

Joanna Matuszewska

Od: a.jakubik@bbconsultants.pl
Wysłano: 2025 październik 06 14:17
Do: sekretariat@smbimielin.pl
DW: e.zielinska@bbconsultants.pl
Temat: Pytania do Zamawiającego - SMB Imielin
Załączniki: Pytania.docx.pdf



Szanowni Państwo

W celu przygotowania oferty w postępowaniu dotyczącym: „Wykonania czynności przygotowawczych oraz związanych z kompleksowym nadzorem nad realizacją inwestycji przy ul. Dereniowej 6-8 w Warszawie przez SMB Imielin” zwracamy się z uprzejmą prośbą o udzielenie odpowiedzi na pytania zawarte w piśmie załączonym do niniejszej wiadomości.

Pozdrawiam,

BBC
BEST BUILDING
CONSULTANTS

Agnieszka Jakubik
Tel. 733-200-086
www.bbconsultants.pl
BBC Best Building Consultants Sp. z o.o. Sp. k
02-326 Warszawa Al. Jerozolimskie 155
NIP 7010595872, KRS 0000627510



Warszawa, 03.10.2025 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWO BUDOWLANA „IMIELIN”

ul Malinowskiego 5

02-776 Warszawa

Dotyczy:

„Wykonanie czynności przygotowawczych oraz związanych z kompleksowym nadzorem nad realizacją inwestycji przy ul. Dereniowej 6-8 w Warszawie przez SMB Imielin”

Szanowni Państwo

Po zapoznaniu się z treścią Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, uprzejmie prosimy o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania i rozważenie ewentualnych doprecyzowań, które – w naszej ocenie – mogłyby przyczynić się do jeszcze bardziej transparentnego i efektywnego przebiegu procedury.

Biorąc pod uwagę szeroki zakres przedmiotu zamówienia, w tym zaangażowanie w prace koncepcyjne, koordynacyjne, doradcze oraz nadzorcze, zależy nam na właściwym zrozumieniu wymagań oraz rzetelnym przygotowaniu oferty.

1. Czy Zamawiający wymaga by w ramach dokumentów wymienionych w pkt 3–7 rozdz. III, przedłożone zostały także **zaświadczenia w zakresie świadczenia usług projektowych**, mając na uwadze zakres obowiązków?
2. W celu właściwego oszacowania prac związanych z przygotowaniem i weryfikacją koncepcji inwestycji, prosimy uprzejmie o podanie jaka jest przewidywana powierzchnia inwestycji?
3. Zwracamy się z prośbą o rozważenie zmiany zapisu ograniczającego wymagane doświadczenie wyłącznie do inwestycji realizowanych **na terenie m.st. Warszawy**, poprzez dopuszczenie projektów zrealizowanych również **w promieniu + 50 km od granic administracyjnych Warszawy**.



Tego rodzaju doświadczenie – zdobyte w aglomeracji warszawskiej – pozostaje w pełni adekwatne do przedmiotu zamówienia i pozwoli na szersze porównanie kompetencji oferentów bez ograniczania konkurencyjności postępowania.

4. Zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozważenie **rozszerzenia katalogu uznawanego doświadczenia** nie tylko o inwestycje realizowane na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, ale również wspólnot mieszkaniowych, TBS-ów, deweloperów prywatnych czy samorządów.

Z naszego doświadczenia wynika, że kompetencje zdobyte przy projektach mieszkaniowych realizowanych dla różnych typów inwestorów są porównywalne, a niejednokrotnie równie złożone – zarówno pod względem koordynacji projektowej, jak i nadzoru realizacyjnego czy obsługi interesariuszy.

5. Uprzejmie prosimy o doprecyzowanie, **jakie konkretne elementy będą oceniane** w ramach kryteriów:
- b)** zdolność finansowa (10%),
 - c)** doświadczenie i opis metodyki pracy (40%),
 - d)** zdolność techniczna (10%).

Czy Zamawiający przewiduje punktację cząstkową za np. liczbę inwestycji, poziom trudności projektów, doświadczenie ze spółdzielniami, skład i strukturę zespołu, metody zarządzania itp.?

