

PYTANIA DO PROCESU PRZETARGOWEGO		ODPOWIEDZI INWESTORA
Nr	Pytanie	Odpowiedź
1	W ramach inwentaryzacji hotelu IKAR przekazano rysunki z 2010 r. wyłącznie w formacie PDF. Czy dokumentacja przedstawia stan obecny? Prosimy o przekazanie plików w formacie edytowalnym DWG.	Inwestor nie posiada plików edytowalnych DWG i dostępna jest tylko wersja PDF.
2	W ramach dokumentacji dla hotelu WIENIAWA przekazano jedynie archiwalny projekt przebudowy z 2008 r. w formacie PDF i DWG. Projekt nie obejmuje swym zakresem całego budynku – wyłączona z opracowania jest większa część parteru i pierwszego piętra. Dokumentacja powyższa nie przedstawia ponadto stanu obecnego – np. zdjęcia sferyczne z lipca 2018 r. w usłudze Google Street View pokazują inny układ pomieszczeń niż pokazano na rysunkach. Brak informacji w jakim zakresie dokumentacja przedstawia stan obecny oraz które elementy projektu zostały zrealizowane? Prosimy o przekazanie inwentaryzacji stanu obecnego i obejmującej cały budynek.	W wersji elektronicznej Inwestor dysponuje jedynie tą dokumentacją z 2008r, która opisywała roboty budowlane dla przystosowania budynku 2* do 3*. W 2010r sporządzono dokumentację dla przebudowy hotelu Wieniawa w zakresie restauracji z zapleczem, sal seminaryjnych wraz z instalacjami wewnętrznymi, na którą w 2011 uzyskano Pozwolenie na budowę. Brak jest tej dokumentacji w wersji elektronicznej – Inwestor posiada 1 tom w wersji papierowej. Prace częściowo wykonano w budynku. Stan obecny oraz jakie elementy projektu zostały zrealizowane należy zbadać na etapie wizji lokalnej a następnie w kolejnym etapie – sporządzić inwentaryzację całego obiektu – dotyczy to obydwu budynków IKAR i WIENIAWA.
3	W regulaminie konkursu, w punkcie dotyczącym informacji szczegółowych o sposobie opracowania pracy konkursowej, podaje się konieczność opracowania „planu zagospodarowania terenu”. W przekazanych materiałach projektowych nie udostępniono map do celów projektowych. Prosimy o uzupełnienie brakujących materiałów.	Mapy do celów projektowych będą do uzyskania przez projektanta, który wygra konkurs. Jest to zakres niezbędny do sporządzenia projektu budowlanego i wykonawczego. Opracowanie nowego PZT po stronie Projektanta.
4	Wykaz mebli do wykorzystania w hotelu WIENIAWA przekazano wyłącznie w formie skanu rysunków i wizualizacji. Prosimy o przekazanie pliku w wersji edytowalnej oraz o wskazanie które elementy z wyżej wymienionego opracowania oraz w jakiej ilości należy zastosować w projekcie konkursowym?	Inwestor nie posiada wersji edytowalnej zestawienia rysunków. Wola Inwestora jest aby maksymalnie wykorzystać meble, które zostały wykonane wg tej dokumentacji dla hotelu 5***** ale finalnie nie zostały wbudowane w obiekt. Meble są zmagazynowane przez Inwestora i należy je wykorzystać przy projektowaniu hotelu Wieniawa we Wrocławiu.
5	Wykaz najemców w hotelu WIENIAWA – rzuty przekazane w formie plików JPG o rozdzielczości 444 x 768 px są nieczytelne. Wykaz najemców w hotelu IKAR – przekazany wyłącznie w formie nieczytelnego skanu rzutu kondygnacji hotelowej. Brak informacji w Regulaminie Konkursu, w jakim zakresie owe wykazy należy wykorzystać w opracowaniu konkursowym.	Powyższe zestawienia mają tylko charakter informacyjny jaki jest stan obecny dla zajmowania powierzchni przez Najemców w danym budynku. Inwestor wypowie umowy zawarte z tymi Najemcami, więc wszystkie powierzchnie w budynku będą dostępne do aranżacji. Celem nowych projektów wykonawczych jest maksymalne wykorzystanie istniejącej kubatury budynków pod zmianę funkcji hotelu z 2** do 4**** i wymogi standardu 4Points Sheraton.
