

Warszawa, 20 stycznia 2022 r.

DAZ.263.167.2021

Podmioty zainteresowane udziałem w Konkursie

PISMO NR 3

Dotyczy: Konkursu nr 194/21/PU/N/K w sprawie wyboru Partnerów Strategicznych do współpracy publiczno-publicznej na potrzeby Przedsięwzięcia realizowanego w formule PCP pn. "Budownictwo efektywnie energetycznie i procesowo".

Uprzejmie informujemy że w dniach 13.01.2022, 14.01.2022 oraz 17.01.2022 do Zamawiającego (NCBR) wpłynęły drogą mailową poniższe pytania. Pod pytaniami przedstawiamy odpowiedzi Zamawiającego. Niniejsze pismo zostanie opublikowane na stronie internetowej prowadzonego Konkursu.

1. Kto jest odpowiedzialny za zlecenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę?

Odpowiedź. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest po stronie Wykonawcy PCP działającego z upoważnienia Partnera Strategicznego, aczkolwiek wymagana jest współpraca Partnera oraz Wykonawcy PCP mająca na celu jak najszybsze rozpoczęcie robót budowlanych.

Zamawiający wymaga, aby Partner Strategiczny udzielił niezbędnego pełnomocnictwa Wykonawcy PCP lub wskazanemu przez niego przedstawicielowi, w szczególności podmiotowi działającemu w imieniu i na koszt Wykonawcy PCP, w celu dokonania przez nich wszelkich zgłoszeń, pozyskania decyzji lub pozwoleń, uzyskiwanych w drodze postępowania przed organami władzy publicznej w celu przygotowania inwestycji.

2. Kto zleca nadzór inwestorski oraz autorski?

Odpowiedź. NCBR sprawuje nadzór nad realizacją Etapu III prac, w którym Wykonawcy PCP zbudują Demonstrator technologii. Nadzór ten obejmuje weryfikację zgodności wyników prac nad Demonstratorem z wymaganiami określonymi w dokumentacji Przedsięwzięcia oraz Umową.

Wymaga się jednak, aby Partner Strategiczny po zakończeniu budowy Demonstratora przez Wykonawcę PCP, dokonał odbiorów budynku oraz wszelkiej infrastruktury towarzyszącej z udziałem inspektorów nadzoru budowlanego potwierdzonych obustronnie podpisanymi protokołami zdawczo-odbiorczymi oraz wpisami do dziennika budowy umożliwiającymi uzyskanie pozwolenie na użytkowanie Demonstratora. Wszelkie obowiązki inspektora nadzoru

inwestorskiego związane z frontami robót w rozumieniu prawa wynikające z ustawy Prawo Budowlane są po stronie Partnera.

Natomiast Wykonawca PCP jako autor projektu architektoniczno-budowlanego jest odpowiedzialny za sprawowanie nadzoru autorskiego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

3. Jak rozumieć zapis w rozdziale IV. Warunki udziału w postępowaniu i podstawy wykluczenia, pkt 4.1, ppkt 2, lit. b. "realizuje na otwartym rynku mniej niż 10% działalności będącej przedmiotem współpracy."?

Odpowiedź. Wskazane wymaganie jest bezpośrednim odzwierciedleniem przesłanki zawartej w art. 214 ust. 1 pkt 14 lit. c) ustawy z dnia 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych (tj.Dz.U.2021.1129). Zgodnie ze wskazanym art. 214 ust. 1 pkt 14 PZP możliwe jest udzielenie przez zamawiającego (tu: NCBR) zamówienia w trybie z wolnej ręki innemu zamawiającemu (tu: Partnerowi Strategicznemu/Gminie), który m.in. „realizuje na otwartym rynku mniej niż 10% działalności będącej przedmiotem współpracy.” Jest to zatem ściśle odzwierciedlenie koniecznego wymogu ustawowego dla nawiązania współpracy z Partnerem Strategicznym.

Dla szczegółowego zrozumienia tego pojęcia trzeba zwrócić uwagę na trzy elementy je budujące: (i) realizowanie działalności na otwartym rynku, (ii) wartość tej działalności oraz (iii) tożsamość działalności „wolnorynkowej” z przedmiotem współpracy. Ze wskazanych elementów najprostsze jest wyjaśnienie sposobu obliczenia tej wartości, które jest zawarte w art. 214 ust. 5-ust. 7 PZP. Jest ona liczona według wartości średniego przychodu z danego obszaru osiąganego przez zamawiającego (Gminę) za 3 lata poprzedzające udzielenie zamówienia (art. 214 ust. 5 PZP), gdzie w razie braku danych ewentualnie można zastosować prognozy handlowe (ust. 6). Również proste może być określenie trzeciego elementu, czyli tożsamości względem działalności objętej przedmiotem współpracy, ponieważ wynika ona bezpośrednio z warunków Ogłoszenia i wzoru umowy. Problematiczny jest za to pierwszy element, tj. „działalność na otwartym rynku”, które nie zostało zdefiniowane w PZP, dyrektywie 2014/24/UE, jak również nie doczekało się jednoznacznego stanowiska Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, Komisji Europejskiej ani Urzędu Zamówień Publicznych (brak np. stanowiska w opracowaniu dot. zamówień z wolnej ręki zawartym tu: <https://www.uzp.gov.pl/aktualnosci/zamowienia-w-trybie-zamowien-z-wolnej-reki-w-ramach-instytucji-tzw.-in-house>). „Otwarty rynek” można rozumieć dwojako: jako działania podejmowane przez gminę w warunkach pełnej konkurencji w ogólności (tzn. wyłącznie działania „komercyjne”) albo jako działania podejmowane w ogóle (tzn. „komercyjne” i „publiczne”), poza danym zamówieniem objętym trybem z wolnej ręki. Z ostrożności warto rozważyć drugie podejście.

