

Kraków, 26 września 2018  
L. dz. 571/MPORIA/2018

**Członkowie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP  
Krajowa Rada Izby Architektów RP  
Rady Okręgowych Izby Architektów RP**

do wiadomości:

**Przewodniczący Sądu Konkursowego** Krzysztof A. Nowak  
**BGK Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie**, Ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa  
**SARP Oddział Wrocław**, Rynek-Ratusz 25, III Piętro; 50-101 Wrocław  
e-mail: konkursBialowieska@bgkn.pl

**OSTRZEŻENIE  
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP**

Dotyczy: „**Konkursu architektoniczno-urbanistycznego z prekwalfikacją kandydatów na koncepcję osiedla mieszkaniowego przy ulicy Białowieskiej we Wrocławiu**”

Rada Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP i Zespół Warunków Wykonywania Zawodu przy Radzie Małopolskiej OIA RP, informuje Uczestników o postanowieniach Regulaminu Konkursu, których konsekwencje należy brać pod uwagę podejmując decyzję o udziale w postępowaniu.

(źródło informacji: <https://bgkn.pl/konkursBialowieska/>)

**Najważniejsze problemy:**

**1. Forma konkursu**

Konkurs posiada specyficzną dwuetapowość, gdzie pierwszym etapem są pre-kwalifikacje, a drugim – konkurs właściwy. W tej formule nie do końca uzasadniony jest wymóg stawiany kandydatom na etapie pre-kwalifikacji, nakazujący równoczesne dostarczenie portfolio z opisem ich doświadczenia zawodowego oraz koncepcji konkursowej obejmującej szkice, schematy, wizualizacje i dane techniczne przyszłej inwestycji. Selekcja docelowych uczestników konkursu jest uznaniowa i trudna do zweryfikowania, ponieważ Organizator nie podaje żadnych kryteriów oceny zgłoszeń, ani jakiegokolwiek punktacji przydzielanej za część projektową i za portfolio. Całość sprawia, że kandydaci muszą wykonać znaczną pracę intelektualno-projektową, a jednocześnie nie wiedzą, na jakiej podstawie ich zgłoszenie będzie przyjęte bądź odrzucone przez Organizatora. Rada Małopolskiej OIA RP stoi na stanowisku, iż w konkursie dwuetapowym pierwszy etap powinien:

- Być otwarty dla wszystkich zainteresowanych i ograniczyć się jedynie do koncepcji konkursowej (bez portfolio) – ocenianej według jasnych kryteriów urbanistyczno-architektonicznych i funkcjonalnych lub
- opierać się wyłącznie na portfolio kandydatów – wtedy kwalifikacja do drugiego etapu odbywałaby się na podstawie oceny doświadczenia zawodowego i dokonań projektowych zgłaszających się uczestników

**2. Terminy i obsługa uczestników**

Terminy przewidziane przez Organizatora w Rozdziale 1 ust. III Regulaminu są niewystarczające zarówno dla szczegółowego zapoznania się z warunkami konkursu i podjęcia decyzji o uczestnictwie, jak też dla kompleksowego opracowania projektu konkursowego, jakim jest duże osiedle mieszkaniowe z funkcjami towarzyszącymi.

Na pierwszy etap kwalifikacji (tzw. pre-kwalifikacje) obejmujący analizę Regulaminu, przygotowanie Portfolio oraz wykonanie dość obszernej koncepcji projektowej przewidziano jedynie 3 tygodnie pomiędzy 31.08.2018r. a 21.09.2018r., natomiast na przygotowanie kompleksowej pracy konkursowej wraz ze szczegółowymi zestawieniami powierzchniowymi i kosztorysami szacunkowymi – niecałe 8 tygodni pomiędzy 26.09.2018r. a 16.11.2018r. (obejmujące także spotkanie warsztatowe z Sądem Konkursowym we Wrocławiu). Wątpliwości budzi również obsługa procedur konkursowych na etapie kwalifikacji i dotrzymywanie terminów przez Organizatora. Dla przykładu – Sekretarz Konkursu powinien udzielać publicznych odpowiedzi na wszystkie