6	Proszę o informację co z szerokościami pokoi hotelowych. Wg standardu mamy 3,7m - aktualnie pokoje mają szerokość ~3m. Czy może tak zostać - czy muszą być na sżywno 3,7m	Należy projektować wg wytycznych standardu 4Points.
7	Konsorcjum - Czy wymagania stawiane przez Zamawiającego trzeba spełniać wszystkie łącznie czyli jeśli wszyscy projektanci będą podlegać naszemu ubezpieczeniu OC na 3 000 000 zł to zostanie to uznane?	Tak zostanie uznane.
8	Prosimy o podanie kto będzie wchodził w skład Komisji Konkursowej?	W skład Komisji Konkursowej będzie wchodzić zespół PHH Hotele oraz APP-Projekt.
9	NDA - w jakiej formie odbędzie się zgłoszenie osób wg Art3 [osoby uprawnione do kontaktu]?	Osoby uprawnione do kontaktu zostaną wskazane w Umowie pomiędzy Inwestorem a Projektantem.
10	NDA - art5 [zwrot lub zniszczenie przekazania Informacji Poufnych]	Inwestor będzie oczekiwał przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z inwentaryzacją obiektów po wykonaniu zadania zgodnie z wymaganiami opisanymi w dokumentach przetargowych.
11	NDA - art. 7 - czy można zmniejszyć karę pieniężną	Inwestor nie przewiduje zmiany w tym zakresie
12	Zanim jednak potwierdzimy nasze zainteresowanie, chciałabym uzyskać informację czy możliwa jest negocjacja potencjalnej umowy na prace projektowe w zakresie np. rezygnacji z wadium czy też zmian podziału procentowego wynagrodzenia za poszczególne fazy.	Inwestor nie przewiduje możliwości zmiany w zakresie rezygnacji z wadium. Co do możliwości zmiany wynagrodzenia procentowego za poszczególne fazy - prosimy o przedstawienie propozycji, Inwestor ewentualnie rozważy propozycję na etapie podpisywania Umowy.

13	Czy możliwym jest przeprowadzenie wizji lokalnej tylko w obiekcie Wieniawa?	Inwestor akceptuje możliwość przeprowadzenia jednej wizji lokalnej w budynku we Wrocławiu przez Oferenta przy założeniu, że złożona praca konkursowa wraz z ofertą będzie obejmować obydwa zadania we Wrocławiu i w Poznaniu.
14	OPZ - do której siedziby odbywać się mają podróże zagraniczne mające na celu uzgodnienia projektów z francyzodawcą?	Zamawiający zakłada przeprowadzanie spotkań w Polsce z przedstawicielami Francyzodawcy.
15	Czy do uzgodnień projektów z Francyzodawcą konieczne będą próbki materiałów?	Tak, próbki jak i projekt wymagają uzgodnień z Francyzodawcą. Wytyczne dotyczące próbek materiałowych są zawarte w standardach 4P, np. w pliku Four Points Gen 4 New Build Interior Desing Specification Manual
16	Czy do postępowania mającego na celu wyłonienie GW wystarczający będzie Projekt Budowlany, czy wymagany będzie Projekt Wykonawczy?	Projekt budowlany nie jest wystarczający do sporządzenia kompletnej wyceny przez GW. Projekt Wykonawczy, z uzgodnionymi rozwiązaniami z Zamawiającym oraz Francyzodawcą, przedmiarami i zestawieniami materiałowymi będzie podstawą do przeprowadzenia przetargu na GW.
