Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Usługa pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Ząbkowice Śląskie

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 890718461

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. 1 Maja 15

1.5.2.) Miejscowość: Ząbkowice Śląskie

1.5.3.) Kod pocztowy: 57-200

1.5.4.) Województwo: dolnośląskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL517 - Wałbrzyski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowienia.publiczne@zabkowiceslaskie.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://bip.zabkowiceslaskie.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Usługa pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-9f87b461-fef6-4f97-9d79-9af43bc445d7

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00408267

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-08-26

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Tak

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00043906/10/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.7 Usługa pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://platformazakupowa.pl/pn/zabkowiceslaskie

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: https://platformazakupowa.pl/pn/zabkowiceslaskie

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Niezbędne wymagania sprzętowo - aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie są następujące:
a) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s,
b) komputer klasy PC lub MAC o następującej konfiguracji: pamięć min. 2 GB Ram, procesor Intel IV 2 GHZ lub jego nowsza wersja, jeden z systemów operacyjnych – MS Windows 7, Mac Os x 10 4, Linux, lub ich nowsze wersje,
c) zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa, w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10 0.,
d) włączona obsługa JavaScript,
e) zainstalowany program Adobe Acrobat Reader lub inny obsługujący format plików.pdf,
f) szyfrowanie na Platformie odbywa się za pomocą protokołu TLS 1.3.
g) oznaczenie czasu odbioru danych przez platformę stanowi datę oraz dokładny czas generowany wg. czasu lokalnego serwera synchronizowanego z zegarem Głównego Urzędu Miar.7. Wymagania techniczne, organizacyjne wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej, w tym dokumentów i oświadczeń elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń (tj. cyfrowego odwzorowania dokumentów, oświadczeń w postaci papierowej opatrzone podpisem elektronicznym) oraz informacji przekazywanych przy użyciu Platformy Przetargowej dostępne są na stronie: https://platformazakupowa.pl/pn/zabkowiceslaskie
3. Wszelkie oświadczenia, dokumenty, w tym również OFERTA sporządzane są przez Wykonawcę zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2452), pod rygorem nieważności, w postaci lub formie elektronicznej i opatrywane:
- kwalifikowanym podpisem elektronicznym (wystawionym przez dostawcę kwalifikowanej usługi zaufania, będącego podmiotem świadczącym usługi certyfikacyjne, spełniający wymogi bezpieczeństwa określone w ustawie z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1725 ze zm.);
- LUB podpisem zaufanym (o którym mowa w art. 20 aa ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1557 ze zm.);
- LUB podpisem osobistym (o którym mowa w art. 10 a ust. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz.U. z 2025 r. poz.1753).
4. Środkiem komunikacji elektronicznej, służącym złożeniu oświadczenia/-ń, dokumentu/-ów, OFERTY przez Wykonawcę, jest jego prawidłowe złożenie w ZAKŁADCE NINIEJSZEGO POSTĘPOWANIA, na Platformie dostępnej pod adresem: https://platformazakupowa.pl/pn/zabkowiceslaskie

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Zamawiający dopuszcza złożenie oferty w postaci katalogu

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 96/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, ze zm.) zwanego dalej RODO, uprzejmie informujemy że:

1. Administratorem danych osobowych jest Gmina Ząbkowice Śląskie, z siedzibą przy ul. 1 Maja 15, 57-200 Ząbkowice Śląskie, NIP 887-16-35-243, REGON 890718461, tel. +48 (74) 816-53-00, email: urzad@zabkowiceslaskie.pl (dalej Zamawiający, Administrator).
2. W sprawach związanych z Pani/Pana danymi osobowymi należy kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, kontakt pisemny za pomocą poczty tradycyjnej na wskazany w poprzednim punkcie adres, pocztą elektroniczną na adres email: iod@zabkowiceslaskie.pl. Funkcję IOD pełni Tomasz Trzciałkowski.
3. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) i c) RODO w celu prowadzenia przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz zawarcia i wykonania umowy, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień publicznych spoczywających na Administratorze.
4. Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2026 r. poz. 793) dalej PZP, a także podmioty, które przetwarzają dane osobowe w imieniu i na polecenie Administratora.
5. Dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 PZP, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.

