

KONKURS OGRANICZONY, JEDNOETAPOWY, REALIZACYJNY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY
NA OPRACOWANIE KONCEPCJI ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
WRAZ Z OGÓLNODOSTĘPNYM PARKIEM KIESZONKOWYM PRZY **UL. DEKERTA W KRAKOWIE**

ORGANIZATOR:

GMINA MIEJSKA KRAKÓW

Plac Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

reprezentowana przez:

Zarząd Inwestycji Miejskich

ul. Reymonta 20,
30-059 Kraków

Współorganizator

Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział Kraków

Plac Szczepański 6
31-011 Kraków

Konkurs SARP nr 1098

na podstawie art. 37 ust 2 PZP

ODPOWIEDZI NA PYTANIA

Odpowiedzi na pytania	
pytanie	Pytanie nr 1 21 lipca 2026 11:26 minimalna ilość PUM W rozdziale 4 załącznika nr M01 znajduje się zapis: „Dopuszcza się tolerancję ilości uzyskanego PUM w zakresie +/- 5%”. Prosimy o informację, względem jakiej wartości odniesienia wyznaczana jest ta tolerancja. Czy określają Państwo minimalną ilość uzyskanej PUM?
odpowiedź	Zamawiający nie określa z góry docelowej wartości całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). Wartościami odniesienia dla dopuszczalnej tolerancji $\pm 5\%$ są wartości wskazane w Wytocznych funkcjonalno-użytkowych (rozdział 4 załącznika nr M01), w szczególności w tabeli określającej średnie powierzchnie mieszkań. Dopuszczalna tolerancja oznacza możliwość zwiększenia lub zmniejszenia o maksymalnie 5% średnich powierzchni mieszkań w stosunku do wartości referencyjnych określonych w ww. tabeli. Zamawiający oczekuje, że Uczestnicy Konkursu, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie oraz znajomość obowiązujących przepisów prawa, zaproponują rozwiązania umożliwiające uzyskanie możliwie największej powierzchni użytkowej mieszkań, z zachowaniem wymagań określonych w Wytocznych funkcjonalno-użytkowych, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przepisów techniczno-budowlanych oraz pozostałych wymagań wynikających z dokumentacji konkursowej. Jednocześnie proponowane rozwiązania powinny zapewniać wysoką jakość architektoniczną i funkcjonalną, poszanowanie uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych oraz realizację celów konkursu. W tym zakresie Zamawiający oczekuje od Uczestników Konkursu optymalnego wykorzystania potencjału terenu i przedstawienia najlepszych możliwych rozwiązań projektowych.
pytanie	Pytanie nr 2 23 lipca 2026 14:02 Zapytanie dotyczące kwalifikacji zawodowych oraz realizacji inwestycji poza granicami Polski Zwracamy się z zapytaniem, czy realizacje, które należy wskazać zgodnie z Załącznikiem nr F03c do Regulaminu Konkursu mogły być zrealizowane na terytorium innych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz czy w przypadku posiadania kwalifikacji równoważnych, zdobytych w innych państwach, należy dołączyć do zgłoszenia dodatkowe dokumenty.
odpowiedź	Realizacje, które należy wykazać jako spełnienie warunku udziału w konkursie mogły być zrealizowane na terytorium innych państw członkowskich Unii Europejskiej. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu konkursu Uczestnicy konkursu nie są zobligowani do przedstawienia przedmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie iż osoba, którą dysponują posiada kwalifikacje równoważne. Obowiązek oceny, przed składaniem wniosków do udziału w konkursie, czy uprawnienia budowlane osoby, którą dysponuje Uczestnik konkursu są równoważne należy do Uczestnika konkursu.
pytanie	Pytanie nr 3 24 lipca 2026 12:21 Zapytanie konkursowe Dzień dobry, Zwracam się z zapytaniem czy załącznik f03d należy złożyć na etapie składania wniosków o dopuszczenie do udziału w konkursie czy w przypadku gdy uczestnik konkursu zostanie zaproszony do negocjacji?
odpowiedź	Zgodnie z informacją znajdującą się na wstępie, załącznik należy przekazać na etapie składania wniosków - zapewnienie zdolności technicznej i zawodowej w zakresie wykształcenia, kwalifikacji zawodowych i doświadczenia.
pytanie	Pytanie nr 4 26 lipca 2026 17:45

