

Warszawa, dnia 29 stycznia 2024 r.

**Prezes Krajowej Izby Odwoławczej**  
ul. Postępu 17a, 02-676 Warszawa

**Zamawiający (Organizator konkursu):**  
**Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**  
ul. Konfederacka 4; 60-281Poznań  
Osoba do kontaktów: Jerzy Czapliński  
E-mail: [sekretariat@ptbs.pl](mailto:sekretariat@ptbs.pl)  
Tel.: +48 618508321; Faks: +48 618508300  
Strona konkursu:  
[www.platformazakupowa.pl/ptbs](http://www.platformazakupowa.pl/ptbs)

**Odwołujący:**  
**PANTA RHEI PROJEKT sp. z o.o.**  
ul. Cypriana Kamila Norwida 13/5; 60-857 Poznań  
nr KRS: 0000436108  
*reprezentowana przez radcę prawnego Monikę Dzilińską-Buraczyńską oraz radcę prawnego Karola Kamińskiego z kancelarii Krynicki, Dajczer, Kamiński, Heromiński Spółka Partnerska Radców Prawnych*  
*ul. Nowy Świat 35 lok. 8; 00-029 Warszawa*  
*tel. 22 380 33 50; faks 22 380 33 51*  
*e-mail: [biuro@kdkh.pl](mailto:biuro@kdkh.pl)*  
*[monika.dzilinska@kdkh.pl](mailto:monika.dzilinska@kdkh.pl)*

## ODWOŁANIE

- I. Działając na mocy udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu) oraz stosownie do przepisu art. 513 pkt 1 i 2 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. (tj. z dnia 14 lipca 2023 r. Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą” lub „Pzp”, wnoszę w imieniu wykonawcy **PANTA RHEI PROJEKT sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (zwanego dalej: „Odwołującym”) odwołanie wobec niezgodnych z przepisami ustawy czynności i zaniechań Zamawiającego (Organizatora konkursu) - **Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.** z siedzibą w Poznaniu (dalej: „Zamawiający”) w konkursie ograniczonym, jednoetapowym pod nazwą „*Konkurs na wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu budownictwa mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Żelaznej.*” numer referencyjny: ZP-11/K/2023, dalej: „Konkurs”.
- II. Ogłoszenie o konkursie zostało opublikowane w dniu 2 października 2023 r. w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej 2023/S 189-591492.
- III. Konkurs prowadzony jest na podstawie Pzp oraz przygotowanego na jej podstawie Regulamin konkursu urbanistyczno- architektonicznego na wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu budownictwa mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Żelaznej (dalej: „Regulamin”).

#### IV. ZARZUTY

W toku konkursu Zamawiający naruszył następujące przepisy:

1. **art. 337 pkt 2) Pzp** poprzez zatwierdzenie rozstrzygnięcia konkursu dokonanego przez Sąd Konkursowy, pomimo że nie został on przeprowadzony zgodnie z Regulaminem;
2. **art. 337 pkt 2) Pzp w zw. z art. 345 ust. 2 Pzp oraz art. 16 pkt 1- 3 Pzp** poprzez zatwierdzenie rozstrzygnięcia konkursu dokonanego przez Sąd Konkursowy, pomimo że praca konkursowa złożona przez 22ARCHITEKCI sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „22ARCHITEKCI”), która została uznana za najlepszą nie powinna być podlegać ocenie przez Sąd Konkursowy, gdyż nie odpowiada Regulaminowi konkursu, w szczególności Rozdziałowi II pkt 4 ppkt 4.2.13 oraz ppkt 4.3.5 Regulaminu konkursu;

ewentualnie, w przypadku uznania przez Izbę, że praca konkursowa uczestnika konkursu 22ARCHITEKCI podlega ocenie:

3. **art. 337 pkt 2) Pzp w zw. z art. 347 ust. 1 Pzp oraz art. 16 pkt 1 - 3 Pzp** poprzez zatwierdzenie rozstrzygnięcia konkursu dokonanego przez Sąd Konkursowy, pomimo że praca 22ARCHITEKCI została oceniona przez Sąd Konkursowy w sposób niezgodny z kryteriami określonymi w Regulaminie oraz w sposób niezapewniający równego traktowania wszystkich uczestników konkursu, a także z naruszeniem zasady przejrzystości, gdyż otrzymała 19 punktów (na 20 pkt możliwych do uzyskania) w kryterium rozwiązania programowo przestrzenne (Rozdział IV pkt 2 ppkt 2.1 lit. a) Regulaminu konkursu), maksymalną możliwą do zdobycia liczbę punktów w kryterium rozwiązania funkcjonalne (20 pkt - Rozdział IV pkt 2 ppkt 2.1 lit. b) Regulaminu konkursu), oraz maksymalną możliwą do zdobycia liczbę punktów w kryterium optymalizacja ekonomiczna (10 pkt - Rozdział IV pkt 2 ppkt 2.1 lit. d) Regulaminu konkursu), podczas gdy ze względu na występujące w niej wady nie powinna otrzymać tak wysokiej liczby punktów co najmniej w tych trzech kryteriach;

#### V. ŻĄDANIA

Odwołujący wnosi o uwzględnienie odwołania i nakazanie Zamawiającemu:

1. unieważnienia czynności rozstrzygnięcia konkursu i uznania za najlepszą pracy konkursowej 22ARCHITEKCI oraz unieważnienie czynności zatwierdzenia tego rozstrzygnięcia,
2. powtórzenia czynności rozstrzygnięcia konkursu i czynności zatwierdzenia tego rozstrzygnięcia z pominięciem pracy konkursowej 22ARCHITEKCI,

ewentualnie w przypadku uznania przez Izbę, że praca konkursowa uczestnika konkursu 22ARCHITEKCI podlega ocenie:

powtórzenia oceny pracy konkursowej 22ARCHITEKCI zgodnie z Regulaminem i obniżenie punktacji przyznanej 22ARCHITEKCI co najmniej w kryterium rozwiązania programowo przestrzenne, w kryterium rozwiązania funkcjonalne oraz w kryterium optymalizacja ekonomiczna - poprzez przyznanie jej w ramach tych kryteriów po 0 pkt (w każdy z nich);

3. dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej.

#### VI. ZACHOWANIE TERMINU I WYMOGÓW FORMALNYCH.

1. W dniu 19 stycznia 2024 r. Zamawiający przekazał Odwołującemu *Informację o wyborze ofert*, w której wskazano, że za najlepszą została uznana praca konkursowa złożona przez 22ARCHITEKCI. Tym samym, odwołanie wniesione w dniu 29 stycznia 2024 r. jest odwołaniem wniesionym z zachowaniem terminu

ustawowego.

2. Odwołujący uiszczył wpis od odwołania w wymaganej wysokości, a Zamawiający otrzymał kopię odwołania.

## VII. INTERES I SZKODA.

Odwołujący ma interes we wniesieniu niniejszego odwołania. Odwołujący jest wykonawcą, który złożył pracę konkursową w prowadzonym przez Zamawiającego konkursie. Jak wynika z *Informacji o wyborze ofert*, praca konkursowa Odwołującego uzyskała drugą pozycję w rankingu punktowym (będzie uprawniona do otrzymania nagrody dla drugiej pracy konkursowej). Za najlepszą pracę konkursową została uznana praca 22ARCHITEKCI. W przypadku prawidłowego działania Zamawiającego, praca 22ARCHITEKCI zostałaby pominięta, a zatem Odwołujący miałby realną szansę na uznanie jego pracy konkursowej za najlepszą, w konsekwencji to Odwołujący dostąpiłby nagrodę tj. nagrodę pieniężną w wysokości 30 000 zł oraz zaproszenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego w trybie zamówienia z wolnej ręki, którego przedmiot opisano w pkt 7 Rozdziału II Regulaminu. Druga nagroda to wyłącznie nagroda pieniężna w wysokości 20 000 zł. W związku z powyższym, nie może budzić wątpliwości fakt, że w wyniku niezgodnych z przepisami ustawy działań Zamawiającego Odwołujący może ponieść szkodę polegającą na niezyskaniu zamówienia publicznego, a tym samym posiada interes we wniesieniu niniejszego odwołania.