17	Czy Inwestor dopuszcza dokonywanie odkrywek budowlanych na obu obiektach na Etapie I?	Tak, wszelkie niezbędne odkrywki, ekspertyzy, badania do ujęcia w wycenie prac projektowych.
18	Dokumentacja Wrocławia - jest to projekt przebudowy, czy dostępna jest inwentaryzacja?	Dysponujemy tylko tą archiwalną dokumentacją, inwentaryzacja do wykonania w zakresie prac projektowych.
19	Czy każdy z Konsorcjantów winien spełniać wymagania osobno, czy mogą spełniać wymogi łącznie?	Zgodnie z zapisami SIWZ pkt 15: W przypadku składania ofert przez konsorcja złożone z dwu lub więcej firm muszą być spełnione łącznie wszystkie poniższe warunki (....) – warunki opisane w pkt 15.
20	Czy jeśli dwóch Konsorcjantów będzie miało polisy na sumę gwarancyjną 1 500 000 PLN, to będą one uznane w łącznej wysokości 3 000 000 PLN, czy każdy osobno musi mieć sumę gwarancyjną w wysokości 3 000 000 PLN?	Przynajmniej lider konsorcjum musi mieć ubezpieczenie na wymaganą kwotę 3 000 000zł
21	Czy jest dostępna dokumentacja fotograficzna ze stanem istniejącym dachu oraz poszycia obu obiektów?	Wrocław – APP może udostępnić, należy wystąpić do APP. Poznań brak.
22	Czy jest możliwe udostępnienie schematów strukturalnych zasilania, schematów istniejących rozdzielnic, dokumentacji technicznej instalacji elektrycznych oraz kosztów za pobór energii elektrycznej za ostatni rok obu obiektów w celu określenia zużycia energii elektrycznej?	Dokumentacji technicznej brak. Koszt zużycia energii elektrycznej będzie możliwy do udostępnienia dla finalisty przetargu, na etapie projektu wykonawczego.
23	W związku z faktem, że hotel Ikar w Poznaniu służy obecnie częściowo jako szpital dla osób chorych na Covid, a inwentaryzacja dostarczona przez Zamawiającego wymaga weryfikacji i aktualizacji o stan obecny w ramach prac projektowych, prosimy o informację na jakich zasadach będzie przebiegała w.w. Inwentaryzacja, w jakim czasie i w jaki sposób Zamawiający planuje zabezpieczyć bezpieczeństwo Projektanta?	Zamawiający nie jest w stanie określić jak długo będzie izolatorium, jest to uzależnione od sytuacji Covid w kraju. Inwentaryzacja obiektu będzie możliwa po zakończeniu funkcjonowania izolatorium.
24	W związku z faktem, że hotel Ikar w Poznaniu służy obecnie częściowo jako szpital dla osób chorych na Covid, a inwentaryzacja dostarczona przez Zamawiającego wymaga weryfikacji i aktualizacji o stan obecny w ramach prac projektowych. zwracamy uwagę, że przeprowadzenie Inwentaryzacji może być utrudnione i może zająć znacząco więcej czasu niż przy braku obecności szpitala. Czy w związku z tym Zamawiający dopuszcza negocjację terminów umownych?	Zapisy Umowy z Projektantem dopuszczają taką możliwość, w przypadku wystąpienia konkretnych okoliczności.
25	Czy prace budowlane w budynku hotelu Ikar w Poznaniu mają być prowadzone przy czynnym szpitalu dla osób chorych na Covid ?	Nie. Zakłada się możliwość rozpoczęcia prac remontowych w budynku IKAR oraz WIENIAWA na początku roku 2022. Do tego czasu Inwestor zakłada, że obiekt IKAR nie będzie już izolatorium.
26	Czy znana jest data opuszczenia przez szpital budynku hotelu Ikar w Poznaniu?	Dokładna data nie jest znana i jest uzależniona od sytuacji Covid w Polsce, zakłada się jednak, że prace remontowe w budynku będą mogły się rozpocząć na początku 2022r.
