

Zapytanie ofertowe nr DIK.450.20.2023.JN

Łódź, dn. 12.07.2023

POWIADOMIENIE NR 1

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. w odpowiedzi na zgłoszone zapytania Oferentów dotyczące treści ogłoszonego postępowania konkurencyjnego na wyłonienie Projektanta do wykonania wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z nadzorem autorskim dla planowanej inwestycji polegającej na budowie dwóch hal produkcyjno-magazynowych wraz zapleczem biurowym oraz zagospodarowaniem terenu niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości na działkach o nr ew. 241/4 241/5 241/6 241/7 241/8 obręb W-8 Łódź wchodzących w skład Kompleksu 12 ŁSSE w Łodzi przy ulicy Stokowskiej o łącznej powierzchni ok. 5,9 ha poniżej udziela szczegółowych odpowiedzi.

Zamawiający informuje, iż ze względu na niżej udzielone wyjaśnienia zmienia termin składania Ofert na dzień 24.07.2023r. godzina 14.00. Oferenci mają możliwość składania pytań do Zamawiającego dnia 19.07.2023r.

Pytanie nr 1:

W związku z poniższym zapisem w treści zapytania ofertowego proszę o informację czy projekt techniczny oraz projekt wykonawczy mają być tożsamymi opracowaniami bądź o rozdzielenie opracowań w treści zapytania.

"W zakresie opracowań należy uwzględnić: wykonanie skoordynowanych wielobranżowych dokumentacji architektonicznych i technicznych (budowlano-konstrukcyjnych, sanitarnych, elektrycznych, teletechnicznych, drogowych, itp.) dot. projektu koncepcyjnego, projektu budowlanego w tym projektu zagospodarowania terenu, dokumentacji przetargowej, dokumentacji projektu technicznego (wykonawczego)"

Odpowiedź nr 1:

Intencją Zamawiającego jest by opracowania projektowe powstałe w ramach zamówienia były podstawą realizacji Inwestycji przez generalnego wykonawcę. Zakłada się iż projekt techniczny uwzględnił będzie wszelkie aspekty techniczne i realizacyjne określone w zapytaniu tj. będzie projektem wykonawczym. Nie jest oczekiwane opracowania odrębnych projektów. Projekt techniczny będzie podstawą wyboru generalnego wykonawcy oraz realizacji robót na jego podstawie. W zakresie opracowania nie znajdują się specjalistyczne opracowania wynikające z technologii robót tj. projekty warsztatowe i inne opracowania szczegółowo wymienione w dokumentacji postępowania.

Pytanie nr 2:

Jak rozumieć prowadzenie etapów projektu równocześnie? Jakie zmiany w podziale PU dopuszcza Zamawiający? Pytania dotyczą poniższego zapisu z treści zapytania ofertowego

"W celu uniknięcia wątpliwości zakłada się, że poszczególne etapy prac projektowych będą prowadzone w miarę możliwości równolegle, dopuszcza się wprowadzenie zmian w podziale Przedmiotu Umowy na etapy po opracowaniu i zatwierdzeniu projektu koncepcyjnego stanowiącego Etap I"

Odpowiedź nr 2:

Zamawiający dopuszcza uzgodnienie z wykonawcą szczegółowego harmonogramu realizacji prac projektowych po zakończeniu Etapu I tj. opracowaniu projektu koncepcyjnego. Na tym Etapie nie jest znany szczegółowy program Inwestycji, gdyż jest on przedmiotem prac projektowych w tym analiz procedur administracyjnych. Zakłada się, że po Etapie tym możliwe będzie szczegółowe zaplanowanie procedur formalnych, opracowań technicznych itp. Zapis należy rozumieć w taki sposób, iż Zamawiający dopuszcza zmianę zakresów poszczególnych etapów, po podpisaniu Umowy na podstawie merytorycznych analiz możliwości optymalnego wykonania całości zadania.

Pytanie nr 3:



Decyzja środowiskowa wydana dla Inwestycji zawiera wskazanie drzew do wycinki itd. Czy Zamawiający dopuszcza zmianę wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach? Czy każdy wariant powinien uwzględniać zapisy wydanej już DŚ?

"Na podstawie opisu Inwestycji, udostępnionych dokumentów, wizji lokalnej na terenie Nieruchomości oraz wytycznych uzyskanych od Zamawiającego oraz podmiotów zewnętrznych, Wykonawca wykona studium realizacji inwestycji w trzech różnych wariantach, do wyboru jednego wariantu przez Zamawiającego na podstawie tego wyboru opracuje wielobranżowy projekt koncepcyjny Inwestycji. Celem opracowania będzie określenie wszystkich elementów Inwestycji związanych z programem funkcjonalno-użytkowym Zamawiającego, standardem obiektów (zarówno w odniesieniu do estetyki i wyrazu architektonicznego, jak i do szczegółowych rozwiązań technicznych), zagospodarowaniem terenu, koncepcji projektów branżowych, rozwiązań technologicznych, danych wyjściowych do obliczeń wskaźników powierzchni."