Podsumowując: spełnienie wskazanego wymagania oznacza, że Gmina występująca w postępowaniu nie może osiągać w stosunku do przychodu z wszelkich usług, dostaw lub robót budowlanych w ciągu ostatnich 3 lat więcej niż 10% przychodu z usług polegających na

(i) udostępnianiu nieruchomości na cele naukowe lub budowlane, (ii) zapewnianiu wsparcia w toku procesu inwestycyjnego oraz (iii) zarządzania nieruchomościami w celu uzyskiwania z nich danych, (iv) promowaniu innowacyjnego budownictwa.

Mając na względzie rolę, specyfikę i przedmiot działalności gminy jako jednostki samorządu terytorialnego oraz specyficzny przedmiot współpracy, NCBR przyjmuje, że prawdopodobnie w przypadku większości gmin zainteresowanych konkursem „automatycznie” spełniają one tę przesłankę, ponieważ najprawdopodobniej nie świadczą one w ogóle takich usług „na wolnym rynku”, nawet przy wskazanym powyżej konserwatywnym jego rozumieniu.

4. Czy ta sama działka może być uwzględniona w ofercie na strumień I i II?

Odpowiedź. Można złożyć 2 oferty w obu ww. strumieniach na tę samą działkę, przy czym wygrać może tylko jedna oferta: ta, która zdobędzie wyższą liczbę punktów w jednym z dwóch strumieni na etapie oceny ofert przez Zamawiającego.

5. Czy demonstrator wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy? Jeżeli tak, to w jaki sposób zrealizować warunki projektu związane z zasiedleniem?

Odpowiedź. Tak: Demonstrator wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Na etapie składania ofert plan zasiedlenia Demonstratora powinien wynikać z obecnych potrzeb gminy przy czym punkt wyjścia stanowią wytyczne opracowane przez NCBR w dokumencie Strategia budownictwa społecznego i senioralnego w kontekście wyzwań demograficznych. Przedstawiona koncepcja powinna być wiarygodna i udokumentowana w ofercie w tabeli E.1 i może na tym etapie opierać się na danych statystycznych i wynikach przeprowadzonych badań społecznych o ile gmina takimi wynikami dysponuje. Powyższe stanowi element oceniany w ramach wymagania konkursowego K1 Koncepcja Zagospodarowania Demonstratora, który wpływa na ilość przyznanych punktów w ramach oceny oferty oraz miejsce na liście rankingowej.

Docelowy dobór mieszkańców Demonstratora w roku 2023 powinien odbyć się w oparciu o badania i diagnozy potrzeb społecznych w gminie wykorzystane do opracowania określonej w Wymaganiu Konkursowym K1 Koncepcji Zagospodarowania Demonstratora. Zgodnie z umową wykonanie badań wymagane jest w terminie 180 dni po podpisaniu umowy z NCBR a szczegółowe wytyczne do ich przeprowadzenia zostaną przekazane przez Zamawiającego do dnia od dnia podpisania umowy. Po przeprowadzeniu badań możliwe jest uszczegółowienie Koncepcji zasiedlenia Demonstratora lub zmiana założeń w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Jednocześnie informujemy, że biorąc pod uwagę szczególny charakter budynku wykorzystywany na potrzeby powszechnego promowania zastosowanych w nim technologii, wymaga się aby Partner opracował Regulamin mieszkańców Demonstratora (SPO 1.24 LUB SEN 1.24) oraz zobowiązał mieszkańców do jego przestrzegania m.in. w zakresie:

- 1) utrzymania w należytych stanie technicznym Demonstratora i jego otoczenia, w tym lokali mieszkalnych, części wspólnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,
- 2) korzystania z mienia Demonstratora w sposób nieutrudniający korzystania przez innych mieszkańców oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego mienia,
- 3) utrzymania porządku, higieny i estetyki Demonstratora,
- 4) przestrzegania ogólnie przyjętych norm społecznych.

Wymaga się, aby powołany przez Partnera Strategicznego Operator Demonstratora zapewnił kontrolę nad racjonalnym zużyciem mediów (w tym energii elektrycznej, energii cieplnej i wody) przez mieszkańców w związku z określoną funkcją użytkową budynku. W przypadku nieprzestrzegania przez mieszkańców ww. Regulaminu oraz nieracjonalnego zużycia mediów Partner strategiczny/Operator wyznaczony do zarządzania budynkiem powinien dokonać stosownych zmian w doborze mieszkańców.

6. Proszę doprecyzować sposób pomiaru odległości ujętych w wymaganiach obligatoryjnych (odległość od terenów rekreacyjnych, szkoły itd.)?

Odpowiedź. Zapisy ten odnoszą się do odległości od np. terenów rekreacyjnych lub innych obiektów po trasie dojścia dostępnym ciągiem pieszym rozumianym jako część drogi przeznaczonej zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych.

7. Proszę doprecyzować pojęcie "tereny rekreacyjne".

Odpowiedź. Należy w tym miejscu posłużyć się definicją terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zawartą w pkt. 1 Załącznika nr 1 Zaliczanie gruntów do poszczególnych użytków gruntowych do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r., poz. 1390).

8. Czy dopuszcza się działkę bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej natomiast z rozpoczętą procedurą uzyskania służebności przejazdu?

Odpowiedź. Zgodnie z Wymaganiami Obligatoryjnymi SPO 1.13 i SEN 1.13 wymaga się, aby Nieruchomość posiadała faktyczny i rzeczywisty dostęp do drogi publicznej. Nie zostało tu użyte określenie „bezpośredni”, dlatego zasugerowana w ww. pytaniu sytuacja jest dopuszczalna. Należy jednak zaznaczyć że Wymagania SPO 1.13 i SEN 1.13 muszą być spełnione w terminie uzgodnionym z Wykonawcą PCP i nie później niż do 28.02.2023 – a zatem we wspomnianym terminie powinna być uzyskana służebność przejazdu.

