Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Opracowanie 2 koncepcji projektowych oraz wykonanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla planowanej inwestycji wraz z (...) w Tomaszowie Mazowieckim.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: TOMASZOWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

1.3.) Oddział zamawiającego: Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 590708822

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Majowa 15

1.5.2.) Miejscowość: Tomaszów Mazowiecki

1.5.3.) Kod pocztowy: 97-200

1.5.4.) Województwo: łódzkie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL713 - Piotrkowski

1.5.7.) Numer telefonu: + 48 (44) 724-64-20

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: ttbsprzetargi@ttbs.com.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://bip.ttbs.com.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

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:

Opracowanie 2 koncepcji projektowych oraz wykonanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla planowanej inwestycji wraz z (...) w Tomaszowie Mazowieckim.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-b0b50fcd-ecac-4ad5-98e6-37ff96784441

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00464662

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-30

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

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 2 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-b0b50fcd-ecac-4ad5-98e6-37ff96784441

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: w sekcji 3.1 ogłoszenia podano adres strony internetowej prowadzonego postępowania służącej do komunikowania
się zamawiającego z wykonawcami, w
szczególności do elektronicznego składania ofert, oświadczenia, o którym mowa w art. 125.ust. 1 pzp, podmiotowych środków dowodowych, przedmiotowych środków dowodowych, innych oświadczeń i dokumentów oraz do składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ.
W uzasadnionych przepadkach, gdy nie będzie obiektywnych możliwości korzystania z platformy e zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail wykonawcy, lub zamawiającego, przy czym e-mail zamawiającego to: ttbsprzetargi@ttbs.com.pl , z zastrzeżeniem, że ofertę składa się tylko za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia.
Pozostałe informacje zawiera SWZ.

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego (zamierzający złożyć ofertę) musi posiadać konto z rolą „Wykonawca", posiadający uprawnienia do składania Ofert, na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont użytkownika oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy".
Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych lub dokumentów elektronicznych będących kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej (cyfrowe odwzorowania) musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych.
Dokumenty elektroniczne, o których mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych i przekazuje się jako załączniki.
Wykaz poszczególnych dokumentów i oświadczeń składanych w postępowaniu oraz ich forma, sposób sporządzania i przekazywania zostały określone przez Zamawiającego w SWZ.
Informacje, oświadczenia lub dokumenty, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, przekazywane w postępowaniu sporządza się w postaci elektronicznej:
a) w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (iprzekazuje się jako załącznik),
b) jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści „Formularza do komunikacji").
Jeżeli dokumenty elektroniczne, przekazywane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1913 oraz z 2021 r. poz. 1655) wykonawca, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa".
Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze" („Formularze do komunikacji"). Za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" odbywa się w szczególności przekazywanie wezwań i zawiadomień, zadawanie pytań i udzielanie odpowiedzi. Formularze do komunikacji umożliwiają również dołączenie załącznika do przesyłanej wiadomości (przycisk „dodaj załącznik").
W przypadku załączników, które są zgodnie z ustawą Pzp lub rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, mogą być opatrzone, zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem zewnętrznym lub wewnętrznym. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się do przesyłanej wiadomości uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).
Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
Pozostałe informacje z uwagi na maks. ilość znaków niniejszego pola zawiera SWZ.

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: Nie dotyczy

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

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): Obowiązek informacyjny RODO realizowany jest w SWZ.

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Obowiązek informacyjny RODO realizowany jest w SWZ.

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: 271.1.21.2026

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: Tak

4.1.14.) Określenie aspektów społecznych, środowiskowych lub etykiet w opisie przedmiotu zamówienia:

Zamawiający uwzględnił wymagania w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników, zgodnie z art. 100 ust. 1 ustawy

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie 2 koncepcji projektowych oraz wykonanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla planowanej inwestycji wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla 1 do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na działkach o numerach ewidencyjnych: 288/18, 288/22, 288/20, 288/16, 288/15, 288/14, 288/17 w obrębie 9 i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę. Dokumentacja projektowa musi posiadać wszelkie wymagane uzgodnienia, opinie, zatwierdzenia i decyzje o ile wymagają tego przepisy.

2. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zamówienie obejmuje:
1) opracowanie kompletnego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno - budowlanego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na bazie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy Nr 40/W/2026 z dnia 25 czerwca 2026,
2) uzyskanie około 200 szt. lokali mieszkalnych. Powierzchnia lokali powinna wahać się od około 30 do około 64 m2 w tym powinny znajdować się lokale jedno-, dwu- i trzypokojowe; dopuszcza się aneksy kuchenne,
3) przy opracowywaniu koncepcji należy przewidzieć minimalną ilość lokali użytkowych o powierzchni każdego z nich poniżej 100 m2,
4) przy opracowaniu koncepcji należy wykorzystać maksymalny dozwolony udział powierzchni zabudowy oraz w miarę możliwości maksymalne parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy dla każdego z projektowanych budynków (w tym m.in. szerokość elewacji frontowej i wysokość budynku),
5) miejsca parkingowe należy zapewnić w jak największej ilości na terenie zewnętrznym oraz na poziomie 0 w budynkach oraz w ostateczności (po konsultacji z Zamawiającym) na poziomie -1 (garaż podziemny),
6) po zaprojektowaniu budynki muszą spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.), które są stosowane od dnia 31 grudnia 2020 roku,
7) wokół głównych wejść do budynku należy zapewnić swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu musi mieć wymiary co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym do budynku powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%,
8) drzwi wejściowe do wiatrołapu i do budynku w budynku powinny mieć szerokość w świetle ościeżnicy co najmniej 120 cm, z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych ze skrzydłem ruchomym o szerokości 100 cm,
9) detale drzwi wejściowych do budynku:
a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,
b) w przypadku szklanych drzwi (zewnętrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym elementem.
10) aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych,
11) w każdym z budynków należy przewidzieć np. jeden pion mieszkań o zróżnicowanym rozkładzie przystosowanych bezpośrednio dla osób niepełnosprawnych,
12) należy zaprojektować budynki o jak najmniejszej ilości klatek schodowych (korytarzowce),
13) należy zaprojektować montaż dźwigu osobowego w każdej klatce schodowej od poziomu najniższej kondygnacji do najwyższej kondygnacji, powinien on być przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych,