## UZASADNIENIE

### VIII. Uwagi wstępne - Regulamin konkursu.

1. Zgodnie z Rozdziałem I Regulaminu konkursu: *„Przedmiotem Konkursu jest wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Żelaznej - wykorzystującej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 2 garażami nadziemnymi oraz z infrastrukturą techniczną przewidzianej do realizacji na terenie działek nr: 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4, arkusz 04, obręb Kobyłepole w Poznaniu. Decyzja nr 142/2019 o warunkach zabudowy z dnia 05.03.2019 stanowi załącznik do niniejszego postępowania.”*
2. Cele założenia i przedmiot konkursu zostały szczegółowo opisane w Rozdziale II Regulaminu konkursu. W pkt 1 wspomnianego rozdziału II Regulaminu wskazano, że *„Celem Konkursu jest wybranie najlepszej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu budownictwa mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu, uzbrojeniem oraz niezbędną infrastrukturą umożliwiającą funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem położonego w Poznaniu przy ulicy Żelaznej działek nr: 1/9, 1/13, 6/2 i 6/4, arkusz 04, obręb Kobyłepole w Poznaniu, zgodnie ze standardami budownictwa społecznego, wytycznymi niniejszego Regulaminu, w szczególności uzyskanymi Warunkami Zabudowy.”*
3. W Rozdziale II pkt 4 Regulaminu, Zamawiający (Organizator konkursu) podkreślił, że *„Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu budownictwa mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Żelaznej musi być dostosowana do konkretnych ograniczeń wielkości i kształtu działki, jej otoczenia, przeznaczenia oraz ograniczeń i wytycznych znajdujących się w uzyskanych Warunkach Zabudowy dla przedmiotowego terenu oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Poznania dla tego obszaru oraz innych uwarunkowań.”* Zgodnie z pkt 4.2 ppkt

4.2.8 w koncepcji zagospodarowania terenu należy uwzględnić wewnętrzny układ komunikacyjny osiedla (w tym ciągi pieszo-jezdne).

4. Dodatkowo w ppkt 4.2.13 tego punktu Regulaminu Zamawiający wskazał, że w koncepcji zagospodarowania terenu należy uwzględnić **„inne wymagania niezbędne dla osiągnięcia celu, oraz wynikające z przepisów prawa i dobrych praktyk realizacyjnych.”**. Analogiczne wymaganie dotyczące koncepcji budynków zostało zamieszczone w ppkt 4.3.5 tego punktu Regulaminu.
5. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Zamawiający nie ma obowiązku wymieniania w treści regulaminu wszystkich powszechnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do przedmiotu konkursu. Wykonawcy jako profesjonalści zobowiązani są znać przepisy regulujący przedmiot konkursu i uwzględnić je przy tworzeniu pracy konkursowej.
6. W Rozdziale II pkt 5 ppkt 5.1 Regulaminu, zatytułowanym wytyczne projektowe wskazano z kolei, że: **„Wszystkie obiekty oraz elementy zagospodarowania terenu wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego i użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony środowiska, warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród, warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz w energię cieplną, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników i jednoczesnym spełnieniu wymagań formalno- prawnych. Konieczne jest, aby projektowane osiedle miało bardzo niskie zapotrzebowanie na energię i zasilanie.”** oraz **„teren otaczający, wchodzący w skład projektowanego zagospodarowania, powinien umożliwiać dojazd i dojście dla użytkowników, pracowników służb komunalnych i technicznych, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i innych służb zgodnie z obowiązującym prawem i normatywami.”**
7. Zawartość pracy konkursowej została uregulowana w Rozdziale IV Regulaminu. Praca konkursowa musi składać się z części graficznej, części opisowej i karty identyfikacyjnej. Zgodnie z Rozdziałem IV pkt 3.1 Regulaminu, część graficzne to plansze (maksymalnie 2 sztuki) zawierające:
  - „3.1.1. projekt zagospodarowania terenu w skali 1: 500,
  - 3.1.2. rzut kondygnacji powtarzalnej obiektu - zarówno dla budynku mieszkalnego jak i garażu nadziemnego w skali 1:200 lub w skali umożliwiającej odczytanie przyjętego rozwiązania,
  - 3.1.3. referencyjne elewacje, ze wskazaniem których budynków dotyczą,
  - 3.1.4. wizualizacje budynków oraz zagospodarowania prezentujące w sposób możliwie precyzyjny przyjętą przez Uczestnika Konkursu koncepcję, uwzględniające ważniejsze detale architektoniczne budynków, zagospodarowania terenu - w skali umożliwiającej odczytanie przyjętego rozwiązania. Wizualizacja osiedla musi obrazować przyjętą kolorystykę.
  - 3.1.5. Na rysunku zagospodarowania, należy zaznaczyć punkty, z których wykonano ujęcia zewnętrzne.
  - 3.1.6. Wszystkie plansze należy numerować porządkowo cyframi rzymskimi w lewym górnym rogu.”
8. Zgodnie z Rozdziałem V pkt 1 ppkt 1.1 Regulaminu: **„Oceny prac konkursowych dokonuje Sąd Konkursowy, na posiedzeniach zamkniętych, oceniając zgodność**