9. Czy dobrze rozumiem, że koncepcja zagospodarowania Demonstratora odnosi się do kwestii jego zasiedlenia i metody doboru mieszkańców?

Odpowiedź. Koncepcja Zagospodarowania Demonstratora skupia się na powyższych kwestiach, należy jednak zaznaczyć że Koncepcja oceniana będzie zgodnie z zapisami Wymagania Konkursowego K1, zgodnie z którym:

„Zamawiający wymaga aby przedstawiona Koncepcja Zagospodarowania Demonstratora była jak najbardziej sensowna co należy rozumieć, że sposób zasiedlenia:

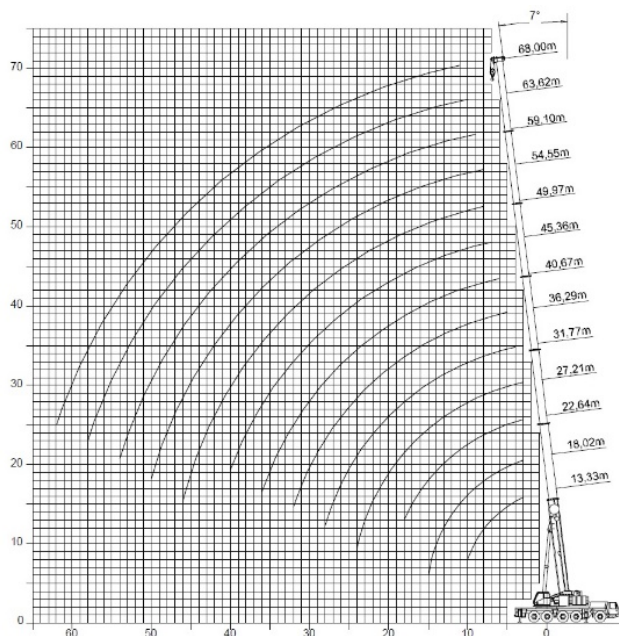
- 1) jest bliski lub lepszy niż wizja Zamawiającego odnośnie budownictwa mieszkaniowego społecznego/senioralnego przedstawiona w Załączniku nr 4 do Ogłoszenia - Strategia Budownictwa Społecznego i Senioralnego w kontekście wyzwań demograficznych i środowiskowych oraz w wymaganiach tego Załącznika nr 3 do Ogłoszenia oraz Umowy,
- 2) odpowiada w jak najwyższym stopniu potrzebom społecznym mieszkańców gminy.
- 3) ma jak najlepszy wpływ na rozwój gminy i jak najszersze oddziaływanie na mieszkańców gminy,
- 4) rozwiązuje w jak najszerszym stopniu problematykę ekologii, efektywności energetycznej budynków i ochrony środowiska.”

10. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu - SPO 1.2 – prosimy o wyjaśnienie:

I. Jakie są minimalne wymagania dla terenu przeznaczanego pod prace dźwigu?

II. Czy obszar pracy dźwigu musi znajdować się na terenie nieruchomości, czy też musi zostać wyznaczony teren poza obszarem nieruchomości?

Odpowiedź. Zamawiający informuje, że na potrzeby realizacji wszystkich wariantów inwestycji wskazanych w Załączniku nr 5 do Ogłoszenia – Wyciągi z koncepcji architektonicznych Wykonawców PCP należy założyć pracę dźwigu typu 150-220 ton zgodnie z poniższym diagramem z uwzględnieniem stabilizacji podpór.



Zaleca się aby obszar usytuowania dźwigu znajdował się na terenie nieruchomości bezpośrednio przy budynku, z możliwością dookólnego ustawienia. Najważniejszą wytyczną do usytuowania dźwigu podczas montażu budynku jest odległość/wysięg oznaczony na powyższym diagramie.

Waga najcięższych modułów to ok. 25 ton, co oznacza, że posadowienie montowanych elementów może znajdować się w odległości od 15 do 60 m od dźwigu typu 220 ton. W promieniu działania dźwigu nie mogą znajdować się linie wysokiego napięcia ani inne przeszkody (np. zieleń) umożliwiające montaż.

11. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu - SPO 1.3 - prosimy o rozważenie możliwości dostarczenia do NCBR decyzji o warunkach zabudowy w terminie 60 dni od dnia podpisania umowy.

Odpowiedź. Uprzejmie informujemy że zawarty w Wymaganiu Obligatoryjnym SPO 1.3 wymóg objęcia Nieruchomości podstawą planistyczną ma na celu uniknięcie potrzeby powtarzania Konkursu w przypadku niezyskania ww. podstawy planistycznej przez Partnera.

Mając na uwadze jednak proces uzyskania decyzji o warunkach zabudowy Zamawiający dopuszcza możliwość złożenie decyzji o warunkach zabudowy po terminie złożenia oferty do 21.03.2022. Stosowna zmiana zostanie wprowadzona w dokumentacji.

Załącznik nr 1 do Ogłoszenia – Formularz Oferty oraz Załącznik nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania stawiane Partnerowi Strategicznemu jako elementy dokumentacji Konkursu, zostaną opublikowane na stronie internetowej Zamawiającego z uwzględnieniem wszystkich wprowadzonych zmian.

12. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu - SPO 1.4 - prosimy o wyjaśnienie czy w trakcie trwałości projektu możliwe jest prowadzenie w stosunku do Nieruchomości procedur związanych z wydzieleniem części działki np. pod stację transformatorową lub też innych procedur prawnych związanych ze zmianą numeracji działki.

