

Warszawa, dnia 23.07.2022r.

PROTOKÓŁ ZE WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH

prowadzonych na podstawie art.84 Ustawy Pzp

Zamawiający w dn. 23.02.2022 r. zamieścił na stronie internetowej „Informację o wstępnych konsultacjach rynkowych dot. dotyczących usług inżyniera kontraktu dla zadania o pn. „Modernizacja zabytkowych obiektów oraz budowa sali koncertowej przy ul. Grochowskiej na potrzeby Sinfonia Varsovia” (część A)” wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w konsultacjach.

Do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych zgłosiły się poniższe firmy:

1. Portico Project Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Spółka komandytowa, ul. Spokojna 5, 01-044 Warszawa
2. Project Management Sp. z o.o., ul. Złota 59, 00-120 Warszawa
3. NBQ SP.zo.o. ul. T.A. Wendy 10C, Szczecin 70-655
4. Arup Polska Sp. z o.o., Inflancka 4, 00-189 Warszawa

Zwani dalej „Wykonawcami”

Wstępne konsultacje rynkowe odbyły się zarówno zdalnie jak i w formie spotkań osobistych.

Zamawiający na wstępie wyjaśnił, że wstępne konsultacje rynkowe służą przygotowaniu postępowania, którego przedmiotem będzie wybór Inżyniera kontraktu dla prowadzonego zadania inwestycyjnego. Celem prowadzenia konsultacji jest sprecyzowanie postanowień umowy i stworzenie kryteriów wyboru Wykonawcy gwarantujących Zamawiającemu uzyskanie usługi zbieżnej z jego potrzebami, a jednocześnie mającej umocowanie w warunkach rynkowych i potencjale wykonawców.

Zamawiający poinformował Wykonawców, iż w przypadku udziału Wykonawcy w postępowaniu, którego dotyczą konsultacje, fakt uczestnictwa powinien zostać przez niego uwzględniony w formularzu Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (w przypadku postępowania unijnego), składanym na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Zamawiający z kolei podejmie środki mające na celu zapobieżeniu zakłócenia konkurencji z uwagi na udział Wykonawców w konsultacjach polegające w szczególności na zamieszczeniu protokołu ze wstępnych konsultacji rynkowych na stronie internetowej Zamawiającego.

Kwestie podnoszone w prowadzonych rozmowach można podzielić na kilka zagadnień:

I. Rozliczenie Wykonawcy (IK)

Rozważano możliwe sposoby rozliczania pracy IK. Omówiono różne metody i poruszono następujące wątki:

1. stałe ryczałtowe wynagrodzenie minimum za administrowanie projektem, utrzymanie relacji między inwestorem a wykonawcą + wynagrodzenie uzależnione od przerobu GW lub efektów, zaangażowania zasobów



2. wynagrodzenie, którego wypłata byłaby uzależniona od efektów musiałoby być oparte o algorytm uwzględniający: określenie kluczowych etapów projektu (poziom szczegółowości do ustalenia) oraz wymaganych dla nich zasobów IK
3. umowa z IK to umowa starannego działania, umowa z GW to umowa rezultatu – uzależnienie zatem wynagrodzenia IK jedynie od przerobu może być problematyczne.
4. umowa może zawierać zapis o zawieszeniu współpracy między Zamawiającym a IK na jakiś czas (zwykle jakiś minimalny % wynagrodzenia bywa w umowie zawarty i rozliczany przez okres zawieszenia, np. na utrzymanie gotowości IK).
5. często małe zaangażowanie GW nie musi być równoznaczne z małym zaangażowaniem IK
6. Główne okresy, które należy uwzględnić do ew. szacowania zasobów:
 - okres wstępny do przekazania placu budowy
 - okres budowy zakończony odbiorami
7. w przypadku uzależnienia wypłaty wynagrodzenia IK od przerobu GW należy przemyśleć formę zabezpieczenia Zamawiającego przed nadużyciami (zawyżonymi /nierzetelnymi informacjami na temat przerobu)
8. Analizowano przykładowy harmonogram procesu inwestycyjnego wraz z zaangażowaniem IK. Istnieje możliwość powiązania rozliczeń Wykonawcy z HRF przekazanym przez GW.
9. Płatność za zakończone elementy – metoda ta może spowodować zwiększoną cenę wykonawcy. Rekomendowane jest rozliczenie procentowe zgodnie z postępem robót (za przeroby).
10. Kosztorys szczegółowy nie jest potrzebny, wystarczy tabela elementów scalonych. Wykonawcy działają raczej na ofertach podwykonawców niż na podstawie kosztorysów opracowywanych na podstawie katalogów nakładów rzeczowych (np. Sekocenbud).

