

KONKURS OGRANICZONY, JEDNOETAPOWY, REALIZACYJNY ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNY
NA OPRACOWANIE KONCEPCJI BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
PRZY UL. WIELICKIEJ 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 1097

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 nr 2 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 3 27 lipca 2026 09:48 Oczekiwana wielkość 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 4 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 zawęzić 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.
pytanie	Pytanie nr 5 29 lipca 2026 22:01 Dotyczy: Sprzeczności matematycznej pomiędzy zalecaną liczbą mieszkań (ok. 84) a obligatoryjną strukturą mieszkań i limitem PUM. W dokumentacji konkursowej występują sprzeczne wytyczne dotyczące skali inwestycji: W opinii ZDMK

	(Załącznik M08) wskazano szacowaną liczbę mieszkań na ok. 84 oraz PUM ok. 3780 m². W wytycznych merytorycznych (Załącznik M01, rozdz. 4) narzucono obligatoryjną strukturę mieszkań: M-1 (10% o powierzchni $\varnothing$ 35 m²), M-2 (50% o powierzchni $\varnothing$ 55 m²) oraz M-3 (40% o powierzchni $\varnothing$ 75 m²). Matematyczna średnia powierzchnia jednego lokalu wynosi zatem dokładnie 61,0 m². Jednocześnie dopuszcza się tolerancję uzyskanego PUM w zakresie +/- 5% (maksymalnie 3 969,0 m²). Przy zachowaniu wymaganej struktury i średniej powierzchni (61 m²), maksymalna legalna liczba mieszkań w ramach limitu PUM wynosi 62 lokale (3969 m² + 61 m² $\approx$ 65 mieszkań przy absolutnym maksimum, a dokładnie 62 mieszkania przy celu 3780 m²). Zaprojektowanie 84 mieszkań o wymaganej strukturze skutkowałoby przekroczeniem PUM o ponad 30% (ok. 5124 m²), co stanowi rażące naruszenie regulaminu. Pytanie: Który parametr jest nadrzędny i będzie ściśle egzekwowany przez Sąd Konkursowy podczas oceny prac: A) Zachowanie obligatoryjnej struktury procentowej i powierzchniowej mieszkań (M-1/M-2/M-3) w ramach określonego limitu PUM (co implikuje zaprojektowanie ok. 62 mieszkań)? czy B) Uzyskanie liczby ok. 84 mieszkań (co z kolei uniemożliwi zachowanie wymaganej struktury wielkościowej mieszkań lub przekroczy limit PUM)?
odpowiedź	Wytyczne z załącznika M01 są nadrzędnymi. Pismo ZDMK odnosi się do wniosku ZIM o uzgodnienie obsługi komunikacyjnej dla inwestycji, dla której podano szacunkową wstępną liczbę mieszkań,
pytanie	Pytanie nr 6 7 sierpnia 2026 11:53 Przedszkole - dokumentacja techniczna Czy organizator dysponuje dokumentacją techniczną planowanego po sąsiedzku przedszkola i czy może ją udostępnić?
odpowiedź	Organizator jest na etapie pozyskania dokumentacji. Bedzie ona udostepniona zaraz po otrzymaniu materiałów.
pytanie	Pytanie nr 7 7 sierpnia 2026 12:30 Doświadczenie - Przedmiary Czy wskazana we wniosku osoba z uprawnieniami architektonicznymi musi figurować bezpośrednio jako autor (sporządzający) dokumentu przedmiaru robót, czy też warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli osoba ta była autorem lub członkiem zespołu autorskiego części architektonicznej dokumentacji wielobranżowej, w skład której wchodził sporządzony dla tej inwestycji przedmiar robót?
odpowiedź	Tak, warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli osoba była autorem lub członkiem zespołu autorskiego części architektonicznej dokumentacji wielobranżowej, w skład której wchodził sporządzony dla tej inwestycji przedmiar robót.

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

Kraków, 11 sierpnia 2026

Magdalena Buczyńska
SARP Oddział Kraków,
Sekretarz organizacyjny konkursu