*prac konkursowych z wymaganiami określonymi w Rozdziale IV Regulaminu i kryteriami oceny prac konkursowych określonymi w pkt 2 niniejszego Rozdziału.”*

9. W pkt 2 ppkt 2.1 przywołanego powyżej rozdziału, Zamawiający (Organizator konkursu) wskazał, że prace konkursowe oceniane będą według następujących kryteriów:

*„a. atrakcyjność zaproponowanych rozwiązań funkcjonalnych i programowo-przestrzennych zespołu budynków mieszkalnych oraz zagospodarowania terenu - stworzenie spójnej całości z zagospodarowaniem terenu konkursu i obszarami przyległymi,*

*b. jakość rozwiązań funkcjonalno-architektonicznych budynków i poszczególnych lokali, efektywne rozwiązania funkcjonalne w mieszkaniach, efektywne wykorzystanie powierzchni wspólnych;*

*c. realność rozwiązań pod względem konstrukcyjnym, doboru materiałów, a także eksploatacyjnym obiektu z uwzględnieniem rozwiązań trwałych, proekologicznych i energooszczędnych;*

*d. optymalizacja ekonomiczna przyjętych rozwiązań w odniesieniu do kosztów realizacji inwestycji,*

*e. ocena przyjętych rozwiązań w odniesieniu do kosztów użytkowania i utrzymania inwestycji*

**kryterium a. do e.- łączna maksymalna ilość punktów: 70**

*f. planowany łączny koszt wykonania prac realizowanych na podstawie pracy konkursowej - najniższa cena - maksymalna ilość punktów: 30*

**Razem (w kryteriach a.-f.): maksymalna ilość punktów 100.”**

10. Członkowie Sądu Konkursowego przyznawać będą punkty poszczególnym pracom, w poszczególnych kryteriach. Oceny punktowe po zsumowaniu liczby punktów dla każdej z pracy osobno odpowiadają zajęciu przez pracę I, II, i III miejsca. (Rozdział V pkt 2 ppkt 2.1 Regulaminu).

#### **IX. Uwagi wstępne - przepisy Pzp.**

1. Zgodnie z art. 337 Pzp, kierownik zamawiającego albo osoba przez niego upoważniona sprawuje nadzór nad sądem konkursowym w zakresie zgodności konkursu z przepisami ustawy i regulaminem konkursu, w szczególności:

- 1) unieważnia konkurs;
- 2) zatwierdza rozstrzygnięcie konkursu.

2. W art. 345 ust. 2 Pzp wskazano, że **nie podlega ocenie praca konkursowa niezgodna z przepisami ustawy, nieodpowiadająca ogłoszeniu o konkursie lub regulaminowi konkursu, złożona po terminie oraz złożona przez uczestnika, którego wniosek został odrzucony.**

3. W zakresie powyższego przepisu w komentarzu do ustawy Prawo zamówień publicznych wydanego pod redakcją Huberta Nowaka i Mateusza Winiarza przez Urząd Zamówień Publicznych (wydanie II) zauważono:

*„Pzp2004 nie odpowiadało na pytanie, czy wszystkie prace konkursowe powinny podlegać ocenie sądu konkursowego. Rodziło to wątpliwości w zakresie odnalezienia odpowiedniej podstawy prawnej, która umożliwiłaby odmowę merytorycznej oceny pracy w sytuacji, w której na skutek obiektywnych okoliczności praca nie może zostać nagrodzona. Pojęcie „niepodlegania*



ocenie” przez pracę konkursową jest pojemne znaczeniowo i mieści zarówno sytuacje, w których sąd konkursowy nie przystępuje w ogóle do oceny pracy, bo np. została ona złożona po terminie, jak i takie, w których ocena jest przeprowadzana, ażeby w jej trakcie albo nawet po zakończeniu skonstruować, że pracy nie zostanie przyznana punktacja, przez co nie będzie ona oceniona w rankingu nagród. Przepis ust. 2 określa obecnie w sposób zamknięty możliwe sytuacje, w których praca konkursowa (ale także opracowanie studialne w konkursie dwuetapowym) nie zostanie oceniona. (...)