II. BIM

Oczekiwaniem Zamawiającego jest korzystanie z pomocy Inżyniera Kontaktu przy ocenie Planu Realizacji BIM, a także nadzorowi nad jego realizacją. Plan Realizacji BIM zostanie opracowany i przekazany przez Generalnego Wykonawcę. W związku z tym w szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia powinny się znaleźć zapisy określające następujące obowiązki Inżyniera Kontraktu:

1. W SOPZ powinna znaleźć się informacja, że IK powinien sprawdzać poprawność przekazywanych przez GW danych (oprócz osoby odpowiedzialnej za to sprawdzenie po stronie GW), w tym poprawność zamodelowania, kolizje czy harmonogram – dokładne zasady tego będą opisane w Planie Realizacji BIM.
2. Inżynier Kontraktu powinien również akceptować następujące kluczowe informacje:
 - a. jaki model ma być przekazany
 - b. kto komu go przekazuje
 - c. terminy przekazania
 - d. formaty przekazywanych plików
 - e. formuła raportowania
3. W SOPZ należy sformułować opis zadań w zakresie modyfikacji i akceptacji przez IK przekazanego przez GW modelu, określające jakie powinny być obowiązki i czynności, które w tym zakresie powinien wykonywać IK?

4. Konieczne jest określenie podstawowych wymagań dla BIM Managera IK w procesie akceptacji Planu Realizacji BIM od GW.
5. Zatrudnienie BIM Managera na umowę o pracę nie zapobiega ewentualnym rotacjom na tym stanowisku.

III. Wymagania dla Wykonawcy w aspekcie ekologii:

Zamawiający przykłada dużą wagę do aspektów ekologicznych. Poniżej zawarto sugestie dotyczące ewentualnego warunku doświadczenia personelu w zakresie rozwiązań proekologicznych.

1. Doświadczenie w nadzorze realizacji z elementami pasywnego budownictwa.
2. Warunki powinny dotyczyć budynku/budynków o podobnej kubaturze.
3. Punktacja powinna być przyznawana np. za certyfikację budynku, doświadczenie przy projektach prowadzonych zgodnie z PZP i przy obiektach zabytkowych.
4. Zasugerowano, że Zamawiający nie powinien zamykać sobie furty do certyfikacji. Np. certyfikat BREEAM można uzyskać nawet po ukończeniu inwestycji.

IV. Uwarunkowania zarządzania procesem inwestycyjnym dotyczącym obiektu zabytkowego.

Ewentualne kryteria bądź warunki udziału dla Wykonawcy w aspekcie pracy przy obiekcie zabytkowym:

1. Musi mieć doświadczenie w nadzorowaniu inwestycji polegających na nadbudowie i/lub przebudowie budynków zabytkowych.
2. Do bardziej ogólnych wymogów można zaliczyć np. kategorię budynku, kubaturę. W tej konkretnej inwestycji powinno się zwrócić uwagę na fasadę budynku.

V. Uwarunkowania zarządzania procesem inwestycyjnym w reżimie PZP

Ewentualne kryteria bądź warunki udziału dla Wykonawcy w aspekcie pracy w reżimie PZP

1. Doświadczenie dotyczące obiektów zrealizowanych i realizowanych
2. Określić lata doświadczenia
3. Określić wartość inwestycji

VI. Przykładowe wymogi minimalnego doświadczenia stawiane Wykonawcom

W toku Wstępnych konsultacji rynkowych analizowano przykładowe wymagania i warunki, które musi spełnić Wykonawca. Analizowano potencjalne zapisy w tym zakresie:

1. Wykonawca spełni warunek dotyczący doświadczenia, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie lub wykonuje, co najmniej 4 kompleksowe usługi, które obejmowały swoim zakresem zarządzanie w imieniu i na rzecz inwestora, koordynację, kontrolę jakości i terminowości, prowadzenie rozliczeń oraz wykonanie nadzoru inwestorskiego nad wielobranżowymi robotami budowlano – instalacyjnymi w zakresie budowy lub przebudowy budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej robotami min. 4 000 m² każdy, w tym co najmniej jedna z ww. usług dodatkowo dotyczyła budynku wpisanego do rejestru zabytków.

2. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje co najmniej jedną osobą, która zostanie skierowana do realizacji zamówienia jako **Kierownik Projektu/Kierownik Zespołu**, posiadającą:
 - a. wyższe wykształcenie kierunkowe w zakresie architektury lub budownictwa lądowego oraz odpowiednie uprawnienia bez ograniczeń;
 - b. doświadczenie polegające na pełnieniu funkcji kierownika projektu lub kierownika zespołu w ramach której osoba ta wykonywała lub wykonuje usługi kompleksowego zarządzania kubaturowymi inwestycjami budowlanymi wraz z kierowaniem usługami technicznego nadzoru inwestorskiego na minimum **pięciu inwestycjach** polegających na wielobranżowej budowie lub przebudowie budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej tą przebudową lub budową min. 4 000 m² każda, przy czym:
 - i. co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budynku wpisanego do rejestru zabytków,
 - ii. co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budowy lub przebudowy realizowanej przez wykonawcę robót wybranego w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych,
 - iii. co najmniej jedna ze wskazanych usług na spełnienie warunków dodatkowo obejmowała udział w postępowaniu na wybór wykonawcy robót budowlano – instalacyjnych prowadzonym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych w charakterze biegłego;
3. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą:
 - a. uprawnienia bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności konstrukcyjno - budowlanej**,
 - b. doświadczenie w zakresie wykonywania technicznego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi obejmującymi minimum **pięć inwestycji** polegających na wielobranżowej budowie lub przebudowie budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej tą przebudową lub budową min. 4 000 m² każda, przy czym co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budynku wpisanego do rejestru zabytków,
 - c. doświadczenie w zakresie udziału w postępowaniu na wybór wykonawcy robót budowlano – instalacyjnych prowadzonym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych w charakterze biegłego,
4. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą:
 - a. uprawnienia bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych**,



