



Warszawa, 18 stycznia 2022 r.

DAZ.263.167.2021

## Podmioty zainteresowane udziałem w Konkursie

### PISMO NR 2

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 dniu 11 stycznia 2022 r. został zorganizowany dzień informacyjny – Info Day - dla podmiotów zainteresowanych udziałem w Konkursie. Podczas dnia informacyjnego do Zamawiającego (NCBR) zostały skierowane poniższe pytania. Pod pytaniami przedstawiamy odpowiedzi Zamawiającego. Niniejsze pismo zostanie opublikowane na stronie internetowej prowadzonego Konkursu.

**1. W miejscowym planie zagospodarowania mamy zapis o możliwości budowy budynków wielorodzinnych do 12 m wysokości: czy to już nas przekreśla?**

**Odpowiedź.** Projekt zakłada powstanie budynków społecznych do 6 kondygnacji (20 m) zaś w budynkach senioralnych do 3 kondygnacji (15 m). Jeśli plan zagospodarowania nie pozwala na powstanie takich budynków na danej działce, działka ta nie może być brana pod uwagę. Nieruchomość powinna umożliwiać wzniesienie budynku o wysokościach podanych w Załączniku nr 5 do Ogłoszenia – Wyciągi z koncepcji architektonicznych Wykonawców PCP.

**2. Czy do oferty należy dołączyć koncepcję zagospodarowania terenu?**

**Odpowiedź.** Koncepcja zagospodarowania terenu jest opracowana przez Wykonawców a jej dołączenie do oferty nie jest wymagane. Jednak dopuszczalne jest wprowadzanie zmian dla dodatkowego uatrakcyjnienia zagospodarowania nieruchomości na późniejszym etapie, po ich uzgodnieniu między Partnerem, Wykonawcą i NCBR.

**3. Jaka jest gwarancja na urządzenia i OZE?**

**Odpowiedź.** Gwarancja wynosi 3 lata od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie a jej zapewnienie w tym czasie jest po stronie Wykonawcy PCP. Następnie gdy Demonstrator będzie zarządzany przez operatora powołanego przez Partnera Strategicznego, wszelkie kwestie związane z serwisowaniem będą zobowiązaniem Partnera.

**4. Czas budowy budynków to do 3 lub 6 miesięcy. Czy czas ten uwzględnia wykonanie fundamentów?**

**Odpowiedź.** Technologie te obejmują czas budowy fundamentów. W koncepcjach wykonawców stosowane są m.in. fundamenty prefabrykowane lub pale wykonywane na miejscu.

**5. Czy jedna działka może być wykazana dla budynku społecznego i senioralnego?**

**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.

**6. Czy demonstratory będą wchodziły do komunalnego zasobu gminy?**

**Odpowiedź.** Tak.

**7. Czy gmina ma pełną dowolność w sposobie zasiedlania budynku, np. w trybie konkursu?**

**Odpowiedź.** Gmina ma dowolność w procesie zasiedlania budynku aczkolwiek proces zasiedlenia powinien m.in. wynikać z badań społecznych opisanych w wymaganiach obligatoryjnych (SPO 1.16 lub SEN 1.16) i stanowić element Wymagania Konkursowego Koncepcji Zagospodarowania Terenu, który podlegać będzie ocenie. Poza tym mieszkańcy zobowiązani będą m.in. do przestrzegania Regulaminu (SPO 1.24 lub SEN 1.24), racjonalnego wykorzystania mediów oraz poszanowania mienia.

**8. Czy istnieje możliwość zmniejszenia wymogu dla wysokości budynku do 18 m dla Budownictwa Społecznego?**

**Odpowiedź.** Wysokość budynku wynika z wysokości budynków określonych w Załączniku nr 5 do Ogłoszenia – Wyciągi z koncepcji architektonicznych Wykonawców PCP i na tym Etapie nie ma możliwości jej zmiany gdyż projekt budynku stanowi wynik prac Wykonawcy PCP a zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą spełniać ten warunek.

**9. W jakiej formie przekażą Państwo nakłady na wybudowany budynek gminie ?**

**Odpowiedź.** Nakłady nie będą udostępniane bezpośrednio gminie. Partner Strategiczny udostępnia nieruchomości, a NCBR finansuje budowę na rzecz Wykonawcy PCP. Elementy związane z kosztami powstania Demonstratora są częścią wynagrodzenia Wykonawcy PCP za prace B+R.