Nie będzie podlegała ocenie także praca konkursowa „nieodpowiadająca ogłoszeniu o konkursie lub regulaminowi konkursu”. Jest to najszersza znaczeniowo przesłanka stanowiąca prawną podstawę niedopuszczenia pracy konkursowej do nagrody. Jej zakresem przedmiotowym zostaną objęte te prace, które są merytorycznie niezgodne z wymaganiami zamawiającego wyrażonymi w ogłoszeniu o konkursie lub regulaminie konkursu, jak i z wymaganiami technicznymi. W pierwszym przypadku nieprawidłowość „pracy nieodpowiadającej” jest podobna znaczeniowo do nieprawidłowości oferty, której treść jest niezgodna z SWZ. W drugim przypadku zakresem przedmiotowym przepisu zostały ponadto objęte okoliczności mające charakter techniczny, związane ze sposobem przedstawienia pracy czy używaniem przez uczestnika konkursu nieodpowiednich narzędzi do komunikacji.

4. Stosownie z kolei do art. 347 ust. 1 Pzp, sąd konkursowy ocenia prace konkursowe zgodnie z kryteriami określonymi w ogłoszeniu o konkursie i regulaminie konkursu.
5. W wyroku KIO z dnia 2023-05-02, sygn. akt KIO 1020/23 w zakresie roli regulaminu konkursu Izba wskazała: „Regulamin konkursu jest odpowiednikiem specyfikacji warunków zamówienia. Doniosłość dokumentu, jakim jest regulamin konkursu, sprowadza się do szczególnej roli w postępowaniu - z jednej strony określa oczekiwania zamawiającego dotyczące uczestników konkursu, w tym wymagania co do pracy konkursowej, by uczynić zadość swoim wymaganiom, a z drugiej zaś - wyznacza granice, w jakich może poruszać się zamawiający dokonując weryfikacji złożonych prac.

*Postanowienia zawarte w regulaminie konkursu są wiążące dla uczestników oraz zamawiającego. I tak jak w przypadku SWZ, zamawiający nie może, po upływie terminu składania prac konkursowych, zmienić czy też doprecyzować postanowień regulaminu. Uczestnicy biorący udział w konkursie mają prawo oczekiwać, że ich prace zostaną poddane ocenie w zakresie wyartykułowanym w dokumentacji konkursowej.”*

X. Praca konkursowa złożona przez 22ARCHITEKCI nie odpowiada Regulaminowi konkursu w następującym zakresie:

1. Brak należytego następczniczenia części zaprojektowanych mieszkań.
  - a) Z analizy przedstawionych przez Uczestnika konkursu 22ARCHITEKCI planszy stanowiących część graficzną pracy konkursowej wynika, że uczestnik ten proponuje budynki z elewacjami zwróconymi w kierunku północno - zachodnim, w których to elewacjach znajdują się jedyne okna mieszkań zaznaczonych na załączonym do odwołania schemacie (Załącznik nr 1). Problem ten dotyczy budynków A1, A2, A3 i A5.
  - b) Kierunek usytuowania elewacji tych budynków jest ściśle określony przez obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną w decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi załącznik do regulaminu konkursu - wskazuje na to przywoływany powyżej rozdział I

Regulaminu oraz pozostałe przytoczone w pkt VIII odwołania postanowienia Regulaminu, z których wynika obowiązek opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zespołu budownictwa mieszkaniowego zgodnie z uzyskanymi Warunkami Zabudowy oraz przepisami prawa (w szczególności rozdział II pkt 4 ppkt 4.2.13 oraz ppkt 4.3.5 Regulaminu).