27	Czy Zamawiający przewiduje dezynfekcję pomieszczeń hotelu Ikar w Poznaniu, które obecnie zajmowane są przez szpital, przed przystąpieniem do prac projektowych?	Tak, przed przystąpieniem do ponownego użytkowania budynku IKAR jako hotel zostanie on zdezynfekowany.
28	Czy koncepcja ma obejmować etapowanie prac budowlanych dot. inwestycji w Poznaniu, która pozwoli na jednoczesne działanie szpitala?	Nie. W koncepcji należy ująć możliwość prowadzenia prac w budynku IKAR oraz WIENIAWA przy czynnym obiekcie, tzn nie wyłączeniu go z użytkowania w całości. W trakcie prac remontowych hotel nie będzie pełnił funkcji izolatorium. Na etapie projektu wykonawczego koniecznym jest zaprojektowanie rozwiązań technicznych, które umożliwią ich wykonanie w trakcie użytkowania obiektu.
29	Czy Zamawiający dopuszcza wprowadzenie do umowy zapisów, które pozwalałyby na automatyczne przedłużenie terminów zastrzeżonych Projektantowi (bez konieczności zawierania aneksu) w sytuacji zaistnienia okoliczności niezależnych od Projektanta, wstrzymujących lub utrudniających jego prace	Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.

30	Czy Zamawiający dopuszcza dorecyzowanie zakresu Umowy poprzez jednoznaczne i wyczerpujące opisanie oczekiwanych prac (zbiór zamknięty) i w konsekwencji rezygnację z zapisu §1 ust. 6 Umowy oraz modyfikację §3 ust. 1 i ust. 10?	Na tym etapie Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.
31	Czy Zamawiający dopuszcza akceptację zaangażowania przez Projektanta podwykonawców już na etapie podpisywania umowy i w konsekwencji modyfikację zapisu §2 ust. 5?	Tak. Prosimy zatem o załączenie do oferty listy podwykonawców ze wskazaniem jaki zakres będzie im powierzany, oraz referencje/doświadczenie podwykonawców by Zamawiający mógł ich zweryfikować na etapie przetargowym.
32	Czy zamawiający dopuszcza zmianę zapisów dotyczących terminów wykonania prac, w szczególności §4 ust. 1 lit. a i lit. b - w taki sposób, aby Projektant nie ponosił konsekwencji nieotrzymania terminów z powodów od siebie niezależnych (np. uzyskanie uzgodnień, udzielenie pozwolenia na budowę, współpraca z przedstawicielami Fraczychodawcy)?	Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.
33	Czy zamawiający dopuszcza zmianę harmonogramu płatności (§7 ust. 1)?	Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.
34	Czy Zamawiający dopuszcza rezygnację z wpłaty zabezpieczenia (GwarancjiWykonania Umowy) - §8?	Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.
35	Czy zamawiający dopuszcza zmianę Umowy w zakresie odpowiedzialności Projektanta za opóźnienie - w szczególności zmianę wysokości kar umownych, ograniczenie odpowiedzialności do zwłoki (a nie opóźnienie) oraz określenie maksymalnej (nieprzekraczalnej) wysokości wysokości kar umownych (i odszkodowań), jakie mogą być naliczone Projektantowi?	Zamawiający nie dopuszcza zmiany w tym zakresie.
36	chciałabym zapytać, czy jest możliwość i jeśli tak, to wówczas na jakim obiekcie PHH, obejrzenia mebli, jakie mamy wykorzystać w realizacji projektu dla hotelu Wieniawa?	Niestety na tym etapie nie ma możliwości zobaczenia mebli.
37	Ponadto uprzejmie proszę o udostępnienie dokumentacji fotograficznej dachu i poszycia obiektu Wieniawa we Wrocławiu,	Proszę o kontakt z prowadzącym przetarg APP-Projekt w celu udostępnienia zdjęć.