	WNIOSEK O WYJAŚNIENIE TREŚCI REGULAMINU KONKURSU Konkurs SARP nr 1098 — Konkurs ograniczony, jednoetapowy, realizacyjny architektoniczno-urbanistyczny na opracowanie koncepcji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ogólnodostępnym parkiem kieszonkowym przy ul. Dekerta w Krakowie Działając na podstawie Rozdziału I, ust. 3 Regulaminu Konkursu, zwracamy się z wnioskiem o wyjaśnienie treści Regulaminu w zakresie warunku udziału określonego w Rozdziale IV, ust. 1, pkt 8 lit. d). Pytanie 1 Czy warunek określony w Rozdziale IV, ust. 1, pkt 8 lit. d) Regulaminu Konkursu — posiadanie uprawnień budowlanych do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń w połączeniu z wymaganym doświadczeniem — może zostać spełniony przez dwie różne osoby w ramach tego samego Uczestnika konkursu, czy też oba warunki musi spełniać jedna i ta sama osoba? Pytanie 2 Czy w sytuacji, gdy osoba wchodząca w skład zespołu posiada polskie uprawnienia budowlane uznane na podstawie art. 12a Prawa budowlanego oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych, natomiast wymagane doświadczenie projektowe dotyczy dokumentacji, na podstawie której uzyskano pozwolenie na budowę wydane na podstawie prawa innego państwa członkowskiego UE/EOG (np. niderlandzki „omgevingsvergunning”), a nie polskiego „prawomocnego pozwolenia na budowę” — czy takie zagraniczne pozwolenie spełnia warunek doświadczenia określony w Rozdziale IV, ust. 1, pkt 8 lit. d), pod warunkiem że przedmiotowy obiekt odpowiadałby kategorii XIII wg polskiego prawa? Pytanie 3 Jeżeli nasz zespół musiałby polegać na zdolnościach zewnętrznego architekta w celu spełnienia warunku, o którym mowa w Rozdziale IV, ust. 1, pkt 8 lit. d), na zasadzie zobowiązania podmiotu udostępniającego zasoby (pkt 10 oraz Załącznik nr F03d) — czy taki podmiot musi zostać wskazany już we wniosku o dopuszczenie do udziału w Konkursie składanym do dnia 14.08.2026, czy też może zostać wprowadzony na dalszym etapie Konkursu, pod warunkiem wskazania go przed złożeniem Pracy konkursowej? Będziemy wdzięczni za udzielenie odpowiedzi w terminie umożliwiającym uwzględnienie ich w przygotowaniu wniosku o dopuszczenie do udziału w Konkursie.
odpowiedź	ad.1 Oba warunki musi spełniać jedna i ta sama osoba. ad 2 Doświadczenie osoby, którą dysponuje Uczestnik konkursu na spełnienie warunku udziału w konkursie o którym mowa w Rozdziale IV, ust. 1, pkt 8 lit. d) może dotyczyć dokumentacji która uzyskała pozwolenie na budowę wydane na podstawie prawa innego państwa członkowskiego UE/EOG. ad 3 W przypadku opisanym w Regulaminie konkursu Rozdział IV ust. 1. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu konkursu Rozdział V ust. 2 pkt 10. Uczestnik konkursu składa wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w konkursie oświadczenia lub/i dokumenty, o których mowa w Regulaminie konkursu Rozdział IV ust. 2, pkt 2) lit. c) i d).
pytanie	Pytanie nr 5 27 lipca 2026 09:51 Wielkość planowanej inwestycji Jaka jest oczekiwana przez Zamawiającego wielkość inwestycji (Pum), skoro w Opisie przedmiotu konkursu pojawia się zapis: "Dopuszcza się tolerancję ilości uzyskanego PUM w zakresie +/- 5%." Prosimy o podanie tej