6. Podanie danych osobowych przez osobę, której dane dotyczą jest wymogiem określonym w przepisach ustawy PZP, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego. Konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy PZP.
7. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do brzmienia art. 22 RODO.
8. Osoba, której dane dotyczą posiada następujące prawa wynikające z przepisów RODO:
a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych;
b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie niezgodnym z PZP;
c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z tym jednak zastrzeżeniem, że zgłoszenie żądania nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia tego postępowania;
d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w trybie i na zasadach opisanych na stronie Urzędu pod adresem: https://uodo.gov.pl/pl/83/155;

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Jednocześnie informujemy, że osobie, której dane dotyczą nie przysługuje:
a) prawo do usunięcia danych osobowych w związku z art. 17 ust. 3 lit. b), d) lub e) RODO;
b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
c) prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, o którym mowa w na art. 21 RODO, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) i c) RODO;

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ZP.271.18.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na przyjęciu obowiązku pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego dla powodzian” obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego ośmiokondygnacyjnego z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu działki nr 40/9 AM-8 obręb Osiedle Wschód przy ul. Jeżynowej w Ząbkowicach Śląskich.

OPIS INWESTYCJI
W ramach inwestycji planuje się wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 1 – klatkowego o wysokości 8 kondygnacji nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, przykryty dachem płaskim (3 do 5%);
Budynek jest przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Poziom wejścia do budynku jest dostępny bez pokonywania schodów. Budynek wyposażono w windę zapewniającą dostęp na każdą kondygnację użytkową, do wszystkich mieszkań i piwnicy również dla osób niepełnosprawnych.
W piwnicy zaprojektowano komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i techniczne oraz miejsca parkingowe.
Projektowany budynek wyposażony zostanie we wszystkie niezbędne instalacje a teren zostanie uzbrojony. Przewiduje się następujące media i instalacje:
- woda zimna z sieci wodociągowej w ulicy Jeżynowej,
- woda ciepła i ogrzewanie z sieci ciepłowniczej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej w ul. Jeżynowej,
- odprowadzenie wód opadowych do zbiornika retencyjnego na terenie nieruchomości,
- energia elektryczna z sieci nN ze stacji trafo poza terenem inwestycji,
- instalacje wod-kan,
- instalacja elektryczna,
- instalacja cwu i CO,
- wentylacja hybrydowa,
- fotowoltaiczna na dachu budynku (oświetlenie części wspólnych),
- instalacja telefoniczna i domofonowa,
- instalacja RTV i internetu,
- instalacja światłowodowa,
- instalacja odgromowa,

- instalacja oświetlenia terenu,
- instalacja monitoringu,
- instalacja detekcji CO, LPG i CNG,
- instalacja oddymiania,
- Instalacja SSP

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na przyjęciu obowiązku pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku wielorodzinnego dla powodzian” obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego ośmiokondygnacyjnego z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu działki nr 40/9 AM-8 obręb Osiedle Wschód przy ul. Jeżynowej w Ząbkowicach Śląskich.

Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do:
1.1. Sprawdzenia projektu technicznego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, oraz sprawdzenie i ocena poprawności wykonania powyższych dokumentów, między innymi:
a) sprawdzenie kompletności oraz poprawności wykonania projektu.
b) wskazanie i wyegzekwowanie ewentualnych zmian lub poprawek w przedłożonej dokumentacji projektowej.
1.2. Przygotowanie i przeprowadzenie przy udziale Zamawiającego postępowania w trybie podstawowym na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych, między innymi:
a) ustalenie w porozumieniu z Zamawiającym warunków stawianych przyszłym Generalnym Wykonawcom robót w zakresie doświadczenia, kwalifikacji, sytuacji finansowej, gwarancji, terminu wykonania robót, kryteriów oceny ofert oraz warunków płatności.
b) przygotowanie opisu przedmiotu zamówienia wraz z wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do otwarcia zamówienia na prace budowlane po zaakceptowaniu ich wcześniejszym przez Zamawiającego.
c) udzielanie odpowiedzi na pytania Oferentów dotyczące zamówienia, po zaakceptowaniu przez zamawiającego.
d) dokonanie oceny złożonych ofert w szczególności w zakresie opisu przedmiotu zamówienia.
e) prowadzenie korespondencji z Oferentami w trakcie postępowania przetargowego
f) Przedstawienie Zamawiającemu proponowanego Generalnego Wykonawcy robót budowalnych, wraz z uzasadnieniem oraz uzyskanie akceptacji Zamawiającego w zakresie wyboru Generalnego Wykonawcy. Osoba upoważniona przez Zamawiającego zatwierdza wybór najkorzystniejszej oferty i podpisuje umowę z Generalnym Wykonawcą robót.
1.3. Doprowadzenie do zawarcia przez Zamawiającego umowy z Generalnym Wykonawcą:
a) przygotowanie do podpisania umowy z wybranym Generalnym Wykonawcą na roboty budowlane, przedstawienie jej przed podpisaniem do akceptacji Zamawiającemu.
b) Zamieszczenie w Umowie z Generalnym Wykonawcą punktu nakładającego na Generalnego Wykonawcę przygotowanie zbiorczego zestawienia kosztów oraz harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych.
1.4. Przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej,
1.5. Przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go Generalnemu Wykonawcy przy udziale Zamawiającego.
1.6. Ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w obiekcie ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
1.7. Zaznajomienie zespołu wyznaczonych inspektorów z poszczególnych branż z dokumentacją projektową, terenem budowy, jego uzbrojeniem i przebiegiem instalacji, warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz warunkami technicznymi przyłączenia poszczególnych mediów;
1.8. Kontrola procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne;
1.9. Sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad realizacją inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umową o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.
1.10. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie.
1.11. Egzekwowanie od Projektantów pełnienia obowiązku nadzoru autorskiego, a w razie potrzeby wzywanie Projektanta na budowę, kierowanie do projektanta uwag i zastrzeżeń do projektu, zgłoszonych przez Generalnego Wykonawcę lub Zamawiającego w toku realizacji inwestycji (niemożliwych do ustalenia na etapie projektowania) i dokonywanie z nim stosowanych zmian, uzgodnień lub wyjaśnień.
1.12. Sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu.
1.13. Sprawdzanie protokołów elementów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym.
1.14. Współpraca z projektantem.
1.15. Opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo –finansowego.
1.16. Kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umowy, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym robót budowalnych.
1.17. Kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym.
1.18. Pozyskanie inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz dokumentacji powykonawczej od Generalnego Wykonawcy
1.19. Sprawdzanie, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym.

1.20. Prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i Generalnym Wykonawcą
1.21. Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także tych wymagających odkrycia robót lub elementów.
1.22. Żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.
1.23. Wstrzymywanie robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
1.24. Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
1.25. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót, bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu.
1.26. Doprowadzenie do odbioru końcowego inwestycji, udział w komisjach odbiorowych i przekazaniu inwestycji do użytkowania przy założeniu, że odbierającym jest Zamawiający,
1.27. Przygotowanie dokumentów do złożenia przez Zamawiającego wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie o zakończeniu budowy (ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Dz.U.2026, poz.524 ze zm.).
1.28. Egzekwowanie usunięcia przez projektanta i Generalnego Wykonawcę usterek oraz wad, stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego.
1.29. Kontrola rozliczeń finansowych, w tym:
a) Kontrola prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z Generalnym Wykonawcą,
b) Sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez Generalnego Wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty,
c) Sprawdzanie kalkulacji (kosztorysów np. zamiennych) robót,
d) Przygotowanie dla Prawnika, materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających Generalnego Wykonawcy za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z Generalnym Wykonawcą, umowie.
e) Wsparcie w rozliczeniu końcowym inwestycji z instytucją finansującą Przedmiot Inwestycji, jeżeli takie zostanie udzielone.
1.30. Organizacja w uzgodnieniu z Zamawiającym przeglądów gwarancyjnych z Generalnym Wykonawcą.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest w:
1. Załączniku nr 10 do SWZ – Opis Przedmiotu Zamówienia

4.2.6.) Główny kod CPV: 71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

71630000-3 - Usługi kontroli i nadzoru technicznego

71540000-5 - Usługi zarządzania budową

71541000-2 - Usługi zarządzania projektem budowlanym

71530000-2 - Doradcze usługi budowlane

71248000-8 - Nadzór nad projektem i dokumentacją

71247000-1 - Nadzór nad robotami budowlanymi

71310000-4 - Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane

71318000-0 - Inżynieryjne usługi doradcze i konsultacyjne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: do 2028-10-31