38	Czy Podjazd samochodu pod budynek, dostęp dla gości z pod „Porte cochère” musi być na tym samym poziomie co hol główny budynków? Jeśli tak, czy Zamawiający dopuszcza i przewidział w budżecie obniżenie poziomu stropu parteru w celu dopasowania holu do poziomu terenu przed budynkiem?	Prosimy o maksymalne wykorzystanie istniejącej konstrukcji. Jeżeli któryś z wymogów 4P będzie technicznie oraz ekonomicznie niezasadny do wykonania, możliwości jego wprowadzenia będą to konsultowane z Operatorem na etapie projektowym.
39	Zgodnie ze standardami dla hoteli 4* konieczne jest zapewnienie strzeżonego parking, strzeżonego garażu, strzeżonego miejsca postojowego lub miejsca na odwozu/przywozu samochodu na/z strzeżony parking. W budynku Wieniawa na terenie własnym Zamawiającego nie ma miejsca na organizację garażu. Czy Zamawiający dopuszcza lokalizację miejsc na działach sąsiednich? Jeśli tak, prosimy o ich wskazanie.	Tak, możliwość lokalizacji parkingu zewnętrznego na dz. nr 46/5.
40	Zgodnie ze standardami dla hoteli 4* konieczne jest zapewnienie Zespołu odnowy biologicznej pływalnia, sauna, siłownia, solarium, masaże i inne usługi rekreacyjne co najmniej dwa rodzaje usług. Z uwagi na brak miejsca na kondygnacji parterowej i +1 pozostaje kondygnacja podziemna, którą można zaadoptować na wspomniane pomieszczenia. Z uwagi na brak wymaganych wysokości konieczne będzie obniżenie podłogi piwnicy. Czy Zamawiający dopuszcza i przewidział w budżecie obniżenie poziomu podłogi piwnicy, w tym wzmocnienie fundamentów pod budynkiem?	Prosimy o maksymalne wykorzystanie istniejącej konstrukcji. Jeżeli któryś z wymogów 4P będzie technicznie oraz ekonomicznie niezasadny do wykonania, możliwości jego wprowadzenia będą to konsultowane z Operatorem na etapie projektowym.
41	Z uwagi na wymogi p.poż, franczyzodawcy oraz wymogi dla hoteli 4* konieczna będzie wymiana dźwigów osobowych. Czy Zamawiający dopuszcza i przewidział w budżecie wymianę dźwigów i szachtów windowych? Prosimy o komentarz Zamawiającego do zapisu z opisu technicznego o niemożliwości wymiany szachtów windowych ze względu na prefabrykowaną konstrukcję budynku.	W zakresie prac projektowych do wykonania ekspertyza konstrukcyjna budynków, na podstawie której zostanie wybrany realny wariant wykonania nowych dźwigów w ilości jaką będzie można zastosować. W przypadku, gdy wykonanie nowych szachtów windowych byłoby technicznie skomplikowane i kosztowne, lub niemożliwe do wykonania - Inwestor podejmie decyzję wraz z Fraczychodawcą w kontekście odstępstwa od standardów w tym zakresie. Wymiana dźwigów zakładana w budżecie.
42	Obecna wysokość w świetle korytarza kondygnacji hotelowej 230-235 cm. nie spełnia wymogów franczyzodawcy: min. 240cm. Czy Zamawiający odstąpi od tego wymogu, czy jest on niezmienny?	Zakres ten należy przeanalizować kompleksowo także z obowiązującymi przepisami Warunków Technicznych, PB oraz przepisów pokrewnych. Jeżeli jest konieczność uzyskania odstępstw od organów zewnętrznych (SANEPID, PSP) - to trzeba je uzyskać na etapie projektowym. Finalna wysokość korytarzy będzie uzgadniana z Fraczychodawcą na etapie projektowym.