pytania uczestników poprzez platformę internetową, a nie według własnego wyboru – publicznie lub prywatnie (jak przewiduje Regulamin konkursu). Pytania wraz z odpowiedziami powinny znaleźć się na Platformie internetowej do dnia 14.09.2018r., tymczasem na zawierającym je dokumencie, opublikowanym na Platformie internetowej Organizatora, widnieje data 17.09.2018r. Takie przesunięcie dat spowodowało, że potencjalni uczestnicy mieli raptem jeden dzień na przeanalizowanie pytań i odpowiedzi oraz na podjęcie decyzji o rejestracji przed ostateczną datą, wyznaczoną na dzień 18.09.2018r. Wszystkie ww aspekty mogły stać się skuteczną przeszkodą dla tych uczestników, którzy z racji posiadanego doświadczenia mogli zdawać sobie sprawę z konsekwencji jakie mogą wynikać przy tak krótkim czasie przeznaczonym na realizację poszczególnych etapów zadania konkursowego.

### 3. Wymogi merytoryczne i formalne

Mamy wątpliwości, czy zagadnienie konkursowe nie posiada wady formalnej, która może wpłynąć znacząco zarówno na dobór rozwiązań projektowych na etapie pracy konkursowej, jak też na późniejszą realizację zwycięskiego projektu. Teren przeznaczony na inwestycję mieszkaniową składa się z dwóch części – działki nr 2 i fragm. działki nr 2/2. Pierwsza z działek jest objęta MPZP, natomiast druga nie posiada ani Planu Miejscowego, ani decyzji WZ. W związku z tym lokalizowanie w pracy konkursowej obiektów budowlanych na fragmencie działki nr 2/2 nie gwarantuje ich późniejszego zatwierdzenia przez właściwy organ administracji oraz wprowadza niejasność do wytycznych konkursowych. Informacje Organizatora zawarte w Rozdziale 2 ust. II (ostatni akapit) i ust. IV pkt.2 Regulaminu nie rozwiązują ww problemu i jednocześnie ograniczają wariantowość projektu. Organizator przedstawia w Regulaminie założenia i parametry liczbowe dla planowanej inwestycji (wielkość PUM, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźniki dla miejsc postojowych), nie podając jednocześnie, w jaki sposób zostały one obliczone. Ponadto w treści Regulaminu i w wytycznych konkursowych występują istotne rozbieżności dotyczące ww. wskaźników, które mają niebagatelne znaczenie dla projektu oraz dla końcowej oceny poszczególnych prac konkursowych. I tak:

- Oczekiwana przez Organizatora wartość PUM wynosi 18495m<sup>2</sup> (Rozdział 2 ust. IV pkt.2 i 8) lub 24370m<sup>2</sup> (Rozdział 7 ust.III pkt.7), co przekłada się na wątpliwości projektowe i niejasne kryteria końcowej oceny
- Wymagana pow. całkowita dla części podziemnej ma zapewnić ok. 31m<sup>2</sup>/1 miejsce postojowe (Rozdział 2 ust. IV pkt.2) lub 32m<sup>2</sup>/1 miejsce postojowe (Rozdział 3 ust. II pkt.2 oraz odpowiedź na Pytanie nr 3 zadane przez uczestnika), co przy skali planowanej inwestycji przekłada się na duże różnice w wielkości projektowanych budynków i sposobie zagospodarowania terenu
- Koszt wykonania budynków w stanie developerskim nie może przekroczyć 3300zł netto/PUM+PUU (Rozdział 3 ust. III pkt.1) lub 3429zł netto/PUM+PUU (Rozdział 7 ust. III pkt.7), co powoduje sprzeczność wymogów projektowych z Rozdziału 3 z kryteriami oceny prac z Rozdziału 7
- Organizator nie przewiduje realizacji funkcji usługowej (Rozdział 3 ust.I pkt.9) w inwestycji będącej tematem konkursu przy jednoczesnym, wielokrotnym sugerowaniu wprowadzenia usług poprzez używanie w treści Regulaminu wskaźnika PUM+PUU/PC (gdzie PUU oznacza powierzchnię użytkową usług) oraz wskazanie na możliwość dodania usług w odpowiedzi na Pytanie nr 5 zadane przez jednego z uczestników