- c) Sposób i parametry nasłonecznienia zostały uregulowane w dziale III rozdziale 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Zgodnie z §60 ust. 1 tego rozporządzenia, pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 7:00-17:00.
  - d) Oznacza to, że nasłonecznienie badamy dla danej lokalizacji na dzień 21 marca oraz 22 września, przy czym w przypadku elewacji zwróconych w kierunku północno - zachodnim możemy rozpatrywać wyłącznie nasłonecznienie w godzinach popołudniowych, z przedziałem czasowym kończącym się o godz. 17:00. W praktyce oznacza to sprawdzenie czy istnieje możliwość uzyskania nasłonecznienia takiej elewacji od godz. 14:00.
  - e) Zgodnie z danymi astronomicznymi w dniu równonocy jesiennej (22 września) azymut słońca wynosi 203,30 stopni (licząc od kierunku północnego), natomiast kierunek obowiązującej linii zabudowy (jest to linia zabudowy, do której budynek musi przylegać swoją elewacją, nie może być od niej obrócony) posiada azymut 207,20 stopni.
  - f) Oznacza to, że w przypadku elewacji usytuowanych pod takim kątem, słońce pojawi się na nich dopiero po godz. 14:00 (można przyjąć, że w przedziale 14:15 - 14:20), a co za tym idzie nie ma możliwości, aby mieszkania posiadające jedynie okna w tej elewacji były nasłoneczone w czasie nie krótszym niż 3 godziny.
  - g) W konsekwencji powyższego określona liczba lokali, nie spełnia warunków lokalu mieszkalnego i nie może stanowić przedmiotu obrotu jako lokal mieszkalny. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że omówiona powyżej wada pracy konkursowej 22ARCHITEKCI jest wadą, której nie można łatwo usunąć, gdyż nie ma możliwości, aby bez zasadniczych zmian w koncepcji - takich jak zmiana układu urbanistycznego albo całkowita zmiana układu budynków, klatek schodowych itd. - udało się uzyskać właściwe nasłonecznienie. Usunięcie tej wady prowadziłoby *de facto* do powstania zupełnie nowej (odmiennej od ocenianej przez Sąd Konkursowy) koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
  - h) **Zaproponowanie lokali nieposiadających należytego nasłonecznienia jako lokali mieszkalnych, powoduje nieuprawnione zawyżenie rzeczywistej liczbę mieszkań. W przypadku sporządzenia koncepcji zgodnej z warunkami zabudowy i przepisami prawa liczba mieszkań byłaby faktycznie mniejsza z uwagi na konieczność wyeliminowania kilkudziesięciu lokali z przedstawionej przez 22ARCHITEKCI koncepcji.**
- 2. Brak możliwości wyznaczenia drogi pożarowej do budynków.**
- a) W przedstawionej przez 22ARCHITEKCI koncepcji projektowej nie przewidziano możliwości poprowadzenia drogi pożarowej co najmniej do budynków B1 i B2.

- b) Obowiązek zaprojektowania drogi pożarowej wynika z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz.U. Nr 124, poz. 1030 z późn. zm.). Wymagania dla dróg pożarowych określono w rozdziale 6 przywołanego rozporządzenia, a podstawowe parametry tych dróg określono w §12. Zgodnie z tymi przepisami (§12 ust. 2 ww. rozporządzenia) odległość drogi pożarowej od budynku, który obsługuje - winna mieścić się w przedziale od 5m do 15m i powinna przebiegać co do zasady wzdłuż dłuższego boku budynku.
- c) Generalnie na podstawowym rysunku zagospodarowania terenu nie zaznaczono dróg pożarowych, jedynie w części opisowej wspomniano obsługę pożarową wzdłuż dłuższych elewacji budynku lub dostęp do 30% długości obwodu ich elewacji oraz dołączono graficzny schemat dróg pożarowych.
- d) Jednak opis i schemat nie znajdują odzwierciedlenia w projekcie zagospodarowania terenu oraz nie jest możliwy do zastosowania w praktyce, ponieważ nie ma możliwości poprowadzenia brakującej drogi pożarowej bez istotnych zmian w koncepcji projektowej (w tym rezygnacji z pewnej liczby miejsc postojowych).

### 3. Brak zachowania właściwych odległości pomiędzy budynkami.

Przedstawiona przez 22ARCHITEKCI koncepcja zakłada niewłaściwe usytuowanie budynków - tzn. budynki B2 i B3 znajdują się w odległości mniejszej niż 8m, co pozostaje w sprzeczności z §271 przywoływanego już powyżej Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tj. z dnia 15 kwietnia 2022 r., Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Także ta okoliczność przemawia za dyskwalifikacją pracy konkursowej złożonej przez 22ARCHITEKCI.