Odpowiedź. Współpraca nie obejmuje „okresu trwałości” w rozumieniu ogólnych zasad związanych z wykorzystywaniem środków z budżetu Unii Europejskiej. Umowa zakłada pewien okres służący zapewnieniu celów współpracy. W pozostałym zakresie Zamawiający zwraca uwagę, że zgodnie z art. 5 §5 wzoru Umowy: „W celu usunięcia wątpliwości Strony wskazują, że Partner może swobodnie korzystać z części Nieruchomości nie przeznaczonych na realizację współpracy, o ile nie wpływa to niekorzystnie na realizację jego zobowiązań opisanych Umową.” O ile działania Partnera nie prowadzą do naruszenia Wymagań Obligatoryjnych zawartych w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania stawiane Partnerowi Strategicznemu, dotyczących np. powierzchni Nieruchomości, Partner może podejmować takie działania swobodnie, w tym np. wydzielić część nieruchomości pod stację transformatorową lub na potrzeby innych procedur związanych ze zmianą numeracji działki. Jednocześnie NCBR oczekuje od Partnera, że wyjściowe walory Nieruchomości podlegające ocenie będą utrzymane przez cały okres współpracy.

13. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu - SPO 1.6

- w tabeli jest niejasny warunek w zakresie odległości od przystanku transportu zbiorowego. Prosimy o wyjaśnienie czy przystanek ma się znajdować w odległości nie mniejszej, czy nie większej od wjazdu głównego na działkę.

Odpowiedź. Zamawiający informuje, że zapisy Wymagań Obligatoryjnych SPO 1.6 oraz SEN 1.6 odnoszą się do odległości nie większych niż określona w dokumentacji odległość przystanku transportu zbiorowego od wjazdu głównego na działkę mierzonych po trasie dojścia dostępnym ciągiem pieszym rozumianym jako część drogi przeznaczony zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych.

- 14. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu- SPO 1.12 Prosimy o wyjaśnienie czy na etapie składania wniosku wystarczy oświadczenie wydawane przez gestora sieci o możliwości dostawy energii na pokrycie potrzeb własnych oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej, czy wymagane jest potwierdzenie możliwości odbioru energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii?**

Odpowiedź. Co do zasady Zamawiający nie wymaga w dniu składania oferty oświadczeń wydawanych przez gestora sieci. Kandydat na Partnera Strategicznego w momencie składania oferty oświadcza, że spełnione jest Wymaganie Obligatoryjne SPO 1.12 oraz SEN 1.12 dot. zapewnienia warunków przyłączeniowych do sieci infrastruktury technicznej dla budynku projektowanego na Nieruchomości w zakresie m.in. sieci elektroenergetycznej (z możliwością poboru i sprzedaży). Ww. możliwość sprzedaży potwierdza możliwość zapewnienia odbioru energii elektrycznej z odnawialnego źródła energii zainstalowanego w Demonstratorze.

W przypadku zawarcia Umowy z wybranym Partnerem Strategicznym należy dostarczyć w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia zaświadczenie, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego (art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), tj. warunki przyłączeniowe otrzymane od dostawców mediów w zakresie sieci wodnokanalizacyjnej, elektroenergetycznej (z możliwością poboru i sprzedaży), oraz telekomunikacyjnej, lub umowy porozumienia dotyczące zagwarantowania wykonania uzbrojenia terenu, zawartej pomiędzy gestorem sieci a inwestorem (art. 61 ust. 5 ww. ustawy) w przypadku braku infrastruktury technicznej.

- 15. W załączniku nr 3 do ogłoszenia – wymagania stawiane partnerowi strategicznemu - SPO 1.28 - prosimy o wyjaśnienie rozbieżności: W wymaganiach jest: Przekazanie 2 mieszkań na potrzeby Wykonawcy PCP. W ofercie natomiast jest: Przekazanie 2 mieszkań na potrzeby Kandydata na Partnera Strategicznego PCP.**

Odpowiedź. Uprzejmie informujemy że prawidłowy jest zapis „Przekazanie 2 mieszkań na potrzeby Wykonawcy PCP” wskazany w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania stawiane Partnerowi Strategicznemu.

Załącznik nr 1 do Ogłoszenia – Formularz oferty zostanie zaktualizowany jako element dokumentacji Konkursu, zostanie opublikowany na stronie internetowej Zamawiającego z uwzględnieniem wszystkich wprowadzonych zmian.

16. „Ogłoszenie konkursu” – str. 5 „Obowiązki Partnera” pkt 4) oraz str. 6 pkt 1.2 „... Partner będzie pełnił obowiązki inwestora w rozumieniu ustawy Prawo budowlane ...”mianowicie wskazane w nim jest, że Gmina - Partner Strategiczny zobowiązana jest pełnić rolę Inwestora „... wykonywać obowiązki inwestora ...”, w szczególności obejmujących przeprowadzenie odbiorów, ustanowienie inspektorów nadzoru itp. Oprócz generowania kosztów po naszej stronie (zapłata wynagrodzeń), oznacza to że bierzemy na siebie pełną odpowiedzialność za budowę, nie mając większej wiedzy na temat zastosowanej technologii, kosztów, ryzyka, terminów budowy oraz wpływu na proces projektowy i budowlany.

Uważamy, że Gmina jako partner strategiczny nie powinna pełnić funkcji Inwestora budowy. Inwestor to podmiot, który finansuje przedsięwzięcie, decyduje co, gdzie i jak ma być wybudowane (oczywiście zgodnie z przepisami prawa i normami), rozlicza się z Wykonawcą z prawidłowo wykonanych prac lub nalicza kary za niewłaściwe wykonanie etc. Do realizacji powyższego konstruowana jest umowa na roboty budowlane między Inwestorem a Wykonawcą robót, która zawiera nie tylko termin, kwotę wynagrodzenia ale również szereg istotnych postanowień dotyczących zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności, w tym finansowej między stronami umowy. W analizowanym przypadku Gmina nie finansuje budowy Demonstratora, nie ma umowy na roboty budowlane, a więc nie ma możliwości pełnić roli Inwestora. Sam fakt, iż Gmina ma wykonać roboty budowlane zagospodarowania terenu według projektu, który dostarczy jej Wykonawca Demonstratora świadczy o fakcie, że Gmina nie decyduje co ma być wykonane jak i gdzie i w ramach jakich środków finansowych. Prosimy o wyjaśnienie wskazanych wątpliwości formalno-prawnych.