Odpowiedź nr 3:

Zamawiający na tym etapie nie zakłada zmian uzyskanych dotychczas decyzji. Warianty stanowią analizę chłonności działki opracowaną na podstawie dostępnych dokumentów w zakresie jakim jest to możliwe na tak wczesnym etapie. Intencją Zamawiającego jest wybór najbardziej optymalnego wariantu pod kątem maksymalizacji powierzchni najmu, kosztów budowy, funkcjonalności powierzchni oraz możliwości podziału inwestycji na etapy realizacyjne.

Pytanie nr 4

W IWZPU jest mowa o ewentualnym etapowaniu Inwestycji. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zakłada realizację najpierw A potem B - czy taka będzie kolejność? Czy etapowanie było zakładane w decyzji o Warunkach Zabudowy (nie widzę takich zapisów)?

Odpowiedź nr 4:

Zamawiający przekazał wszelkie posiadane dokumenty. W opinii Zamawiającego decyzja o Warunkach Zabudowy nie musi regulować możliwości etapowania realizacji, jest to dopuszczalne na podstawie prawa budowlanego art. 33 ust. 1; „Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 projekt budowlany ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.”

Pytanie nr 5

Kiedy będzie przekazany standard dotyczący projektu wykończenia wnętrz?

Odpowiedź nr 5:

Zamawiający przekazał w Zapytaniu Ofertowym wszelkie znane mu wymogi dot. wykonania projektu. Ze względu na charakter procesu projektowego na każdym etapie zakłada się współpracę Zamawiającego z Projektantem w celu ustalenia standardów wykonania Inwestycji i odpowiedniego jej zaprojektowania tak w zakresie funkcjonalnym, technicznym, instalacyjnym, wykończeniowym.

Pytanie nr 6

Kiedy będzie określony budżet na realizację?

Odpowiedź nr 6

Zamawiający na podstawie innych realizacji ma określony budżet Inwestycji, niemniej ze względu na zmienne warunki kosztów produkcji budowlanej, budżet będzie doprecyzowywany po każdym Etapie projektowym. Zakłada się, iż Zamawiający we współpracy z wybranym projektantem uzgodnią optymalny budżet realizacji po Etapie I tj. po ustaleniu wielobranżowego projektu koncepcyjnego. Zamawiający jest świadomy, iż utrzymanie budżetu jest nie jest wyłączną

odpowiedzialnością projektanta niemniej oczekuje należytej staranności od projektanta tj. uwzględniania aspektów kosztów realizacji w procesie projektowym, poprzez zastosowanie optymalnych rozwiązań oraz informowanie Zamawiającego o ew. ryzyku przekroczeniu uzgodnionego budżetu w wyniku zmian standardu uzgodnionego na Etapie 1.

Pytanie nr 7

W decyzji o WZIZT nie ma mowy o stróżówkach, wiatkach śmietnikowych, trafostacji, zbiornikach pożarowych, budynku pompowni – jakie obiekty wchodzi w zakres projektu? W warunkach wprowadzone jest mowa o zapewnieniu wody do celów ppoż, ale czy zostało sprawdzone czy wydajności rzeczywiście istnieją?

Odpowiedź nr 7

Zamawiający przekazał w Zapytaniu Ofertowym wszelkie znane mu uwarunkowania dot. wykonania projektu. Zakłada się opracowanie projektu wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do użytkowania Inwestycji tj. możliwy jest scenariusz, w którym w ramach Umowy konieczne będzie zaprojektowanie wymienionych w pytaniu elementów o ile odrębne decyzje i przepisy prawa dopuszczają taką możliwość. Wydajność instalacji hydrantowych nie była dotychczas weryfikowana.

Pytanie nr 8

Proszę o podanie planowanej liczby zatrudnionych - potrzebne do określenia ilości miejsc parkingowych. Czy Inwestor zakłada takie jak opisane w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach?

Odpowiedź nr 8

Zamawiający przekazał w Zapytaniu Ofertowym wszelkie znane mu uwarunkowania dot. wykonania projektu. Projektowane obiekty są obiektami przeznaczonymi na wynajem dla firm zewnętrznych. Zakłada się zaprojektowanie optymalnej ilości miejsc projektowych, w Etapie I projektant powinien przedstawić możliwości w tym zakresie.

Pytanie nr 9

Czy do Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach była wykonana analiza akustyczna? Jeśli tak proszę o przesłanie.

Odpowiedź nr 9

Zamawiający przekazał w Zapytaniu Ofertowym wszelkie znane mu uwarunkowania dot. wykonania projektu.

Pytanie nr 10

Czy zabezpieczenie należytego wykonania można zamienić na zatrzymania 5% wartości z każdej wystawianej faktury.