- b. doświadczenie w zakresie wykonywania technicznego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi obejmującymi minimum **trzy inwestycje** polegające na wielobranżowej budowie lub przebudowie budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej tą przebudową lub budową min. 4 000 m² każda, przy czym co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budynku wpisanego do rejestru zabytków,
 - c. doświadczenie w zakresie udziału w postępowaniu na wybór wykonawcy robót budowlano - instalacyjnych prowadzonym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych w charakterze biegłego,
5. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże , że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą:
- a. uprawnienia bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi **w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych lub elektroenergetycznych,**
 - b. doświadczenie w zakresie wykonywania technicznego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi obejmującymi minimum **trzy inwestycje** polegające na wielobranżowej budowie lub przebudowie budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej tą przebudową lub budową min. 4 000 m² każda, przy czym co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budynku wpisanego do rejestru zabytków,
 - c. doświadczenie w zakresie udziału w postępowaniu na wybór wykonawcy robót budowlano – instalacyjnych prowadzonym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych w charakterze biegłego,
6. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże , że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą:
- a. wykształcenie minimum średnie,
 - b. zaświadczenie ukończenia studiów podyplomowych lub co najmniej dwóch szkoleń obejmujących swoim zakresem zagadnienia kosztorysowania i wyceny robót budowlano instalacyjnych,
 - c. doświadczenie w zakresie sporządzania wielobranżowych kosztorysów inwestorskich na roboty budowlano - instalacyjne obejmujące minimum sporządzenie co najmniej dwóch kompleksowych wielobranżowych kosztorysów inwestorskich dla inwestycji polegających na wielobranżowej budowie lub przebudowie budynku użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej objętej tą przebudową lub budową min. 4 000 m² każda, przy czym co najmniej jedna ze wskazanych na spełnienie warunku usług powinna dotyczyć budynku wpisanego do rejestru zabytków,
 - d. doświadczenie w zakresie udziału w postępowaniu na wybór wykonawcy robót budowlano – instalacyjnych prowadzonym na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych w charakterze biegłego.



7. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje, co najmniej jedną osobą posiadającą:
- wykształcenie wyższe magisterskie uzyskane na wydziale sztuk pięknych, na kierunku konserwacja i restauracja dzieł sztuki,
 - tytuł magistra sztuki, Konserwatora Dzieł Sztuki,
 - kwalifikacje opisane w Art. 37a, ust 1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - co najmniej 10-cio letnie udokumentowane doświadczenie w kierowaniu pracami konserwatorskimi, pracami restauratorskimi i badaniami konserwatorskimi,
 - doświadczeniem przy projektach i realizacjach prac konserwatorskich co najmniej
 - 3 zespołów budynków zabytkowych o łącznej powierzchni co najmniej 4 000 m² każdy,
 - doświadczenie w kierowaniu badaniami konserwatorskimi dot. kolorystyki elewacji zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków i sporządzeniu na ich podstawie dokumentacji z proponowaną kolorystyką i wyglądem elewacji zatwierdzonej przez właściwy urząd konserwatora zabytków.
8. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje, co najmniej jedną osobą:
- znającą międzynarodowy format wymiany informacji pomiędzy programami klasy BIM tj. .ifc,
 - posiadającą umiejętność pracy na darmowych programach obsługujących modele BIM,
 - znającą definicje, wymogi techniczne w Polsce i za granicą, dobre praktyki w zakresie modelowania.
9. Wykonawca spełni warunek dotyczący dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, jeżeli wykaże, że dysponuje, co najmniej jedną osobą:
- posiadającą wyższe wykształcenie,
 - mogącą wykazać się doświadczeniem zawodowym nie krótszym niż określona liczba lat.
 - mogącą wykazać się doświadczeniem w pracy polegającej na **kontrolu kosztów** na podobnej budowie
10. Wykonawcy zaznaczyli, że z ich perspektywy nie powinno być preferowane zatrudnienie na umowę o pracę, specjaliści wolą pracować w formule b2b.

Na tym wstępne konsultacje rynkowe zostały zakończone.

Protokół opracowany przez: Maciej Walczyna, Kierownik Działu Inwestycji

Maciej Walczyna

Kierownik Działu Inwestycji