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Tak

4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Zmawiający przewiduje możliwość zastosowania art. 305 ustawy Pzp. tj. udzielenia zamówienia w trybie z wolnej ręki, jeżeli w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie podstawowym nie złożono żadnej oferty albo wszystkie oferty zostały odrzucone na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 2 lub 5, a pierwotne warunki zamówienia nie zostały w istotny sposób zmienione – art. 305 ust. 2 oraz przy spełnieniu warunków, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy Pzp. w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych, zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych, jeżeli takie zamówienie było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia

podstawowego i jest zgodne z jego przedmiotem oraz całkowita wartość tego zamówienia została uwzględniona przy obliczaniu jego wartości. Opis przedmiotu niniejszego zamówienia oraz projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które zostaną wprowadzone do treści pierwotnej umowy określają w szczególności jakie roboty budowlane, usługi Zamawiający przewiduje do realizacji w ramach powtórzenia podobnych robót, usług. Podstawą do wszczęcia negocjacji będą średnie ceny w cennikach np. Intercenbud lub Sekocenbudu dla województwa, w którym roboty budowlane są wykonywane, obowiązujące w danym kwartale. Dla dostaw i usług podstawą do wszczęcia negocjacji będzie cennik obowiązujący w danym momencie u Wykonawcy, Podwykonawcy lub innego podmiotu. Całkowita wartość niniejszego zamówienia uwzględnia również wartość zamówienia ustalonego na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy Pzp. Całkowita wartość niniejszego zamówienia jest mniejsza od wartości określonych na podstawie art. 3 ustawy Pzp.

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Wyłącznie kryterium ceny

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 100

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

Art. 109 ust. 1 pkt 8

Art. 109 ust. 1 pkt 9

Art. 109 ust. 1 pkt 10

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
a) W zakresie zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:
Zamawiający nie precyzuje warunku.

b) W zakresie uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:
Zamawiający nie precyzuje warunku.

c) W zakresie sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:
Zamawiający nie precyzuje warunku.

d) W zakresie zdolności technicznej lub zawodowej:
Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku:

- Zdolność zawodowa:

Wykonawca spełni warunek dotyczący zdolności zawodowej w zakresie dysponowania osobami skierowanymi do kierowania robotami budowlanymi, jeżeli wykaże, że dysponuje:

- minimum 1 osobą, która będzie pełniła funkcję Kierownika zespołu koordynującego prace, uprawnionym do kontaktowania się z Zamawiającym w ramach realizacji przedmiotu zamówienia posiadającą:
- doświadczenie zawodowe – pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego lub Inżyniera Kontraktu przy inwestycji polegających na budowie lub przebudowie obiektów kubaturowych o wartości min. brutto 10 000 000,00 zł

- minimum 1 osobą, która będzie pełniła funkcję INSPEKTORA NADZORU W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANEJ posiadającą:
- uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w zakresie: kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- doświadczenie zawodowe – nadzorowanie wykonania co najmniej 1 roboty budowlanych polegających na budowie lub przebudowie obiektów kubaturowych o wartości min. brutto 2 000 000,00 zł

- minimum 1 osobą, która będzie pełniła funkcję INSPEKTORA NADZORU
W SPECJALNOŚCI SANITARNEJ posiadającą
- uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w zakresie: kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych
- doświadczenie zawodowe: nadzorowanie co najmniej 1 zadanie polegających na realizacji robót budowlanych, obejmujących budowę, przebudowę sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych

- minimum 1 osobą, która będzie pełniła funkcję INSPEKTORA NADZORU
W SPECJALNOŚCI ELEKTRYCZNEJ i ELKTROENERGETYCZNEJ posiadającą
- uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji
w budownictwie w zakresie: kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
- doświadczenie zawodowe: nadzorowanie co najmniej 1 zadania polegającego na realizacji robót budowlanych, obejmującego budowę, przebudowę w zakresie sieci lub instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych

Jednocześnie osoby spełniające powyższy warunek to również osoby, których odpowiednie kwalifikacje zostały uznane na zasadach określonych w przepisach odrębnych (podstawa prawna art. 12a ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.) lub odpowiednich przepisów prawa państw członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, którzy nabyli prawo do wykonywania określonych zawodów regulowanych lub określonych działalności, jeżeli te kwalifikacje zostały uznane na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2026 r. poz. 166).
Wszystkie wskazane osoby powinny posiadać biegłą znajomość języka polskiego. W przypadku, gdy wskazane osoby nie posiadają biegłej znajomości języka polskiego wykonawca jest zobowiązany zapewnić tłumacza(y) języka polskiego, zapewniającego stałe, biegłe i fachowe tłumaczenie w kontaktach między zamawiającym a wykonawcą, na okres i dla potrzeb realizacji zamówienia.
Wykonawca spełni warunek dotyczący zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia, jeżeli:

- wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, zrealizował co najmniej jedno zamówienie polegające na usłudze inwestora zastępczego wraz z pełnieniem funkcji Kompleksowego Nadzoru Inwestorskiego lub Inżyniera Kontraktu wraz z pełnieniem funkcji Kompleksowego Nadzoru Inwestorskiego nad realizacją robót budowlanych wartości co najmniej 15 000 000,00 złotych brutto polegających na budowie/przebudowie/rozbudowie lub modernizacji obiektów kubaturowych.