14) w kabinie dźwigu, na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Lustro powinno znajdować się na wysokości od 30 do 90 cm od posadzki (dół) i 190 cm od posadzki (góra). Stosowanie lustra nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150 x 150 cm. Tablice przyzywowe wewnątrz i na zewnątrz dźwigu montuje się na wysokości od 80 do 110 cm, w odległości co najmniej 50 cm od naroża kabiny lub ścian,
15) dźwig powinien być dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych
z niepełnosprawnościami sensorycznymi. Dźwig powinien:
a) posiadać przycisk drzwi zaopatrzony w oznaczenie dotykowe (jednocześnie wypukłe cyfry i symbole oraz alfabet Braille'a),
b) emitować sygnały dźwiękowe na zewnątrz dźwigu informujące o przyjeździe kabiny,
c) emitować informacje głosowe podające numer kondygnacji wewnątrz dźwigu,
d) posiadać wyświetlacze na zewnątrz i wewnątrz dźwigu informujące o aktualnym położeniu kabiny.
16) należy dobrać i zaprojektować montaż instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków; instalacja powinna zasilać wszelkie części wspólne budynku, tj. oświetlenie części wspólnych, węzeł cieplny/kotłownię, dźwigi osobowe, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny, domofony, oświetlenie zewnętrzne terenu itp. Na wykonanie instalacji należy uzyskać wszelkie potrzebne zgody, w tym uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. p-poż,
17) instalacja fotowoltaiczna powinna być wyposażona w magazyn energii, a pojemność baterii należy dobrać tak, aby zmagazynowana energia wystarczyła do obsługi części wspólnych w okresie nocnym,
18) wykonanie opinii geotechnicznej,
19) wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (w razie konieczności),
20) uzyskanie wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień z rzeczoznawcami, pozwoleń, decyzji i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, m.in. ppoż i sanepid, Wojewódzki Konserwator Zabytków (w razie konieczności),
21) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
22) uzyskanie wymaganych uzgodnień i warunków przyłączeniowych z ZGWiK, PGNiG/PSG, PGE, ZGC, zarządcy dróg i innych niezbędnych i koniecznych uzgodnień wynikłych podczas prac projektowych,
23) pełnienie nadzoru autorskiego,
24) uzyskanie lub zaprojektowanie dodatkowych opracowań, które wynikły podczas projektowania, a okażą się niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,
25) uzyskanie mapy d/c projektowych na potrzeby projektu.
4. Należy wykonać i przekazać Zamawiającemu:
opracowanie koncepcji projektowej w 2 wariantach – po 1 egz.
5. Po wyborze przez Zamawiającego jednej koncepcji jako ostatecznej należy wykonać
i przekazać Zamawiającemu:
1) projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne niezbędne dokumenty) - 4 egz.
2) kosztorys inwestorski uproszczony wykonany metoda wskaźnikową - 2 egz.,
3) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 2 egz,
4) inne opracowania niezbędne do wykonania ww. zakresu prac,
5) wykonawca przekaże Zamawiającemu całą ww. dokumentację techniczną również w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD lub pendrive w plikach PDF oraz w wersji edytowalnej (.doc, .ath, .dwg),
6) wszelkie koszty związane z wykonaniem ww. zakresu prac są po stronie wykonawcy.
6. Ponadto, dokumentacja projektowa powinna zawierać m.in.:
1) opisy wykonania prac niezbędnych do wykonania zadania i urządzeń mających znaleźć się w poszczególnych pomieszczeniach i na zewnątrz budynku,
2) charakterystykę przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych robót konstrukcyjno-budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych w budynku, w tym m.in.:
a) wykonanie fundamentów oraz ścian fundamentowych,
b) wykonanie fundamentów pod szyb windowy,
c) wykonanie ścian oraz płyty stropowej szybu windowego,
d) wykonanie stropów,
e) wykonanie schodów na klatce schodowej,
f) wykonanie w klatce schodowej szybu windowego osobowego wraz z montażem dźwigu osobowego łączącego każdą kondygnację - szyb windowy musi być wykonany o wymiarach umożliwiających montaż dźwigu osobowego umożliwiającego transport osób na noszach,
g) wykonanie ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych między lokalami,
h) wykonanie ścian działowych w lokalach,
i) wykonanie otworów drzwiowych i okiennych z montażem nadproży z betonu sprężonego,
j) wykonanie przeciwwilgociowej izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych,
k) wykonanie docieplenia ścian fundamentowych,
l) wykonanie docieplenia i wygłuszenia ścian wewnętrznych – ściany szybu windowego graniczące z lokalami mieszkalnymi; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
m) wykonanie docieplenia przegród zewnętrznych,
n) wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu o odpowiedniej klasie ogniowej wynikającej z uzyskanej opinii ppoż wraz z odwodnieniem,
o) wymurowanie kominów wentylacyjnych wewnątrz budynku oraz ponad dachem,

p) wykonanie montażu ław kominiarskich i płotków przeciwśniegowych – w przypadku dachu innego niż stropodach
q) wykonanie obróbek blacharskich,
r) wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych wraz z wykończeniem w zależności od pomieszczeń,
s) wykonanie elewacji wraz z dociepleniem,
t) wykonanie instalacji sanitarnych,
u) w razie konieczności wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniach teletechnicznych,
v) wykonanie instalacji wentylacyjnej:
- w pomieszczeniach technicznych i w pomieszczeniach do użytku przez najemców, należy przewidzieć system wentylacji grawitacyjnej, a w pom. szczególnie narażonych na intensyfikację zapachów wentylację mechaniczną – pomieszczenie na odpady,
- w lokalach mieszkalnych należy zapewnić trzy indywidualne kanały wentylacyjne – dwa dla kuchni (w tym jeden służący pod podłączenia okapu) i jeden dla łazienki;
w) wykonanie instalacji elektrycznych,
(...)