Chcielibyśmy jak najlepiej dopasować ofertę do Państwa oczekiwań.

6. Prosimy o doprecyzowanie, **jakiego rodzaju materiały i działania** są wymagane w ramach „nadzoru i wsparcia” dla statutowych organów SMB Imielin – czy dotyczą one m.in. projektów uchwał, prezentacji, analiz, udziału w posiedzeniach itp.?
- Czy Zamawiający posiada wzory lub standardy takich materiałów oraz czy przewiduje wsparcie organizacyjne w ich przygotowaniu?

7. Uprzejmie prosimy o informację, **jakie są planowane ramy czasowe** dla realizacji zadań w Etapie II, w szczególności: nadzoru nad projektem, uzyskania pozwoleń, uzgodnień branżowych oraz odbiorów budynku.
- Czy Zamawiający dysponuje orientacyjnym harmonogramem, który można uwzględnić przy kalkulacji oferty?



8. **Etapu Realizacji** jest kluczowy i czasochłonny, obejmuje szeroki zakres działań, m.in. nadzór projektowy, techniczny, finansowy oraz obsługę członków SMB Imielin, dlatego precyzyjna informacja o przewidywanym czasie trwania pozwoli nam prawidłowo skalkulować nakład pracy oraz wynagrodzenie.

W związku z powyższym, uprzejmie prosimy o wskazanie planowanej **liczby miesięcy**, jaką Zamawiający przewiduje na realizację tego etapu.

Z poważaniem,

Łukasz
Zdziebłowski

Elektronicznie podpisany
przez Łukasz Zdziebłowski
Data: 2025.10.03 12:21:04
+02'00'

Warszawa, 08.10.2025 r

BBC Best Building Coonsultants

Sp. z o.o. Sp. K.

Al.Jerozolimskie 155 lok.U3

02-326 Warszawa

Szanowni Państwo.

W związku ze złożonym zapytaniem dot. przetargu na „Wykonanie czynności przygotowawczych oraz związanych z kompleksowym nadzorem nad realizacją inwestycji przy ul. Dereniowej 6-8 w Warszawie przez SMB Imielin” informujemy co następuje:

1. Czy zamawiający wymaga by w ramach dokumentów wymienionych w pkt.3-7 rozdz.III przedłożone zostały także zaświadczenia w zakresie usług projektowych mając na uwadze zakres obowiązków?

Nie, zakres obowiązków objętych przetargiem nie zawiera prac związanych z projektowaniem architektonicznym czy też budowlanym lub instalacyjnym. Oczywiście posiadanie takich uprawnień mogłoby mieć znaczenie przy ocenie oferty pod względem spełnienia kryteriów jakościowych, ale nie jest to warunek konieczny.

2. Jaka jest przewidywana powierzchnia inwestycji?

Dokładna wielkość zostanie określona na podstawie projektu budowlanego i będzie ostatecznie znana z datą uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę. Aktualnie możemy oprzeć się jedynie na wielkościach wynikających z koncepcji architektonicznej z zastrzeżeniem, że mogą ulec korekcie:

Wielkość:	Wartość:
Powierzchnia zabudowy łącznie	2618,2
Powierzchnia utwardzona	1925,5
Łączna liczba projektowanych miejsc parkingowych	241
Powierzchnia całkowita (nadziemna plus podziemna)	19657,9
a) powierzchnia całkowita bez loggi i balkonów części nadziemnej	14326,8
b) powierzchnia całkowita części podziemnej	5331,1
Powierzchnia pomieszczeń technicznych	150,0
Liczba kondygnacji nadziemnych	9
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Powierzchnia sprzedażna PS	10285,40

a) powierzchnia użytkowa mieszkań	8284,50
b) powierzchnia usług	2000,90
Liczba klatek schodowych	5
Liczba wind	5

3. Zamiana treści zapisu dotyczącego wymaganego doświadczenia w realizacji inwestycji na terenie m.st. Warszawy poprzez dopuszczenie do tego kryterium projektów realizowanych w promieniu do 50 km. od granic administracyjnych Warszawy.