**10. Miasto do 100 tys. mieszkańców. Jedna z działek odległa jest od najbliższej szkoły o ok. 1600 m. Przy działce jest przystanek MZK. Czy to nas wykluczy czy też Państwo zmienią te odległości?**

**Odpowiedź.** Odległość wskazana w Wymaganiu SPO 1.8. dot. miast o liczbie mieszkańców powyżej 100 tys. zostanie zwiększona w dokumentacji Konkursu, która zostanie opublikowana na stronie internetowej Zamawiającego z uwzględnieniem wszystkich wprowadzonych zmian.

- 11. Czy replikacja do 2025 roku musi dotyczyć zarówno technologii jak i funkcji (tzn. mieszkalnictwo) czy tylko technologii (np. czy dopuszczalny jest budynek na potrzeby oświaty lub administracji samorządowej)?**

**Odpowiedź.** Obowiązek replikacji jest deklaracyjny ale informacje przedstawione na ten temat w ofercie w tabeli G.1. powinny być w jak najwyższym stopniu wiarygodne i udokumentowane aby potwierdzić m.in. wolę wykorzystania technologii w zakresie mieszkalnictwa, która umożliwiać ma kontynuację polityki mieszkaniowej gminy z wykorzystaniem kolejnych, analogicznych budynków społecznych/senioralnych. Powyższe stanowi element oceniany w ramach wymagania konkursowego K3 *Analiza perspektyw rozwoju budownictwa mieszkaniowego społecznego/senioralnego w gminie*, który wpływa na ilość przyznanych punktów w ramach oceny oferty oraz miejsce na liście rankingowej.

- 12. Jeżeli Demonstratory będą tworzyć komunalny zasób gminy to zasady najmu lokali określają przepisy powszechnie obowiązujące tj. ustawa o ochronie praw lokatorów. To oznacza, że nie ma swobody doboru przyszłych najemców. W jaki sposób zatem dokonać wyboru najemców?**

**Odpowiedź.**

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 społecznych wymagane jest w terminie 180 dni po podpisaniu umowy z NCBR a szczegółowe wytyczne do ich przeprowadzenia zostaną przekazane przez Zamawiającego do 60 dni 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.

**13. Jak liczyć odległości do poszczególnych obiektów? Po linii prostej?**

**Odpowiedź.** Zapis ten odnosi się do odległości po trasie dojścia dostępnym ciągiem pieszym rozumianym jako część drogi przeznaczonej zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych.

**14. Czy istnieje rzeczywista konieczność, aby nieruchomość spełniała warunki z wszystkich wariantów określonych dla danego strumienia? Czy nie wystarczyłoby aby spełniała warunki dla co najmniej 1 wariantu/koncepcji (SPO)?**

**Odpowiedź.** Konieczne jest aby nieruchomość spełniała warunki z wszystkich wariantów określonych dla danego strumienia ze względu na fakt, iż wybór docelowej koncepcji architektonicznej stanowi element selekcji Wykonawców PCP. Zasadne jest aby nieruchomość, którą ma udostępnić Partner Strategiczny umożliwiała realizację wszystkich wariantów.

**15. Czy demonstratory będą wchodziły na majątek gminy?**

**Odpowiedź.** Tak.

**16. Co to jest trasa dojścia? Czy mamy na myśli ciągi piesze, pieszo-rowerowe? Pojęcie jest nie precyzyjne i może wzbudzać wątpliwości interpretacyjne**

**Odpowiedź.** Zapis ten odnosi się do odległości po trasie dojścia dostępnym ciągiem pieszym rozumianym jako część drogi przeznaczonej zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych.

**17. Jak nakłady polegające na budowie demonstratora zostaną przekazane Gminie?**

**Odpowiedź.** Partner Strategiczny otrzymuje nakłady w postaci fizycznej, nie otrzymuje ich natomiast w formie pieniężnej.

**18. Jakie wymogi musi spełnić Operator Demonstratora?**

**Odpowiedź.** Oczekiwania względem Operatora Demonstratora zapisano szczegółowo w Załączniku nr 3 do Ogłoszenia – Wymagania stawiane Partnerowi Strategicznemu oraz w Załączniku nr 2 do Ogłoszenia – Wzór umowy o ustanowienie współpracy publiczno-publicznej w trybie art. 214 ust. 1 pkt 14 Pzp.

**19. Czy można gdzieś w Polsce obejrzeć taki Demonstrator czy też będzie to pierwszy?**

**Odpowiedź.** To będą pierwsze takie budynki spełniające wszystkie grupy wymagań, które NCBR stawia odpowiednio budynkowi społecznemu i budynkowi senioralnemu. Aktualnie trwają prace Wykonawców nad prototypami technologii, które stanowią fragmenty Demonstratora.