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA WEDŁUG SWZ I ZAŁĄCZNIKÓW.

4.2.6.) Główny kod CPV: 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71222000-0 - Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71321000-4 - Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych

71323100-9 - Usługi projektowania systemów zasilania energią elektryczną

71327000-6 - Usługi projektowania konstrukcji nośnych

71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71245000-7 - Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje

71248000-8 - Nadzór nad projektem i dokumentacją

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 10 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

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

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: wg SWZ

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 60,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
serwis posprzedażny, pomoc techniczna, warunki dostawy takich jak termin, sposób lub czas dostawy, oraz okresu realizacji.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Termin wykonania

4.3.6.) Waga: 40,00

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: Nie

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
Wykonawcy biorący udział w postępowaniu muszą spełniać warunki określone
w art. 112 Pzp, dotyczące:
zdolności zawodowej.
Zamawiający uzna powyższy warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże:
że dysponuje lub będzie dysponował:
1) min. 1 osobą, która będzie uczestniczyć w realizacji zadania (Główny Projektant – architekt i koordynator prac projektowych) posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń uprawniające do projektowania. Wskazana osoba musi wykazać, że w ciągu pięciu ostatnich lat, licząc od dnia złożenia oferty, wykonała prace projektowe polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie mieszkań nie mniejszej niż 100 szt.;
2) min. 1 osobą, która będzie uczestniczyć w realizacji zadania (Projektant konstrukcji) posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń uprawniające do projektowania. Wskazana osoba musi wykazać, że w ciągu pięciu ostatnich lat, licząc od dnia złożenia oferty, wykonała prace projektowe polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie mieszkań nie mniejszej niż 100 szt.;
3) min. 1 osobą, która będzie uczestniczyć w realizacji zadania (Projektant instalacji sanitarnych) posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, uprawniające do projektowania prac związanych z sieciami, instalacjami i urządzeniami cieplnymi, wentylacyjnymi, wodociągowymi i kanalizacyjnymi,
4) min. 1 osobą, która będzie uczestniczyć w realizacji zadania (Projektant instalacji elektrycznych) posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, uprawniające do projektowania prac związanych z sieciami, instalacjami i urządzeniami elektrycznymi i elektroenergetycznymi.
Zamawiający dopuszcza uprawnienia równoważne – dla osoby, która posiada uzyskane przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, uprawnienia lub stwierdzenie posiadania przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie i zachowała uprawnienia do pełnienia tych funkcji w dotychczasowym zakresie.
Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 9 maja 2014 r. „o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych” (Dz. U. 2014/768) dopuszcza się uprawnienia równoważne, wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów i obejmujące wymagany powyżej zakres.
Zamawiający dopuszcza równoważne kwalifikacje, zdobyte w innych państwach, na zasadach określonych w art. 12 a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.
W przypadku osób będących obywatelami państw członkowskich UE, Konfederacji Szwajcarskiej lub państw członkowskich (EFTA) - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym – prawo do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie na terytorium RP winno być potwierdzone odpowiednią decyzją o uznaniu kwalifikacji zawodowych lub prawa do świadczenia usług transgranicznych.
Zamawiający określił wyżej wskazane warunki udziału w postępowaniu dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej w zakresie wskazanym w art. 112 ust. 2 pkt 4 Pzp bez zastosowania poziomów zdolności, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 4 lub 5 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych (Dz. U. 2025 r. poz. 1235) ze względu na to, że na dzień wszczęcia niniejszego postępowania poziomów tych nie określono.