Zamawiający nie dopuszcza aby wykonawca w celu wykazania spełniania warunku udziału w postępowaniu sumował roboty o określonej przez zamawiającego wartości tak aby łącznie wykazać minimalną wartość.
W przypadku Wykonawców, którzy wykażą roboty budowlane w innych walutach niż złoty polski Zamawiający przeliczy podane kwoty po średnim kursie NBP z dnia publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.
Zamawiający, w stosunku do wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, w odniesieniu do warunku dotyczącego zdolności zawodowej oraz zdolności technicznej dopuszcza się łączne spełnianie warunku przez wykonawców.

Oceniając zdolność techniczną lub zawodową zamawiający może na każdym etapie postępowania, uznać, że wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez wykonawcę sprzecznych interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

Ocena spełnienia ww. warunków udziału w postępowaniu zostanie dokonana
na podstawie przedłożonych przez Wykonawcę oświadczeń wg zasady spełnia/nie spełnia.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: 1. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do oferty (aktualne na dzień składania ofert) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp. – zgodnie z załącznikiem nr 2 do SWZ. Informacje zawarte w w/w oświadczeniu stanowią wstępne potwierdzenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia

warunki udziału w postępowaniu.
2. Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 514) zgodnie z wzorem załącznika nr 8 do SWZ,
Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, przedstawia, wraz z w/w oświadczeniami, także oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim Wykonawca powołuje się na jego zasoby.
W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, w/w oświadczenia składa każdy z Wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Zamawiający działając zgodnie z art. 274 ust. 2 ustawy Pzp, jeśli uzna to za niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania, MOŻE wezwać Wykonawców do złożenia:
1) oświadczenia (w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp) o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1714) z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – zgodnie z załącznikiem nr 3 do SWZ;
2) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru w celu potwierdzenia umocowania do działania w imieniu Wykonawcy.
Wykonawca, którego oferta została najwyżej oceniona, zobowiązany jest (na wezwanie Zmawiającego) do złożenia następujących podmiotowych środków dowodowych (aktualnych na dzień ich złożenia):
1) oświadczenia Wykonawcy (w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp.) o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2025 r. poz.1714), z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – zgodnie z załącznikiem nr 3 do SWZ;
2) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp.) sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:
Wykonawca, którego oferta została najwyżej oceniona, zobowiązany jest (na wezwanie Zmawiającego) do złożenia następujących podmiotowych środków dowodowych (aktualnych na dzień ich złożenia):
- wykazu osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami – wg wzoru załącznika nr 4 do SWZ;
- wykazu usług wykonanych, w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane – zgodnie z załącznikiem nr 5 do SWZ, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa powyżej są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy; (Jeżeli wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji usług, wykonywanych wspólnie z innymi wykonawcami, wykaz usług, dotyczy usług, w których wykonaniu wykonawca ten bezpośrednio uczestniczył).
Wykonawca może w celu wykazania braku podstaw wykluczenia lub spełniania warunków udziału w postępowaniu posłużyć się certyfikatem wykonawcy zamówień publicznych wydanym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych.

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Tak

6.4.1) Informacje dotyczące wadium:
Zamawiający żąda od Wykonawców wniesienia wadium w wysokości:
5 600,00 zł (słownie: pięć tysięcy sześćset złotych 00/100)

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Tak

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
1. Projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które zostaną wprowadzone do treści tej umowy zawiera załącznik nr 9 do SWZ.
2. Wybrany Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy zgodnie z warunkami określonymi w projektowanych postanowieniach umownych zawartych w załączniku nr 9 do SWZ.
3. Umowa zostanie zawarta na podstawie złożonej oferty Wykonawcy.
4. Zamawiający przewiduje możliwość zmian postanowień zawartej umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych w projektowanych postanowieniach umownych zawartych w załączniku do nr 9 do SWZ.
5. Postanowienia które stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
6. Zmiana umowy może nastąpić na pisemny umotywowany wniosek jednej ze stron, za zgodą drugiej strony umowy, na podstawie aneksu do umowy.
7. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Nie

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-09-03 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/zabkowiceslaskie

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-03 10:10

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-02