Odpowiedź. Specyfika współpracy związanej z Przedsięwzięciem PCP, rola NCBR (jako podmiotu finansującego utworzenie technologii, a przy okazji – Demonstratora) oraz rola przypisana do Partnera Strategicznego, który jest dysponentem Nieruchomości oraz – docelowo – stanie się właścicielem Demonstratora, czyni naturalnym, że ze wszystkich możliwych podmiotów to właśnie Partner Strategiczny jest predysponowany do bycia na potrzeby działania inwestorem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Dodatkowo wzięcie na siebie odpowiedzialności za ten obszar (wraz z ewentualnymi kosztami) w zamian za świadczenia, jakie otrzyma w ramach współpracy Partner Strategiczny jest elementem oczekiwań NCBR co do wsparcia udzielanego przez Partnera na potrzeby współpracy. Dodatkowo, pomimo braku bezpośredniej relacji kontraktowej, NCBR w umowie z Wykonawcą PCP zagwarantował na rzecz Partnera Strategicznego szereg roszczeń, z których zgodnie z art. 393 kodeksu cywilnego Partner Strategiczny na podstawie umowy NCBR z Wykonawcą PCP może dochodzić bezpośrednio od Partnera Strategicznego (Kodeks cywilny: art. 393 § 1. Jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmiennego postanowienia umowy,

może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. § 2. Zastrzeżenie co do obowiązku świadczenia na rzecz osoby trzeciej nie może być odwołane ani zmienione, jeżeli osoba trzecia oświadczyła którejkolwiek ze stron, że chce z zastrzeżenia skorzystać. § 3. Dłużnik może podnieść zarzuty z umowy także przeciwko osobie trzeciej.). Wyciąg z kluczowych postanowień umowy z Wykonawcą PCP zastrzeżonych na rzecz Partnera Strategicznego przedstawiono poniżej.

NCBR sprawuje nadzór nad realizacją Etapu III prac badawczo rozwojowych, w którym Wykonawcy PCP zbudują Demonstrator technologii. Nadzór ten obejmuje weryfikację zgodności wyników prac nad Demonstratorem z wymaganiami określonymi w dokumentacji Przedsięwzięcia oraz Umową.

Wymaga się jednak, aby Partner Strategiczny po zakończeniu budowy Demonstratora przez Wykonawcę PCP, dokonał odbiorów budynku oraz wszelkiej infrastruktury towarzyszącej z udziałem inspektorów nadzoru budowlanego potwierdzonych obustronnie podpisanymi protokołami zdawczo-odbiorczymi oraz wpisami do dziennika budowy umożliwiającymi uzyskanie pozwolenie na użytkowanie Demonstratora. Wszelkie obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego związane z frontami robót w rozumieniu prawa wynikające z ustawy Prawo Budowlane są po stronie Partnera. Ponadto Zamawiający wymaga, aby Partner Strategiczny udzielił niezbędnego pełnomocnictwa Wykonawcy PCP lub wskazanemu przez niego przedstawicielowi, w szczególności podmiotowi działającemu w imieniu i na koszt Wykonawcy PCP, w celu dokonania przez nich wszelkich zgłoszeń, pozyskania decyzji lub pozwoleń, uzyskiwanych w drodze postępowania przed organami władzy publicznej w celu przygotowania inwestycji.

Wyciąg z umowy NCBR z Wykonawcą PCP:

"ART. 20.

§3. (...) Od chwili protokolarnego przejęcia Nieruchomości Demonstracyjnej przez Wykonawcę ponosi on względem Partnera Strategicznego odpowiedzialność za szkody wynikłe na tym terenie aż do protokolarnego wydania Demonstratora Partnerowi Strategicznemu. (...)

§4. W toku prac budowlanych Partner Strategiczny będzie pełnił rolę inwestora w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane i będzie uprawniony do wyznaczenia inspektora nadzoru inwestorskiego.

§5. Wykonawca jest zobowiązany w toku związanych z wykonaniem Demonstratora wspierać Partnera Strategicznego w realizacji przez Partnera Strategicznego roli inwestora i w przygotowaniu Nieruchomości Demonstracyjnej do budowy Demonstratora.

§6. Po wykonaniu Demonstratora, a przed Oceną Końcową i Odbiorem Etapu, Demonstrator zostanie protokolarnie odebrany przez Partnera Strategicznego.

(...) §8. W ramach procesu budowy Demonstratora Wykonawca i Partner Strategiczny są zobowiązani przeprowadzić pozostałe czynności określone w Załączniku nr 4 do Regulaminu. (...)

ART. 21. [ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY ZWIĄZANE Z DEMONSTRATOREM PO ZAKOŃCZENIU PRAC B+R]

§1. Wykonawca, pod warunkiem zawieszającym wybudowania Demonstratora w ramach danego Strumienia, udziela Partnerowi Strategicznemu gwarancji jakości na Demonstrator. Za udzielenie i wykonanie takiej gwarancji Wykonawcy nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie ani od NCBR ani od Partnera Strategicznego ponad wynagrodzenie określone w Umowie za wykonanie Etapu III.

§2. Wykonawca jest zobowiązany wydać Partnerowi Strategicznemu dokument gwarancji potwierdzający jego zobowiązania określone w niniejszym artykule, w terminie 14 dni od protokolarnego przekazania Demonstratora wraz z wiążącymi i aktualnymi danymi kontaktowymi Wykonawcy oraz instrukcją eksploatacji Demonstratora.