### 4. Brak zgodności koncepcji z decyzją o warunkach zabudowy

- a) Decyzja o warunkach zabudowy, stanowiąca załącznik do Regulaminu Konkursu, określa zabudowę jako: 12 budynków mieszkalnych oraz 2 budynki garażowe.
- b) W koncepcji projektowej zaproponowanej przez pracownię 22ARCHITEKCI zaprojektowano 11 budynków mieszkalnych oraz 1 budynek garażowy. Jednocześnie przedstawiono numerację budynków mieszkalnych w taki sposób, że budynek w kształcie litery Y został oznaczony jako B5 i B6 - co ma sugerować, że są to dwa połączone budynki. Jednakże nie są one de facto rozdzielone i stanowią jedną całość, np. część oznaczona jako B6 w ogóle nie posiada wejścia i jest zależna komunikacyjnie od części B5.
- c) Gdyby nawet naprawić ten błąd, to należy zwrócić uwagę na fakt, że dwa osobne budynki muszą być oddzielone co najmniej ścianą oddzielenia pożarowego, co w przypadku budynków mieszkalnych łączących się pod kątem wprowadzałoby szereg niedogodności takich jak okna pożarowe (nieotwieralne), pasy odporności na elewacjach itd. Elementy te nie zostały wskazane w pracy konkursowej.
- d) Ponadto budynek garażowy został sztucznie podzielony na części oznaczone jako C1 i C2, ale w rzeczywistości stanowią jedną całość, ponieważ poszczególne części połączone są rampami i użytkownik korzystając z parkingu musi przemieszczać się przemiennie pomiędzy obydwooma częściami. Niewątpliwie nie można takiego układu określić jako dwa osobne budynki.



**5. Brak zgodności lokalizacji oczka wodnego z postanowieniami Regulaminu Konkursu**

Regulamin konkursu określa wymóg zaprojektowania oczka wodnego bezpośrednio przy rowie Chartynia, tymczasem w koncepcji zaproponowanej przez pracownię 22ARCHITEKCI - zaprojektowano dwa oczka wodne, oznaczone jako zbiorniki retencyjne, z których jedno znajduje się przy rowie Chartynia, ale drugie usytuowane jest w zachodnim narożniku działki, dokładnie po przeciwnej stronie. Wprowadzenie takiego rozwiązania stanowi naruszenie pkt. 4.2.9. Regulaminu Konkursu.

**6. Brak wskazania w koncepcji wszystkich wymaganych elementów określonych w Regulaminie Konkursu**

W koncepcji przedstawionej przez biuro 22ARCHITEKCI nie wskazano zaprojektowania drobnych form architektonicznych w zagospodarowaniu terenu.

Podobnie brak zdefiniowania w koncepcji przestrzeni publicznej.

Elementy te zostały określone jako wymagane w Regulaminie Konkursu, między innymi w pkt. 4.2.1.

**7. Brak daszków nad balkonami nad ostatnim najwyższym balkonem w pionie.**

Zgodnie z pkt 1 pkt 1.15 załącznika nr 12 do Regulaminu konkursu *Opis standardu osiedla*: „*balkony sytuować jeden pod drugim na wszystkich kondygnacjach, na systemowych łącznikach termicznych ze spadkiem w jednym kierunku, bez odwodnienia; należy eliminować wykonanie takich elementów jak: loggie, podcienie, przewieszenia, zadaszzenia itp.; niezalecane jest projektowanie balkonów narożnych; wykończenie balkonów w technologii tarasu wentylowanego- na stopach, na izolacji z papy. Nad ostatnim (najwyższym) balkonem w pionie, zaprojektować daszek.*”

W koncepcji przedstawionej przez biuro 22ARCHITEKCI nie zaprojektowano daszków nad ostatnim (najwyższym) balkonem w pionie.

**XI.** Biorąc pod uwagę, że praca konkursowa złożona przez 22ARCHITEKCI nie odpowiada Regulaminowi konkursu w wyżej omówionym zakresie, nie pozostawia wątpliwości, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 345 ust. 2 Pzp powinna być ona zostać pominięta przez Sąd Konkursowy (nie powinna podlegać ocenie). Dokonanie przez Sąd Konkursowy oceny tej pracy stanowi naruszenie art. 337 pkt 2) Pzp oraz art. 345 ust. 2 Pzp oraz art. 16 pkt 1 - 3 Pzp.