Odpowiedź nr 10

Zamawiający częściowo wyraża zgodę na propozycje Oferenta. Zamawiający wyraża zgodę na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w wysokości 5% Wynagrodzenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. Zamawiający wyraża zgodę na wniesienie zabezpieczenia w postaci 10% kaucji z wynagrodzenia wynikającego z harmonogramu rzeczowo-finansowego. Zamawiającego poniżej. W związku z tym przed podpisaniem Umowy, paragraf 20 pkt. 1 Umowy zostanie uzupełniony o stosowny zapis w tym zakresie (o ile Oferent wybierze tę formę zabezpieczenia).

Pytanie nr 11

Zwracamy się o przedłużenie terminu składania ofert o 7 dni tj. do dnia 24.07.2023r.

Odpowiedź nr 11

Zamawiający wyraża zgodę na zmianę terminu składania ofert do **dnia 24.07.2023 do godziny 14:00**; Jednocześnie Zamawiający zmienia termin kierowania pytań do Zamawiającego w związku z postępowaniem na **19.07.2023**; Pozostałe warunki określone w Zapytaniu ofertowym pozostają bez zmian.

Pytanie nr 12



Zwracamy się o wprowadzenie zmiany w Załączniku 12 – kryteria oceny ofert – Doświadczenie D, albowiem najprawdopodobniej w dokumencie tym wystąpiła oczywista pomyłka, która jednak przed złożeniem oferty musi zostać wyjaśniona. Aktualna treść dokumentu to:

1. Ocena ofert w zakresie spełnienia warunków udziału w postępowaniu konkurencyjnym zostanie dokonana w formule spełnia / nie spełnia. Następnie Oferty, Oferentów którzy potwierdzili spełnienie warunków formalnych i merytorycznych określonych w przedmiotowym zapytaniu, zostaną poddane ocenie w oparciu o następujące kryteria:
Doświadczenie (D) - (D) max 20 pkt - **za każdy opracowany wielobranżowy projekt** budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja produkcyjno-magazynowa, produkcyjna, magazynowa**) i przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.
oraz
2. Sposób oceniania ofert:
 - b) w kryterium Doświadczenia (D) rozumianego jako każdy udokumentowany (referencje) i **opracowany przez Oferenta wielobranżowy projekt budowlany**
Za każdy opracowany wielobranżowy projekt budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja mieszkaniowa, hotelowa, zamieszkania zbiorowego**) i przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.4

Proponowana zmiana:

1. Ocena ofert w zakresie spełnienia warunków udziału w postępowaniu konkurencyjnym zostanie dokonana w formule spełnia / nie spełnia. Następnie Oferty, Oferentów którzy potwierdzili spełnienie warunków formalnych i merytorycznych określonych w przedmiotowym zapytaniu, zostaną poddane ocenie w oparciu o następujące kryteria:
Doświadczenie (D) - (D) max 20 pkt - **za każdy opracowany wielobranżowy projekt** budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja produkcyjno-magazynowa, produkcyjna, magazynowa**) i przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.
Oraz
3. Sposób oceniania ofert:
 - c) w kryterium Doświadczenia (D) rozumianego jako każdy udokumentowany (referencje) i **opracowany przez Oferenta wielobranżowy projekt budowlany**
Za każdy opracowany wielobranżowy projekt budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja produkcyjno-magazynowa, produkcyjna, magazynowa**) i przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.4

Odpowiedź nr 12

Zamawiający potwierdza, iż doszło do oczywistej omyłki pisarskiej. Zamawiający koryguje treść Załącznik 12 jak niżej



1. Ocena ofert w zakresie spełnienia warunków udziału w postępowaniu konkurencyjnym zostanie dokonana w formule spełnia / nie spełnia. Następnie Oferty, Oferentów którzy potwierdzili spełnienie warunków formalnych i merytorycznych określonych w przedmiotowym zapytaniu, zostaną poddane ocenie w oparciu o następujące kryteria:

Doświadczenie (D) - (D) max 20 pkt - **za każdy opracowany wielobranżowy projekt** budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja produkcyjno-magazynowa, produkcyjna, magazynowa**) i przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.

Oraz

3. Sposób oceniania ofert:

c) w kryterium Doświadczenia (D) rozumianego jako każdy udokumentowany (referencje) i **opracowany przez Oferenta wielobranżowy projekt budowlany**

Za każdy opracowany wielobranżowy projekt budowlany o funkcji określonej w niniejszej specyfikacji (**funkcja produkcyjno-magazynowa, produkcyjna, magazynowa**) i

przedstawiony w wykazie (Załącznik 7) i potwierdzony referencjami przyzna 2 pkt. W przypadku uzyskania przez ofertę według wyżej określonych zasad za to kryterium większej od 20 ilości punktów Komisja Przetargowa przyzna tej ofercie maksimum 20 pkt.4