§3. Gwarancja jakości na Demonstrator jest udzielana na okres 36 miesięcy, licząc od daty protokolarnego odbioru Demonstratora przez Partnera Strategicznego. W okresie gwarancji Wykonawca przejmuje na siebie bezpłatnie wszelkie obowiązki wynikające z serwisowania i konserwacji urządzeń i instalacji Demonstratora oraz wszystkich wynikających z warunków gwarancji obowiązkowych przeglądów gwarancyjnych wraz z towarzyszącymi czynnościami zabudowanych urządzeń, instalacji i wyposażenia Demonstratora, mających wpływ na trwałość gwarancji producenta.

§4. Gwarancja obejmuje:

- 1) przeglądy gwarancyjne określone co do liczby i zakresu przez Wykonawcę, w celu zapewnienia niewadliwej eksploatacji Demonstratora,*
- 2) zobowiązanie Wykonawcy w okresie gwarancji, aby, na wezwanie Partnera Strategicznego, z uwzględnieniem możliwości technicznych i zasad sztuki budowlanej, dokonać bez odrębnego wynagrodzenia usunięcia wszelkich wad stwierdzonych przez Partnera Strategicznego, rozumianych jako rozbieżności z projektem architektonicznobudowlanym lub przekazaną Partnerowi Strategicznemu instrukcją, w tym także wad wykrytych w trakcie kontroli przez organy nadzoru budowlanego.*
- 3) Ponoszenie przez Wykonawcę kosztów ww. czynności oraz materiałów.*

§5. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe w wyniku:

- 1) działania siły wyższej,*
- 2) działań albo zaniechań Partnera Strategicznego względem prawidłowej eksploatacji Demonstratora zgodnie z instrukcją przekazaną mu przez Wykonawcę wraz z dokumentem gwarancyjnym,*
- 3) zawinionego działania albo zaniechania Partnera Strategicznego w zakresie eksploatacji Demonstratora niezgodnie z przepisami prawa.*

§6. O wykryciu wady Partner Strategiczny jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wykonawcę i ustalić termin oględzin.

§7. Usunięcie wad zgodnie z niniejszym artykułem następuje niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dniach ich zgłoszenia, z zastrzeżeniem zdania kolejnego. Jeśli z przyczyn

technicznych usunięcie wady nie jest możliwe w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym, Wykonawca jest zobowiązany zrobić to niezwłocznie, wskazując Partnerowi Strategicznemu termin usunięcia wady. Niedotrzymanie przez Wykonawcę wyznaczonego terminu jest równoważne odmowie usunięcia wady.

§8. W przypadku odmowy ze strony Wykonawcy usunięcia wad lub niewywiązywania się z obowiązków i terminów wyżej wskazanych, Partner Strategiczny jest uprawniony do zlecenia wykonania zastępczego podmiotom trzecim, na warunkach rynkowych i na koszt Wykonawcy.

§9. W razie usunięcia wady, potwierdza się tą okoliczność protokolarnie pomiędzy Partnerem Strategicznym a Wykonawcą. Celem protokołu jest potwierdzenie, czy zgłoszone wady zostały usunięte.

§10. Na zabezpieczenie realizacji gwarancji jakości, Wykonawca jest zobowiązany udzielić Partnerowi Strategicznemu zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę stanowiąca 10% ceny brutto za Etap III, z której treści winno wynikać, że:

1) gwarant zapłaci, na rzecz Partnera Strategicznego w terminie maksymalnie 30 dni od pisemnego żądania kwotę zabezpieczenia, na pierwsze wezwanie Partnera Strategicznego, nieodwołalnie bezwarunkowo, niezależnie od podnoszonych zastrzeżeń Wykonawcy, bez wymagania udokumentowania roszczenia i bez dochodzenia czy wezwanie Partnera Strategicznego jest uzasadnione,

2) gwarancja podlegać będzie prawu polskiemu, a jej treść będzie wykładana zgodnie z przepisami polskiego prawa,

3) gwarancja musi zostać wniesiona przez gwaranta posiadającego siedzibę na terenie państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu.

§11. Niezależnie od powyższego, Wykonawca jest zobowiązany realizować inne zobowiązania określone w Załączniku nr 6 do Regulaminu.

§12. Wykonawca zobowiązuje się współpracować z NCBR i Partnerem Strategicznym w przedmiocie upowszechniania danych generowanych przez Demonstrator, o których mowa w Załączniku nr 6 do Regulaminu. Wykonawca będzie je udostępniać przez Okres Demonstracji na swojej stronie internetowej lub stronie internetowej NCBR, chyba że Strony wspólnie z Partnerem Strategicznym ustalą, że dane przez część lub całość tego okresu będą upowszechniane przez Partnera Strategicznego. Wykonawca wyraża zgodę na upowszechnianie w dowolnej formie i zakresie, bez ograniczeń terytorialnych i przez Okres Demonstracji danych generowanych przez Demonstrator, w zakresie określonym w Załączniku nr 6 do Regulaminu oraz zobowiązuje się nie dochodzić od NCBR, Partnera Strategicznego ani żadnego innego podmiotu roszczeń związanych z upowszechnianiem tych danych ani za korzystanie z nich."

Pełna treść wzoru umowy pomiędzy NCBR a Wykonawcą PCP jest dostępna tu:
<https://www.gov.pl/attachment/06d77b47-ed69-4123-adb1-ac629e34ef44>

17. „Ogłoszenie konkursu” – str. 5 „Obowiązki Partnera” pkt 4), stanowi że Partner Strategiczny – Gmina powinna wykonać zagospodarowanie terenu według projektu opracowanego przez Wykonawcę PCP. Poprosimy o doprecyzowanie co wchodzi w zakres robót budowlanych zagospodarowania działki, Pozwoli to na wcześniejszą szacunkową wycenę kosztów i zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych w budżecie Gminy.

