



Warszawa, dnia 27 stycznia 2022 r.

## PROTOKÓŁ KOŃCOWY Z WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH „Budowa budynku TR Warszawa na placu Defilad w Warszawie”

### I. INFORMACJE O ZAMAWIAJĄCYM

TR Warszawa  
ul. Marszałkowska 8  
00-590 Warszawa  
strona internetowa: <http://www.trwarszawa.pl>

### II. PODSTAWA PRAWNA

Wstępne Konsultacje Rynkowe zostały przeprowadzone na podstawie art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r ( Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.) Prawo zamówień publicznych (dalej PZP).

### III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA ORAZ CEL PROWADZENIA KONSULTACJI

- 1) Zamawiający ogłosił Wstępne Konsultacje Rynkowe (dalej zwane „Konsultacje”), których przedmiotem są założenia dla dokumentacji przetargowej w postępowaniu na wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych w ramach inwestycji pn. „**Budowa budynku TR Warszawa na placu Defilad w Warszawie**” (zwaną dalej „budową TR Warszawa”).
- 1) Celem Konsultacji było doradztwo/uzyskanie informacji w zakresie weryfikacji, doprecyzowania założeń Zamawiającego co do przygotowywanego postępowania przetargowego oraz przyjętych rozwiązań technicznych dla opisu przedmiotu w/w zamówienia.
- 2) Konsultacje miały charakter jawny. Zamawiający jednak nie ujawni w toku Konsultacji ani po jego zakończeniu informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli Uczestnik, nie później niż wraz z przekazaniem informacji Zamawiającemu, zastrzegł, że przekazywane informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa i nie mogą być udostępniane innym podmiotom.

- 3) Konsultacje poprzedza wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości równej lub wyższej od progów Unii Europejskiej. Zamawiający poinformował Uczestników o tym, że udział w Konsultacjach jest traktowany jako zaangażowanie w przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz o wynikającej z tego konieczności uwzględnienia w/w faktu przy wypełnianiu formularza Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia.
- 4) Zamawiający podejmuje niezbędne środki w celu zapewnienia, że udział Uczestników w planowanym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nie zakłóci konkurencji.
- 5) Szczegółowy Opis przedmiotu Konsultacji zawiera INFORMACJA O WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH.

#### IV. PRZEBIEG KONSULTACJI

##### 1) Ogłoszenie Konsultacji

- Informacja o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych wraz z załącznikami została opublikowana na stronie Zamawiającego <http://trwarszawa.pl/teatr/zamowienia-publiczne/> w dniu 22 września 2021 r.
- Zamawiający bezpośrednio poinformował o wszczęciu Konsultacji następujących Wykonawców:
  - a) UNIBEP S.A., ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
  - b) WARBUD S.A., ul. Domaniewska 32, 02-672 Warszawa
  - c) Korporacja Budowlana DORACO Sp. z o.o., ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk
  - d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A., ul. Konstruktorska 12A, 02-673 Warszawa
  - e) BUDIMEX S.A., ul. Siedmiogrodzka 9, 01-204 Warszawa
  - f) HOCHTIEF Polska S.A., ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa
  - g) ADAMIETZ Sp. z o.o., Braci, ul. Prankel 1, 47-100 Strzelce Opolskie
  - h) FineTech Construction Sp. z o.o., ul. Bobrowiecka 8, 00-728 Warszawa
  - i) KARMAR S.A., ul. Grójecka 208, 02-390 Warszawa
  - j) Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o., ul. Puławska 38, 05-500 Piaseczno
  - k) MOTA ENGIL, ul. Opolska 110, 31-323 Kraków
  - l) POLIMEX MOSTOSTAL, al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa
  - m) PORR POLSKA S.A., ul. Hołubcowa 123, 02-854 Warszawa
  - n) SKANSKA, al. „Solidarności” 173, 00-877 Warszawa
  - o) STRABAG Sp. z o.o., ul. Parzniewska 10, 05-800 Pruszków