Jest to wymóg merytoryczny mający na celu ocenę oferty pod względem doświadczenia w realizacji zleceń. Zwracamy uwagę, że brak takiego doświadczenia nie dyskwalifikuje oferenta (bardzo istotne jedynie jest samo złożenie oświadczenia w tej kwestii). Chcemy możliwie dokładnie poznać oferentów i móc ocenić ich gotowość do realizacji zlecenia z jak najlepszym efektem. Uważamy, że realizacje inwestycji na terenie m.st. Warszawy mogą wiązać się ze zdobyciem dodatkowego doświadczenia wynikającego ze specyfiki lokalnego rynku usług oraz uwarunkowań zewnętrznych. Oczywiście każdy z członków komisji przetargowej będzie suwerennie oceniał każdą ofertę według własnej najlepszej wiedzy i doświadczenia, a zadaniem zamawiającego jest dostarczenie im maksymalnie szerokiej wiedzy w każdym zakresie istotnym z punktu widzenia celu, któremu służyć ma przetarg. Biorąc pod uwagę powyższe nie widzimy podstaw do zmiany specyfikacji w tym zakresie.

4. Rozszerzenie katalogu uznawanego doświadczenia poza spółdzielnie na rzecz wspólnot mieszkaniowych, TBS-ów, deweloperów czy samorządów.

Spółdzielnie mieszkaniowe realizujące inwestycje na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze prowadzą działania w odrębnym modelu prawnym. Dlatego uważamy, że powinniśmy móc oceniać oferentów również w tym zakresie. Argumentacja użyta w odpowiedzi na pkt.3 w pełnym zakresie może zostać rozciągnięta również na aspekt doświadczenia w realizacjach budownictwa spółdzielczego.

5. Doprecyzowanie jakie elementy będą oceniane w ramach kryteriów zdolności finansowej (10%), doświadczenia i opisu metodyki pracy (40%) oraz zdolności technicznej (10%).

Wartość ocen tych kryteriów ustalana jest na podstawie indywidualnych ocen poszczególnych członków Komisji w oparciu o złożone przez oferenta dokumenty przy uwzględnieniu wag. Członkowie komisji nie są ograniczeni wyłącznie do dokumentów składanych przez oferentów, ale mogą zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargowym żądać od oferentów uzupełnienia informacji w interesującym ich zakresie (par.7 ust.5 regulaminu). Ponadto komisja przetargowa posiada uprawnienie do samodzielnego badania wiarygodności oferenta (par.6 ust.1 lit.d regulaminu). Z tychże powodów trudne jest określenie zamkniętego katalogu dokumentów, na których oprze swoją pracę komisja przetargowa. Z pewnością przy tak złożonym przedmiocie przetargu

należy liczyć się z możliwością żądania udzielania dodatkowych wyjaśnień, dokumentów czy też zwracania się z zapytaniami do poprzednich kontrahentów oferentów.

6. Jakiego rodzaju materiały i działania są wymagane w ramach „nadzoru i wsparcia” dla statutowych organów SMB Imielin?

Nie istnieje zamknięty katalog czynności związanych z tym zagadnieniem, należy jednak założyć, że będzie to uczestnictwo w posiedzeniach organów, udzielanie wyjaśnień, wykonywanie prezentacji czy analiz związanych z realizacją zamówienia, wsparcie w opracowaniu stosownych dokumentów itd.

7. Jakie ramy czasowe są planowane dla realizacji zadań w etapie II? Czy zamawiający dysponuje harmonogramem?

Na tym etapie przygotowania inwestycji nie dysponujemy szczegółowym harmonogramem, wstępnie zakładamy okres ok.22-26 miesięcy na etap realizacji plus czas niezbędny na opracowanie projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę.

8. Jaka jest planowana liczba miesięcy etapu realizacji?

Wstępnie zakładamy okres 22-26 miesięcy samej fizycznej realizacji.


Prezes Zarządu
mgr inż. Rafał Januszkiewicz