Odpowiedź. Na dzień składania ofert zakres prac związanych z zagospodarowaniem terenu określają wymagania SEN 1.36- SEN 1.48 oraz SEN 1.38- SEN 1.50 zdefiniowane w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania Stawiane Partnerowi Strategicznemu.

W odniesieniu do zawierających ww. zapis Wymagań Obligatoryjnych SPO 1.35 i SEN 1.37 Zamawiający wyjaśnia, że Wykonawca PCP przekaże NCBR i Partnerowi Strategicznemu ostateczną wersję projektu zagospodarowania terenu do dnia 30.11.2022. Do tego czasu od momentu podpisania Umowy z Zamawiającym możliwe będzie udostępnienie przez Wykonawcę PCP uszczegółowionej koncepcji Partnerowi Strategicznemu umożliwiające wykonanie zagospodarowanie terenu w innej aranżacji w uzgodnieniu z Wykonawcą PCP i Zamawiającym celem zapewnienia jak najlepszych parametrów jakościowych rozwiązania.

18. „Umowa o ustanowienie...” – str. 5, par. 3 pkt 5: chodzi o to, że mamy przejąć budynek na własność (nie jest napisane kiedy w jakim momencie) i go utrzymywać oraz nim zarządzać w chwili złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Prosimy o doprecyzowanie zapisu, poprzez wskazanie, że Partner Strategiczny zobowiązuje się przejąć budynek na własność po otrzymaniu decyzji pozwolenia na użytkowanie. Motywujemy to faktem, iż po pierwsze Wykonawca będzie w posiadaniu wszelkich niezbędnych decyzji, oświadczeń, prób i sprawdzeń koniecznych do złożenia kompletnego wniosku o wydanie takiego pozwolenia. Po drugie, jeżeli okaże się, że wniosek jest niekompletny lub z innych przyczyn leżących po stronie Wykonawcy dokonanie odbioru przez nadzór budowlany okaże się niemożliwe to niemożliwe będzie przejęcie przez Partnera takiego budynku i użytkowanie go zgodnie z umową.

Odpowiedź. Złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest po stronie Wykonawcy PCP aczkolwiek wymagana jest współpraca Partnera oraz Wykonawcy PCP mająca na celu jak najszybsze zasiedlenie Demonstratora.

Natomiast w przypadku nie uzyskania odbioru Demonstratora przez PINB Wykonawca PCP zobowiązany jest do skutku w ścisłej współpracy z inspektorami nadzoru inwestorskiego zadbać o usunięcie niezgodności i usterek przez Wykonawcę PCP, które uniemożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zamawiający nie przewiduje więc zmiany omawianych zapisów. W zakresie odpowiedzialności Wykonawcy PCP za Demonstrator względem Partnera Strategicznego, odsyłamy do odpowiedzi na pytanie nr 16.

19. **„Umowa o ustanowienie...” – str. 29, par. 3: w którym znajduje się między innymi zapis, że NCBR nie ponosi odpowiedzialności wobec Partnera Strategicznego za szkody spowodowane przez Wykonawcę Demonstratora. Gmina nie może zaakceptować takich zapisów. Gmina jako Partner Strategiczny nie posiada żadnej umowy z Wykonawcą Demonstratora. Wykonawca będzie projektował a następnie prowadził roboty budowlane na terenie Gminy. Gmina musi posiadać zabezpieczenie dot. roszczeń powstałych szkód, nie przestrzegania obowiązujących przepisów prawa przez wykonawcę np. ustawy o odpadach etc. Prosimy o doprecyzowanie i weryfikację pod względem formalno-prawnym.**

Odpowiedź. Rolą NCBR jest wzięcie na siebie odpowiedzialności i ryzyka finansowego za powstanie określonej innowacji, oczekiwaniem od Partnera Strategicznego jest wzięcie odpowiedzialności za zapewnienie warunków do przeprowadzenia demonstracji. Jak zostało wskazane w odpowiedzi na pytanie nr 16, NCBR zapewnił szereg rozwiązań służących ochronie Partnera Strategicznego w umowie z Wykonawcą PCP, z których na zasadzie art. 393 kodeksu cywilnego może skorzystać Partner Strategiczny bezpośrednio względem Wykonawcy PCP. W pozostałym zakresie Wykonawca PCP ponosi odpowiedzialność względem Partnera Strategicznego na zasadach ogólnych. Mając to na względzie, jak również potencjalne korzyści Partnera Strategicznego ze współpracy z NCBR, Zamawiający uprzejmie informuje że nie przewiduje zmiany ww. zapisów.

20. **Czy w strategii doboru osób do zasiedlenia prawidłowym będzie ustalenie pierwszeństwa dla osób, które pozostawią do dyspozycji gminy swoje dotychczasowe lokale komunalne (opalane węglem, wyposażone w piece „kopciuchy”)?**

Odpowiedź. Ustalenie metodyki doboru mieszkańców Demonstratora pozostaje w gestii Kandydata na Partnera Strategicznego. Metodyka ta ma zostać przedstawiona Zamawiającemu w ramach Koncepcji Zagospodarowania Demonstratora w ofercie w tabeli E.1. Ww. koncepcja oceniana będzie zgodnie z zapisami Wymagania Konkursowego K1, zgodnie z którym koncepcja m.in. ma w jak najszerszym stopniu rozwiązywać problematykę ekologii, efektywności energetycznej budynków i ochrony środowiska.

21. **Czy również prawidłowy dobór osób do zasiedlenia demonstratora to m.in.: pierwszeństwo dla rodzin niepełnych z dziećmi, osób z niepełnosprawnością, długotrwałą chorobą, członków rodzin w których występuje przemoc, alkoholizm i wykluczenie społeczne?**

Odpowiedź. Ustalenie metodyki doboru mieszkańców Demonstratora pozostaje w gestii Kandydata na Partnera Strategicznego.