##### 2) Chęć udziału w Konsultacjach zadeklarowali następujący Wykonawcy:

- a) UNIBEP S.A., ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
- b) WARBUD S. A., ul. Domaniewska 32, 02-672 Warszawa
- c) Korporacja Budowlana DORACO Sp. z o.o., ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk
- d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A., ul. Konstruktorska 12A, 02-673 Warszawa
- e) BUDIMEX S.A., ul. Siedmiogrodzka 9, 01-204 Warszawa
- f) HOCHTIEF Polska S.A., ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa

- g) ADAMIETZ Sp. z o.o., Braci, ul. Prankel 1, 47-100 Strzelce Opolskie
  - h) Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o., ul. Puławska 38, 05-500 Piaseczno
- 3) Zamawiający w Informacja o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych nie postawił żadnych warunków udziału w przedmiotowym postępowaniu.
- 4) Zamawiający wysłał zaproszenie do udziału w I turze Konsultacji następującym wykonawcom:
- a) UNIBEP S.A., ul. Ludwika Kondratowicza 37, 03-285 Warszawa
  - b) WARBUD S.A., ul. Domaniewska 32, 02-672 Warszawa
  - c) Korporacja Budowlana DORACO Sp. z o.o., ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk
  - d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A., ul. Konstruktorska 12A, 02-673 Warszawa
  - e) BUDIMEX S.A., ul. Siedmiogrodzka 9, 01-204 Warszawa
  - f) HOCHTIEF Polska S.A., ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa
  - g) ADAMIETZ Sp. z o. o., Braci, ul. Prankel 1, 47-100 Strzelce Opolskie
  - h) Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o., ul. Puławska 38, 05-500 Piaseczno
- 5) W dniu 27 października 2021 roku w siedzibie TR Warszawa/Marszałkowska 8 w I Etapie Konsultacji zainicjowane zostało spotkanie ogólne dla wszystkich Uczestników Konsultacji. Agenda spotkania obejmowała:
- przedstawienie Inwestora, Projektanta, Inżyniera oraz Jednostki finansującej;
  - omówienie założeń realizacji inwestycji;
  - przedstawienie wstępnego harmonogramu realizacji inwestycji.

Przedstawiana w I Etapie Konsultacji prezentacja została opublikowana na stronie internetowej TR Warszawa: <https://trwarszawa.pl/news/nowy-budynec-wstepne-konsultacje-rynkowe/>

- 6) Do Etapu II Konsultacji Zamawiający przekazał zaproszenia wszystkim Wykonawcom którzy zgłosili chęć uczestnictwa w Konsultacjach. W okresie między 2 listopada a 17 listopada 2021 roku odbyły się indywidualne spotkania z Uczestnikami :
- a) UNIBEP S.A.
  - b) WARBUD S.A.
  - c) Korporacja Budowlana DORACO Sp z o.o.
  - d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.
  - e) BUDIMEX S.A.
  - f) HOCHTIEF Polska S.A.
  - g) ADAMIETZ Sp. z o. o.
  - h) Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o.

Agenda etapu II obejmowała obszar wskazany w notatkach ze spotkań zakresie:

- a) harmonogramu realizacyjnego projektu i jego uwarunkowań:
  - Modelu BIM – jako elementu zarządzania obiektem oraz narzędzia do optymalizacji procesu realizacji inwestycji;
  - ZPnB – jako konsekwencji implementacji magazynu w części podpiwniczonej;
  - kontraktacji podwykonawców/ Logistyki – czasu na wykonanie modelu wraz z opracowaniem rozwiązań szczegółowych do Modelu BIM wykonania prac przygotowawczych w oparciu o dotychczasowe pozwolenie na budowę.
- b) innych wariantów realizacji w ujęciu odpowiedzialności za ZPnB oraz Modelu BIM
- c) podziału ryzyk:
  - doprojektowania magazynów jako wariantu realizacji
- d) współpracy z Generalnym Projektantem:
  - Jakiego Uczestnika Konsultacji (UK) ma doświadczenia we współpracy z zagranicznymi projektantami;
  - Jakie warunki współpracy z projektantem są dla UK do zaakceptowania,
- e) potrzeb dotyczących zaplecza budowy (oczekiwania względem PKiN)
- f) współpracy w ramach zamówień uzupełniających:
  - wykonawca nominowany;
  - wykonawca bezpośredni;
  - dostawa inwestorska.
- g) warunków udziału w postępowaniu i kryteriów oceny ofert:
  - Jakiego doświadczenia będą potrzebne do realizacji takiego projektu: akustyka, technologia teatralna itp.;
  - nowoczesnych technologii zarządzania realizacją (harmonogram i sposób komunikacji).
- h) waloryzacji wynagrodzenia – propozycja ze strony GW
- i) postępowania przetargowego na wybór GW

W II Etapie Konsultacji udział wzięli wszyscy zaproszeni Wykonawcy tj.:

- a) UNIBEP S.A.
- b) WARBUD S.A.
- c) Korporacja Budowlana DORACO Sp. z o.o.