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: Tylko oświadczenie wstępne (z art. 125 u. 1 Pzp) składane wraz z ofertą.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:
Oświadczenia i dokumenty, jakie Wykonawca, którego oferta zostanie najwyżej oceniona, zobowiązany będzie złożyć (po złożeniu oferty, na wezwanie Zamawiającego), lub inni wykonawcy w przypadkach, o których mowa w art. 274 ust. 2 Pzp, aktualnych na dzień ich złożenia:
2) wykaz 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 – (załącznik nr 5 do SWZ).
3) W celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu zamiast odpowiednich podmiotowych środków dowodowych może złożyć certyfikat potwierdzający udzielenie certyfikacji wykonawców zamówień publicznych w zakresie, o którym mowa w art. 3 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych.

- Jeżeli Wykonawca podlega wykluczeniu ze względu na zaistnienie okoliczności wskazanych w przepisach znajdujących zastosowanie w postępowaniu – wykonawca przedkłada dowody, wskazujące na spełnienie przesłanek określonych w art. 110 ust 2 ustawy Pzp (samooczyszczenie).
- Podmiotowe środki dowodowe powinny być złożone zgodnie z postanowieniami niniejszej SWZ, a w zakresie nieuregulowanym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30.12.2020 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.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
1. W celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia, określonych w Rozdziale VII ust.1, ust. 2 i ust. 3 SWZ, wykonawca dostarcza z ofertą:

1) oświadczenie wykonawcy, a w przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - każdy z nich składa osobne oświadczenie (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do SWZ):
a) potwierdzające, że wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu,
w zakresie, w którym każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu;
b) potwierdzające, że zachodzi względem niego brak podstaw do wykluczenia z postępowania;
2) oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby (jeżeli wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby), potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby (zgodne ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do SWZ);
3) zobowiązanie podmiotów trzecich do oddania Wykonawcy do dyspozycji ich zasobów – jeżeli Wykonawca w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu polega na zdolnościach innych podmiotów (wzór zobowiązania stanowi załącznik nr 3 do SWZ);
4) oświadczenie z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia (wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 4 do SWZ).
2. Oferta powinna zawierać:
1) Formularz ofertowy – sporządzony zgodnie z postanowieniami rozdziału XIV ust. 2 SWZ.
2) Pełnomocnictwo do podpisania oferty, jeżeli oferty nie podpisał Wykonawca;

3) W przypadku Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia, do oferty musi być załączony dokument ustanawiający pełnomocnika Wykonawców występujących wspólnie do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i przy zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego (art. 58 ust. 2 Pzp);
4) Oświadczenia i dokumenty, o których mowa w rozdziale XI ust. 1 SWZ;
5) Dokument potwierdzający wniesienie wadium.

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:
1. Zamawiający wymaga wniesienia wadium w wysokości: 5 000,00 zł (pięć tysięcy złotych 00/100).
2. Szczegółowe informacje w SWZ.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ustanawiają Pełnomocnika do reprezentowania ich w niniejszym postępowaniu albo reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy. Umocowanie musi wynikać z treści pełnomocnictwa przedłożonego wraz z ofertą.

2. Wykonawcy, którzy ubiegają się wspólnie o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie (zgodnie z odpowiednim załącznikiem do SWZ), z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy.

3. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez wykonawców, oświadczenie o spełnieniu warunków i braku podstaw do wykluczenia oraz podmiotowe środki dowodowe składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Dokumenty te powinny potwierdzać brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w którym każdy
z wykonawców wykazuje brak podstaw wykluczenia oraz łącznie wykazują spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

4. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, których oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, przed podpisaniem umowy
o realizację zamówienia, są zobowiązani do przedstawienia Zamawiającemu umowy cywilnoprawnej określającej rolę i zadania poszczególnych Wykonawców oraz zasady ich współdziałania podczas realizacji zamówienia. Zamawiający może

żądać przedstawienia wyżej wskazanej umowy, o ile nie została załączona do oferty.