	wartości odniesienia Pum.
odpowiedź	Zamawiający nie określa z góry docelowej wartości całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). Wartościami odniesienia dla dopuszczalnej tolerancji $\pm 5\%$ są wartości wskazane w Wytocznych funkcjonalno-użytkowych (rozdział 4 załącznika nr M01), w szczególności w tabeli określającej średnie powierzchnie mieszkań. Dopuszczalna tolerancja oznacza możliwość zwiększenia lub zmniejszenia o maksymalnie 5% średnich powierzchni mieszkań w stosunku do wartości referencyjnych określonych w ww. tabeli. Zamawiający oczekuje, że Uczestnicy Konkursu, wykorzystując swoją wiedzę i doświadczenie oraz znajomość obowiązujących przepisów prawa, zaproponują rozwiązania umożliwiające uzyskanie możliwie największej powierzchni użytkowej mieszkań, z zachowaniem wymagań określonych w Wytocznych funkcjonalno-użytkowych, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przepisów techniczno-budowlanych oraz pozostałych wymagań wynikających z dokumentacji konkursowej. Jednocześnie proponowane rozwiązania powinny zapewniać wysoką jakość architektoniczną i funkcjonalną, poszanowanie uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych oraz realizację celów konkursu. W tym zakresie Zamawiający oczekuje od Uczestników Konkursu optymalnego wykorzystania potencjału terenu i przedstawienia najlepszych możliwych rozwiązań projektowych.
pytanie	Pytanie nr 6 29 lipca 2026 10:24 Wniosek o zmianę zapisu w regulaminie Szanowni Państwo, Zwracamy się z prośbą o wykreślenie z Regulaminu Konkursu wymogu dotyczącego przedmiaru robót jako elementu wymaganego do wykazania doświadczenia w wykonaniu wielobranżowej dokumentacji projektowej -Rozdział IV pkt 1 ppkt 8 lit. d Regulaminu Konkursu. W naszej ocenie wymóg wykazania doświadczenia w zakresie wykonania przedmiaru robót jako elementu wielobranżowej dokumentacji projektowej jest nadmierny i może w sposób nieuzasadniony ograniczać krąg podmiotów posiadających rzeczywiste i bogate doświadczenie projektowe. Przedmiar robót ma charakter przede wszystkim kosztorysowo- obmiarowy i w praktyce procesów inwestycyjnych jego opracowanie często pozostaje po stronie wykonawcy lub jest wykonywane na etapie przygotowania oferty i realizacji inwestycji. Tym samym brak przedmiaru robót w zakresie wcześniej opracowywanej przez projektanta wielobranżowej dokumentacji projektowej nie oznacza braku doświadczenia w zakresie projektowania ani braku kompetencji do wykonania wymaganej dokumentacji. W szczególności należy zwrócić uwagę, że projekt architektoniczno-budowlany oraz projekty wykonawcze stanowią zasadniczą część merytoryczną dokumentacji projektowej, wymagającą odpowiedniego doświadczenia, wiedzy technicznej oraz znajomości procesu projektowego. Sam fakt, że w ramach wcześniejszych realizacji przedmiary robót były opracowywane przez inne podmioty, nie powinien przesądzać o braku odpowiedniego doświadczenia projektanta. Obecne brzmienie wymagania może prowadzić do sytuacji, w której podmiot posiadający wieloletnie doświadczenie w wykonywaniu wielobranżowych dokumentacji projektowych, w tym projektów architektoniczno-budowlanych i wykonawczych dla inwestycji o znacznej skali i stopniu skomplikowania, zostanie wykluczony z udziału w konkursie wyłącznie z tego powodu, że w ramach dotychczas realizowanych zleceń przedmiar robót nie był objęty zakresem jego prac projektowych. W naszej ocenie taki wymóg nie jest niezbędny do oceny rzeczywistych kompetencji i doświadczenia uczestników konkursu, a jednocześnie może dyskryminować podmioty posiadające odpowiednie, wieloletnie doświadczenie projektowe, które funkcjonują w modelu, w którym opracowanie

	przedmiarów pozostaje poza zakresem ich usług. Należy również mieć na uwadze, że wymaganie łącznego wykazania doświadczenia obejmującego projekt architektoniczno-budowlany, projekty wykonawcze oraz przedmiar robót w ramach jednego opracowania może znacząco zawężyć konkurencję, mimo że doświadczenie w wykonaniu przedmiaru robót nie musi być adekwatnym miernikiem zdolności wykonawcy do opracowania wysokiej jakości wielobranżowej dokumentacji projektowej. Mając powyższe na uwadze, zwracamy się z wnioskiem o: wykreślenie z Rozdziału IV pkt 1 ppkt 8 lit. d Regulaminu Konkursu wymogu dotyczącego przedmiaru robót jako elementu wymaganego do wykazania doświadczenia w wykonywaniu wielobranżowej dokumentacji projektowej. Wprowadzenie powyższej zmiany pozwoli na udział w konkursie większej liczbie podmiotów posiadających rzeczywiste i adekwatne doświadczenie projektowe, a tym samym przyczyni się do zwiększenia konkurencyjności postępowania oraz umożliwi Zamawiającemu dokonanie wyboru spośród szerszego grona doświadczonych uczestników. Liczymy na pozytywne rozpatrzenie niniejszego wniosku i odpowiednią modyfikację Regulaminu Konkursu
odpowiedź	W związku z tym, że planowana inwestycja jest przedsięwzięciem publicznym przedmiar robót stanowi konieczny element dokumentacji projektowej. Należy zaznaczyć, że wskazany zapis nie oznacza, że architekt musiał osobiście sporządzić przedmiar robót. Architekt może posiłkować się innymi osobami (kosztorysantem, inżynierami branżowymi) przy tworzeniu dokumentacji. Dokumentacja „wielobranżowa” z natury jest pracą zespołu.

Zgodnie z pkt. 2.9. ppkt. 2 Regulaminu Konkursu wyjaśnienia udzielone przez Organizatora są wiążące dla wszystkich Uczestników Konkursu.

Kraków, 3 sierpnia 2026

Magdalena Buczyńska
SARP Oddział Kraków,
Sekretarz organizacyjny konkursu