- d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.
- e) BUDIMEX S.A.
- f) HOCHTIEF Polska S.A.
- g) ADAMIETZ Sp. z o.o.
- h) Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o.

W celu udokumentowania prowadzonych rozmów na prośbę Zamawiającego Uczestnicy przedstawili swoje stanowisko na piśmie, przesyłając pocztą elektroniczną uzupełnione notatki. Notatki zostały przesłane przez Uczestników:

- a) UNIBEP S.A.
- b) WARBUD S.A.
- c) Korporacja Budowlana DORACO Sp. z o.o.
- d) MOSTOSTAL WARSZAWA S.A.
- e) BUDIMEX S.A.
- f) HOCHTIEF Polska S.A.
- g) ADAMIETZ Sp. z o.o.

Manufaktura Technologiczna Sp. z o.o. zaniechała przekazania uzupełnionej notatki ze względu na brak szczegółowej dokumentacji projektowej oraz projektu umowy. Zakres spotkania opisuje notatka ze spotkania, która dostępna są w siedzibie Zamawiającego (z wyłączeniem informacji ograniczonych tajemnicą przedsiębiorstwa).

- 7) Zamawiający podjął decyzje o zakończeniu Konsultacji w dniu 27 stycznia 2022 roku przekazano uczestnikom Konsultacji informacje o zakończeniu procedury.

## V. WNIOSKI Z KONSULTACJI

Przeprowadzone Konsultacje posłużyły zebraniu informacji określonych w jego celach, wymienionych w punkcie II „Informacji o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych”. Zebrane dane będą miały wpływ na dokumentację przetargową w następujących kwestiach:

- zakresu przyszłego zamówienia (doprojektowania magazynów, Modelu BIM);
- wyboru trybu przetargowego;
- warunków udziału w postępowaniu i kryterium oceny ofert;
- postanowień umowy na roboty oraz książki projektu;
- organizacji terenu budowy.

### **Podsumowanie:**

Zamawiający od Uczestników Konsultacji otrzymał potwierdzenie o dużym stopniu skomplikowania inwestycji. Metodyka jej realizacji będzie więc wymagała doprecyzowania w czasie postępowania przetargowego na podstawowej konkretnej dokumentacji technicznej oraz postanowień umowy na Roboty Budowlane. Kluczowym dla prawidłowej realizacji zamówienia jest odpowiednio zaplanowany podział ryzyk i odpowiedzialności pomiędzy Zamawiającego a Wykonawcę, związanych z wykonaniem dokumentacji projektowej wynikającej z potrzeby doprojektowania magazynów w części podziemnej, uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę oraz zapewnieniem sprawnej współpracy z dotychczasowym Projektantem budynku TR Warszawa. Duże znaczenie dla prawidłowej realizacji Inwestycji mają także elementy kosztotwórcze wynikające z zaistniałej sytuacji pandemicznej oraz ekonomicznej, co powinno

mieć odzwierciedlenie w postanowienia umowy dotyczących w waloryzacji oraz płatności. Zamawiający powziął także informacji co do możliwości zastosowania najnowszych technologii w zakresie projektowania Modelu BIM do realizacji oraz późniejszej eksploatacji przedmiotowego budynku.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Informacja o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych
- 2) Prezentacja wskazane w I Etapie Konsultacji
- 3) Materiał udostępnione w trakcie II Etapu Konsultacji
  - zakładany harmonogram realizacji inwestycji
  - Plan Zagospodarowania Terenu
  - rzut kondygnacji -2 wraz z zaznaczonym miejscem na doprojektowanie magazynów