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. W przypadkach przewidzianych w umowie, ustawie Prawo zamówień publicznych lub innych właściwych przepisach dopuszcza się możliwość zmian umowy za zgodą Zamawiającego.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmiany umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy lub w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności:
1) przedłużenie terminu wykonania zamówienia może nastąpić w przypadku skierowania przez Zamawiającego do Wykonawcy pisemnego żądania wstrzymania prac projektowych, stanowiących przedmiot zamówienia lub wydania zakazu prowadzenia prac projektowych, stanowiących przedmiot zamówienia przez inny organ administracji publicznej, o ile żądanie lub wydanie zakazu jest uzasadnione interesem zamawiającego i nie nastąpiło z przyczyn za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi na jaki Wykonawcy nakazano wstrzymanie prac projektowych,
2) przedłużenie terminu wykonania zamówienia może nastąpić w przypadku oczekiwania na konieczne decyzje administracyjne, decyzje urzędowe i władz samorządowych, jeżeli ich wydanie trwa dłużej niż termin maksymalny wynikający
z właściwych przepisów, przy czym przedłużenie terminu wykonania zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi wydłużenia czasu oczekiwania na wydanie decyzji w porównaniu do terminu podstawowego na wydanie decyzji wynikającego z właściwych przepisów,
3) przedłużenie terminu wykonania zamówienia może nastąpić w przypadku zmian obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania przedmiotu umowy, w tym w szczególności nałożenia na Wykonawcę obowiązku uzyskania dodatkowych decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, których uzyskanie nie było konieczne na etapie składania ofert,
4) zmiana terminu realizacji może nastąpić w przypadku zaistnienia działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajnym, występujące po zawarciu umowy, a których strony umowy nie były w stanie przewidzieć w momencie jej zawierania i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie umowy zgodnie z jej treścią w szczególności: powódź, akty wandalizmu, awarie, katastrofy, zgony, poważna choroba (długotrwałe zwolnienie lekarskie), działania militarne itp.,
5) zmiana terminu realizacji może nastąpić w przypadku zaistnienia konieczności realizacji dodatkowych, zamiennych lub zaniechania realizacji części prac projektowych (np. w przypadku sprzedaży nieruchomości itp.),
6) zmiana terminu realizacji może nastąpić w przypadku zaistnienia istotnego ograniczenia w dostępie do terenu/obiektu lub do dokumentów niezbędnych dla realizacji przedmiotu umowy,
7) inne okoliczności nieokreślone w ust. 2, wynikłe niezależnie od wykonawcy lub zamawiającego, a skutecznie uniemożliwiające wykonanie w terminie przedmiotu umowy.
(...)
POZOSTAŁE WARUNKI ZMIAN UMOWY WE WZORZE UMOWY Z UWAGI NA OGRANICZONE MOŻLIWOŚCI POLA TEKSTOWEGO.

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

7.6.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-10-13 12:00

8.2.) Miejsce składania ofert: PLATFORMA E-ZAMOWIENIA

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-13 12:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-11-11

8.5.) Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością negocjacji: Tak

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Wykluczeniu z postępowania podlega wykonawca:

1) wobec którego zachodzą okoliczności określone w art. 108 ust. 1 ustawy Pzp;
2) wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006
i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę na podstawie decyzji
w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego;
3) wykonawca, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy
z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124 z późn. zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego;
4) wykonawca, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 37 ustawy z dnia 9 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 Dz.U. z 2023 r. poz. 120, 295 i 1598 oraz z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.
2. Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu umowy
1) I Etap – dwie koncepcje przekazane do 6 tygodni od daty zawarcia umowy,
a) Zamawiający po przekazaniu koncepcji do 14 dni wybierze i wniesie ewentualne korekty i uwagi do wybranej koncepcji,
b) Wykonawca w ciągu 14 dni od wniesienia przez Zamawiającego uwag do wybranej koncepcji przekaże do ponownej weryfikacji i zatwierdzenia przez Zamawiającego skorygowaną koncepcję.
2) II Etap - Kompletny projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany wraz z pozwoleniem na budowę do …….. miesięcy od daty zawarcia umowy (8,9 lub 10 miesięcy wybrane na podstawie oferty, zgodnie z kryteriami oceny ofert rozdział XX SWZ).

3. POZOSTAŁE SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE POSTĘPOWANIA I ZAMÓWIENIA ZAWIERA SWZ.