**20. Czy nadzór inwestorski nad budową leży po stronie NCBR?**

**Odpowiedź.** 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.

**21. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie będzie leżało po stronie Gminy?**

**Odpowiedź.** Złożenie 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.

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.

**22. Co w przypadku nie uzyskania odbioru Demonstratora przez PINB ?**

**Odpowiedź.** Wykonawca PCP zobowiązany jest do skutku, w ścisłej współpracy z inspektorami nadzoru inwestorskiego po stronie Partnera, zadbać o usunięcie niezgodności i usterek, które uniemożliwiają uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

**23. Czy prawa autorskie do dokumentacji projektowej przechodzą na Partnera Strategicznego?**

**Odpowiedź.** Prawa autorskie do dokumentacji projektowej nie przechodzą na rzecz Partnera i stanowią własność Wykonawcy PCP. Partner strategiczny może jednak na zasadach komercyjnych uzyskać od Wykonawcy PCP prawa do licencji technologii, która obejmuje m.in. dokumentację projektową Demonstratora.

**24. Czy nadzór autorski zapewnia NCBR?**

**Odpowiedź.** Wykonawca PCP jako autor projektu architektoniczno-budowlanego jest odpowiedzialny za sprawowanie nadzoru autorskiego w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane.

**25. Kolejne budynki będą budowane na bazie sublicencji?**

**Odpowiedź.** Komerccjalizacja technologii umożliwiającą jej ponowne zastosowanie w kolejnych budynkach zależy od Wykonawcy PCP i dopuszcza stosowanie licencji/sublicencji. Udzielenie licencji na zasadach komercyjnych jest obowiązkiem Wykonawcy PCP.

**26. Jaki jest okres trwałości projektu i czy po tym okresie gmina może i w jakim trybie sprzedać lokale dotychczasowym najemcom?**

**Odpowiedź.** Partner jest zobowiązany przez okres 10 lat od dnia zakończenia testów Demonstratora nie zbywać oraz nie obciążać prawami rzeczowymi ani obligacyjnymi (w tym dzierżawą) Nieruchomości w części przeznaczonej zgodnie z Ofertą do działalności Demonstratora, ani ich składowych lub części w sposób uniemożliwiający wykorzystywanie Demonstratora sprzecznie z postanowieniami Umowy (w każdym wypadku: za wyjątkiem wynajmowania pomieszczeń mieszkalnych Demonstratora osobom fizycznym w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Partnera oraz ustanowienia w tym celu Operatora zarządzającego Demonstratorem oraz działań związanych z normalnym zarządaniem częścią wspólną Demonstratora), ani dokonywać rozbudowy oraz nie dokonywać modyfikacji Demonstratora, bez uprzedniej zgody NCBR, chyba że wyraźne postanowienie Umowy stanowi inaczej.

Ponadto Partner przez okres 3 lat od dnia odbioru Demonstratora zobowiązany jest nie dokonywać zmiany funkcji lub przeznaczenia budynku.

**27. Chodzi o nadzór autorski w rozumieniu prawa budowlanego? Po czyjej stronie leży obowiązek jego świadczenia**

**Odpowiedź.** Wykonawca PCP jako autor projektu architektoniczno-budowlanego jest odpowiedzialny za sprawowanie nadzoru autorskiego w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane.

**28. Co należy rozumieć pod pojęciem terenów rekreacyjnych?**

**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).

**29. Chodzi o wymóg SPO 1.7 i wymóg odległości do terenów rekreacyjnych.**

**Odpowiedź.** Zapis ten odnosi się do odległości od terenów rekreacyjnych po trasie dojścia dostępnym ciągiem pieszym rozumianym jako część drogi przeznaczonej zarówno do ruchu pojazdów, jak i do ruchu pieszych.

**30. Czy demonstrator zostanie przekazany gminie jako budynek mieszkalny czy jako obiekt testowy?**

**Odpowiedź.** Demonstrator zostanie przekazany gminie jako budynek mieszkalny, którego zasiedlenie planowane jest w czwartym kwartale 2023 zgodnie z Konsepcją Zagospodarowania Demonstratora przedstawioną w ofercie.

*Z poważaniem,*

**Wojciech Racięcki**

**Dyrektor Działu Rozwoju Innowacyjnych  
Metod Zarządzania Programami**

*/dokument podpisany elektronicznie/*