Ponadto Organizator oczekuje:

- Przedstawienia w pracy konkursowej instalacji wewnętrznych oraz rozbudowanej infrastruktury zewnętrznej (instalacji zewnętrznych i przyłączy wszelkiego typu, stacji trafo, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych etc.), co wydaje się być wymaganiem nieadekwatnym do etapu prac projektowych, czy wręcz niemożliwym do spełnienia wobec braku warunków przyłączeniowych i wytycznych wodno-prawnych
- Wykonania kosztorysu do koncepcji konkursowej, który to kosztorys ma zawierać wyliczenia dotyczące kosztów budowy całej inwestycji (w tym infrastruktury technicznej, dróg i parkingów oraz zieleni, placów zabaw i małej architektury). Taki wymóg wydaje się być nieadekwatny do etapu prac projektowych, bądź wręcz niemożliwy do spełnienia wobec aktualnej sytuacji na rynku budowlanym (rosnących skokowo cen usług i materiałów budowlanych oraz dostępności wykonawców i ich stawek).



Wszystkie wyżej wymienione elementy, a także szereg innych kwestii (jak np. zastosowanie prefabrykacji) mają być – zgodnie z Regulaminem – premiowane przy ocenie prac konkursowych, przy czym Organizator nie podaje punktacji ani sparametryzowanych kryteriów służących tejże ocenie.

#### **4. Zgłaszanie i ocena prac konkursowych**

Wątpliwości wzbudza zapis zawarty w Rozdziale 5 ust. II pkt. 2 i 3 dotyczący znakowania prac konkursowych oraz zapis umieszczony w stopce Załącznika nr 1 (Karty Identyfikacyjnej), wskazujący na brak kodowania prac oraz na jawność uczestników konkursu. Ponadto w trakcie trwania konkursu Organizator przewiduje spotkanie warsztatowe uczestników z Sądem Konkursowym oraz prezentowanie przez nich swoich prac temuż Sądowi, co całkowicie neguje zasadę niejawności postępowania konkursowego. Wątpliwości wzbudza też połączenie funkcji Sekretarza Sądu Konkursowego z jego udziałem w Sądzie Konkursowym (choć bez prawa głosu). Opisane reguły oraz wspomniany wcześniej brak punktacji i sparametryzowanych kryteriów oceny służących wyborowi najlepszego projektu konkursowego nie sprzyjają budowaniu poczucia obiektywizmu przy ocenie prac konkursowych.

#### **5. Prawa autorskie**

Regulamin zawiera niejasne zapisy dotyczące praw autorskich. Szczególnie dyskusyjny jest zapis zawarty w Rozdziale 9 ust. I pkt. 2 pozwalający Organizatorowi na wykorzystanie pomysłów konkursowych w dowolny sposób na potrzeby całego programu Mieszkanie Plus oraz zapis zawarty w Rozdziale 9 ust. II pkt. 3 mówiący o modyfikowaniu prac konkursowych przez Organizatora i podmioty z nim powiązane. Ponadto Załącznik Nr 3 do Regulaminu (Oświadczenie dotyczące przeniesienia autorskich praw majątkowych) zawiera zapisy przewidujące przejście całości praw majątkowych w momencie m.in. odstąpienia przez uczestnika od podpisania umowy na realizację pracy konkursowej opiewającej na „...80% wynagrodzenia wyliczonego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym”. Brak tutaj informacji Organizatora dotyczącej powodu, dla którego wynagrodzenie za prace projektowe miałyby wynieść mniej, niż jest to przewidziane przez Ustawodawcę w ww rozporządzeniu.

#### **6. Nagrody i wybór Wykonawcy**

Organizator przewiduje dwie transze nagród – pierwszą dla 3-6 uczestników zakwalifikowanych do właściwej części Konkursu oraz drugą – dla uczestników nagrodzonych miejscami I-III. Naszym zdaniem wartość nagród przewidziana dla zwycięzców (druga transza) jest zbyt mała w porównaniu do wartości pierwszej transzy wypłacanej z tytułu zakwalifikowania się do konkursu.