**XII. Zarzut ewentualny.**

1. Jak wynika z udostępnionego Odwołującemu Protokołu z oceny i klasyfikacji prac konkursowych z dnia 18 stycznia 2024 r. praca konkursowa 22ARCHITEKCI otrzymała łącznie 77,62 pkt z czego 11,62 pkt w kryterium cena (max 30 pkt), 19 pkt w kryterium rozwiązania programowo-przestrzenne (0-20 pkt), 20 pkt w kryterium rozwiązania funkcjonalne (0-20 pkt), 7 pkt w kryterium realność rozwiązań (0-10 pkt), 10 pkt w kryterium optymalizacja ekonomiczna (0-10 pkt) i 10 pkt w kryterium ocena kosztów użytkowania (0-10 pkt). We wspomnianym protokole wskazano również pozytywy i negatywy pracy konkursowej 22ARCHITEKCI, nie przedstawiono w nim jednak szczegółowego uzasadnienia każdej z ocen przyznanych przez sędziów Sądu Konkursowego. W związku z tym nie sposób ustalić co legło u podstaw konkretnej liczby punktów w ramach danego kryterium. Takie działanie stanowi naruszenie art. 16 pkt 1 i 2 Pzp zgodnie z którym Zamawiający zobowiązany jest do przeprowadzenia postępowania w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców, a także w sposób przejrzysty.

2. Nawet gdyby uznać, że praca konkursowa 22ARCHITEKCI powinna podlegać ocenie to należy wskazać, została oceniona przez Sąd Konkursowy w sposób niezgodny z kryteriami określonymi w Regulaminie oraz w sposób niezapewniający równego traktowania wszystkich uczestników konkursu, gdyż otrzymała 19 punktów (na 20 pkt możliwych do uzyskania) w kryterium rozwiązania programowo przestrzenne oraz maksymalną możliwą do zdobycia liczbę punktów w kryterium rozwiązania funkcjonalne (20 pkt), podczas gdy ze względu na występujące w niej wady omówione w pkt X odwołania nie powinna otrzymać tak wysokiej liczby punktów co najmniej w tych kryteriach.
3. Praca konkursowa złożona przez 22 ARCHITEKCI nie powinna również uzyskać maksymalnej liczby punktów w kryterium optymalizacja ekonomiczna przyjętych rozwiązań w odniesieniu do kosztów realizacji inwestycji (Rozdział IV pkt 2 ppkt 2.1 lit. d) Regulaminu konkursu). Zgodnie z pkt 1 pkt 1.5 załącznika nr 12 do Regulaminu konkursu *Opis standardu osiedla „budynki należy projektować w prostych formach geometrycznych i jako powtarzalne: segmenty, kondygnacje np. pomiędzy dylatacjami pionowymi lub w powtarzalnym układzie klatkowym. W odniesieniu do układu budynków - preferowane są proste formy: w kształt litery „U”, „L” lub podłużne (tzw. „korytarzowiec” lub „klatkowiec”);*. Jak wynika z planszy złożonej przez 22ARCHITEKCI jeden z budynków, położony w środkowej części kompleksu, został zaprojektowany w kształcie litery „Y”, a zatem w kształcie, który nie jest kształtem prostym i powtarzalnym. Zastosowanie takiego kształtu budynku w nieuzasadniony sposób znacząco podwyższa koszty realizacji inwestycji, gdyż nie ma możliwości zastosowania prefabrykatów. Ponadto, ze złożonych przez 22ARCHITEKCI plansz wynika, że balkony zaprojektowane przez tego Uczestnika konkursu zostały zaprojektowane jako trapezy, co znacznie podwyższa koszty ich realizacji, a w konsekwencji koszty całej inwestycji.
4. W świetle powyższego przyznanie pracy konkursowej 22 ARCHITEKCI maksymalnej liczby punktów w kryterium optymalizacja ekonomiczna jest nieuzasadnione.

XIII. Podsumowując, argumentacja wyżej przedstawiona potwierdza zasadność i konieczność wniesienia niniejszego odwołania.

#### Załączniki:

1. załącznik nr 1 - schemat,
2. potwierdzenie uiszczenia wpisu od odwołania,
3. pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
4. odpis aktualny z KRS Odwołującego,
5. dowód przestania kopii odwołania Zamawiającemu.