43	Obecny układ konstrukcyjny budynku, oparty m in na ścianach między lokalowych zaprojektowany został w rozstawie 330 cm w osiach ścian, co przekłada się na szerokość 300- 315 cm w świetle. Oznacza to, że dla spełnienia wymagań firmy Sheraton 370 cm konieczna będzie kompletna przebudowa układu konstrukcyjnego budynków. Czy Zamawiający odstępuje od tego wymogu, czy jest on niezmienny? Jeśli pozostaje niezmienny, czy Zamawiający dopuszcza i przewidział w budżecie wzmocnienie całej konstrukcji, w tym fundamentów?	Prosimy aby Architekt na etapie koncepcji wykorzystał maksymalnie potencjał budynków do standardu 4P. Prosimy o przygotowanie wizualizacji wnętrz maksymalnie wykorzystując istniejącą konstrukcję budynków. Należy zaprojektować pokoje łączone, oraz miejsce na apartament zgodnie ze standardem. Zamawiający nie zakłada wyburzenia i wzmocnienia wszystkich ścian.

44	<p>Mamy wrażenie że w warunkach przetargowych nastąpiła pomyłka jeśli chodzi o termin złożenia dokumentacji z ostatecznym Pozwoleniem na budowę. Ustalonym w war przetargu na 31.12.2021. - biorąc pod uwagę max czas oczekiwania na ostateczność decyzji o PnB 4 tyg, wydłużony czas procedur ok 8 tyg od złożenia dok do pozwolenia, ok 4 tyg oczekiwania na Pozwolenie Konserwatorskie, 8 tyg na uszczegółowienie proj. Konceptyjnym 2 tyg na uzgodnienie i zatwierdzenie proj koncepcyjnego i ulg z francyzodawcą, nie mówiąc już o wykonaniu prawidłowej inwentaryzacji i ekspertyz, pozostaje zaledwie 3 tygodnie na wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo kosztorysowej. Z naszego doświadczenia wiemy ze nie jest możliwe wykonanie usługi w odpowiedniej jakości w zadanym terminie. Prosimy o skorygowanie terminów w dokumentacji przetargowej.</p>	<p>Nie zakłada się zmiany terminu uzyskania pozwolenia na budowę.</p>
45	<p>W Ogłoszeniu przetargu jest napisane : ZAMAWIAJĄCY NIE WYMAGA WNOSZENIA WADIUM Natomiast w Umowie są zapisy o wadium o łącznej wartości 7,5 % - proszę o wyjaśnienie czy wadium jest czy nie.</p>	<p>Zamawiający nie wymaga wnoszenia wadium.</p>
46	<p>w nawiązaniu do standardów i wyszczególnionego w nich szczegółowo wyposażenia oraz ew.podziału realizacji na budżet operacyjny i inwestycyjny przez Francyzodawcę, jak i Inwestora - w jakim stopniu kosztorys winien uwzględnić realizację wraz z wyposażeniem i gdzie ew. przebiega granica? Czy mamy uwzględnić wyposażenie do poziomu sprzętów, czy do wyposażenia szczegółowego na poziomie ręczników i serwetek, czy naczyń gastro?</p>	<p>Tak w projekcie wewnątrz Zamawiający prosi o ujęcie także wyposażenia szczegółowego.</p>
47	<p>W załączniku nr 3 „Wymagania Formalne,, w punkcie C „Wymagane dokumenty i oświadczenia „w pozycji 6 wymagana jest kopia ubezpieczenia OC na kwotę 3 000 000 pln. Natomiast w tym samym załączniku w punkcie B „Podstawa do wykluczenia z udziału w postępowaniu,, w pozycji 9 jest mowa o oświadczeniu gotowości zawarcia polisy. Proszę organizatora konkursu o potwierdzenie, że na etapie składania materiałów konkursowych wystarczy dołączyć do dokumentów tylko oświadczenie gotowości zawarcia polisy na kwotę 3 000 000 pln która będzie konieczna w przypadku wyboru oferenta.</p>	<p>Tak, potwierdzamy, na etapie składania materiałów konkursowych wystarczy oświadczenie o gotowości zawarcia polisy na taką kwotę.</p>