Uważamy, że Regulamin powinien bardziej precyzować kolejność zapraszania uczestników konkursu do negocjacji z wolnej ręki na wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego. Opisana w Rozdziale 8 ust. IV pkt. 2 procedura sugeruje na początku potencjalny udział wszystkich uczestników Konkursu, a następnie wymienia tylko laureatów nagrodzonych miejscami I-III.

#### **7. Umowa**

W dokumentach konkursowych nie zamieszczono wzoru umowy na realizację zwycięskiej pracy konkursowej, polegającej na wykonaniu projektu budowlanego i wykonawczego osiedla mieszkaniowego, a w całej treści Regulaminu pojawia się jedynie kilka wzmianek o Umowie (głównie w kontekście przejścia przez Organizatora całości autorskich praw majątkowych do pracy konkursowej). Dodatkowy niepokój wzbudza w tym kontekście fragment Regulaminu opisany w pkt. 5 niniejszego pisma, sugerujący, że Organizator rozważa zaproponowanie zwycięzcy niższego wynagrodzenia za projekt realizacyjny, niż wynikałoby to z obowiązujących przepisów prawa.

Zdaniem Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów dokumenty związane z Konkursem (Regulamin i Załączniki do Regulaminu) zawierają zapisy mogące negatywnie wpłynąć na podstawy konieczne do realizacji



i ochrony interesu społecznego rozumianego jako efektywne i racjonalne wydatkowanie środków publicznych na inwestycje.

**Pragniemy podkreślić, że celem naszych działań nie jest wykazywanie niezgodności postępowań konkursowych z Prawem zamówień publicznych ale uprawdopodobnienie optymalnych rozstrzygnięć projektowych i realizacyjnych.**

Monitorowanie postępowań ma na celu, czuwanie nad ich merytorycznym charakterem a także zwracanie uwagi na warunki mogące podważać sens i celowość działań, a także mogące budzić wątpliwości wśród potencjalnych uczestników procesu inwestycyjnego.

Deklarujemy pomoc dla poprawy warunków przeprowadzenia konkursu na każdym etapie postępowań. Nasze działania podejmujemy w związku z interesem społecznym polegającym na optymalizowaniu wydatkowania środków publicznych oraz w dążeniu do osiągnięcia właściwych warunków dla realizacji zadań jakie postawione zostały przed zawodem architekta. Podstawę stanowią przepisy Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (*Dz. U. z 2014 poz. 1946 z późn. zm.*):

Art. 2.1. Wykonywanie zawodu architekta polega na współtworzeniu kultury przez projektowanie architektoniczne obiektów budowlanych, ich przestrzennego otoczenia oraz ich realizację, nadzorce nad procesem ich powstawania oraz na edukacji architektonicznej.

Art. 8 Do zadań samorządów zawodowych należy w szczególności:

- 1) sprawowanie nadzoru nad należyтым i sumiennym wykonywaniem zawodu przez członków izb;
- 2) reprezentowanie i ochrona interesów zawodowych swoich członków; (...)
- 6) współdziałanie z organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego oraz z innymi samorządami zawodowymi i stowarzyszeniami zawodowymi;

Natomiast zgodnie z § 6 Statutu, Izby Architektów RP,

1. Celem nadrzędnym Izby jest ochrona przestrzeni i architektury jako dobra publicznego.

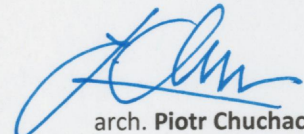
2. Cel ten Izba realizuje poprzez zapewnienie właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie przez swoich członków oraz sprawowanie pieczy nad wykonywaniem rzeczoznawstwa budowlanego w zakresie architektury.



arch. **Marek Tarko**

Przewodniczący Rady

Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP



arch. **Piotr Chuchacz**

Koordinator Zespołu

Warunków Wykonywania Zawodu  
przy Radzie Małopolskiej OIA RP

Otrzymują:

1. Członkowie MPOIA RP
2. Krajowa Rada IARP oraz Rady Okręgowe IARP
3. Przewodniczący Sądu Konkursowego Krzysztof A. Nowak
4. BGK Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, Ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa
5. SARP Oddział Wrocław, Rynek-Ratusz 25, III Piętro; 50-101 Wrocław
6. a/a