Na etapie składania ofert plan zasiedlenia Demonstratora powinien wynikać z obecnych potrzeb gminy przy czym punkt wyjścia stanowią wytyczne opracowane przez NCBR w dokumencie [Strategia budownictwa społecznego i senioralnego w kontekście wyzwań demograficznych](#). Przedstawiona koncepcja powinna być wiarygodna i udokumentowana w ofercie w tabeli E.1 i może na tym etapie opierać się na danych statystycznych i wynikach przeprowadzonych badań

społecznych o ile gmina takimi wynikami dysponuje. Powyższe stanowi element oceniany w ramach wymagania konkursowego K1 *Koncepcja Zagospodarowania Demonstratora*, który wpływa na ilość przyznanych punktów w ramach oceny oferty oraz miejsce na liście rankingowej.

Docelowy dobór mieszkańców Demonstratora w roku 2023 powinien odbyć się w oparciu o badania i diagnozy potrzeb społecznych w gminie wykorzystane do opracowania określonej w Wymaganiu Konkursowym K1 *Koncepcji Zagospodarowania Demonstratora*. Zgodnie z umową wykonanie badań wymagane jest w terminie 180 dni po podpisaniu umowy z NCBR a szczegółowe wytyczne do ich przeprowadzenia zostaną przekazane przez Zamawiającego do dnia od dnia podpisania umowy. Po przeprowadzeniu badań możliwe jest uszczegółowienie Koncepcji zasiedlenia Demonstratora lub zmiana założeń w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Jednocześnie informujemy, że biorąc pod uwagę szczególny charakter budynku wykorzystywany na potrzeby powszechnego promowania zastosowanych w nim technologii, wymaga się aby Partner opracował Regulamin mieszkańców Demonstratora (SPO 1.24 LUB SEN 1.24) oraz zobowiązał mieszkańców do jego przestrzegania m.in. w zakresie:

- 1) utrzymania w należyтым stanie technicznym Demonstratora i jego otoczenia, w tym lokali mieszkalnych, części wspólnych oraz znajdujących się w nich urządzeń i instalacji,
- 2) korzystania z mienia Demonstratora w sposób nieutrudniający korzystania przez innych mieszkańców oraz współdziałania z nimi w ochronie wspólnego mienia,
- 3) utrzymania porządku, higieny i estetyki Demonstratora,
- 4) przestrzegania ogólnie przyjętych norm społecznych.

Wymaga się, aby powołany przez Partnera Strategicznego Operator Demonstratora zapewnił kontrolę nad racjonalnym zużyciem mediów (w tym energii elektrycznej, energii cieplnej i wody) przez mieszkańców w związku z określoną funkcją użytkową budynku. W przypadku nieprzestrzegania przez mieszkańców ww. Regulaminu oraz nieracjonalnego zużycia mediów Partner strategiczny/Operator wyznaczony do zarządzania budynkiem powinien dokonać stosownych zmian w doborze mieszkańców.

22. Czy operatorem budynku może być ośrodek pomocy społecznej (zatrudniający pracowników socjalnych - kobiety) czy też operator powinien posiadać specjalistów znających się na sprawach związanych z eksploatacją budynku?

Odpowiedź. Zamawiający nie wskazuje ograniczeń odnośnie operatora budynku z zastrzeżeniem, że wyznaczony przez Partnera Strategicznego operator powinien spełniać m.in. wymagania obligatoryjne SPO 1.30- SPO 1.32 określone w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania stawiane Partnerowi Strategicznemu. Należy mieć jednak na uwadze, że do podstawowych obowiązków powołanego przez Partnera Strategicznego Operatora Demonstratora należy zapewnienie bieżącego zarządzania budynkiem, w tym obsługi BMS i urządzeń pomiarowych, przez osobę/osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

- 23. Odnośnie wskazanego konkursu, jaka jest faktyczna partycypacja w kosztach przedsięwzięcia dla gminy? Czy kwestie przyłączy mediów, placów zabaw, ogrodzeń, parkingów gmina pokrywa z własnych środków? Doprecyzowując moje pytanie: chodzi o np. koszty wykonania parkingu, ogrodzenia, czy infrastruktury towarzyszącej - za ten zakres odpowiada wykonawca (pod względem wykonania i finansowo)?**

Odpowiedź. Na dzień składania ofert zakres prac związanych z zagospodarowaniem terenu określają wymagania SEN 1.36- SEN 1.48 oraz SEN 1.38- SEN 1.50 zdefiniowane w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania Stawiane Partnerowi Strategicznemu.

W odniesieniu do zawierających ww. zapis Wymagań Obligatoryjnych SPO 1.35 i SEN 1.37 Zamawiający wyjaśnia, że Wykonawca PCP przekaze NCBR i Partnerowi Strategicznemu ostateczną wersję projektu zagospodarowania terenu do dnia 30.11.2022. Do tego czasu od momentu podpisania Umowy z Zamawiającym możliwe będzie udostępnienie przez Wykonawcę PCP uszczegółowionej koncepcji Partnerowi Strategicznemu umożliwiające wykonanie zagospodarowania terenu w innej aranżacji w uzgodnieniu z Wykonawcą PCP i Zamawiającym celem zapewnienia jak najlepszych parametrów jakościowych rozwiązania.

Zgodnie z ww. wymaganiami, po stronie Partnera Strategicznego (gminy) znajduje się m.in. zapewnienie (w tym sfinansowanie) przyłączy mediów oraz takich elementów zagospodarowania terenu jak ogrodzenie, parkingi, chodniki, drogi wewnętrzne oraz teren rekreacyjny.

Z poważaniem,

Wojciech Racięcki

**Dyrektor Działu Rozwoju Innowacyjnych
Metod Zarządzania Programami**

/dokument podpisany elektronicznie/