

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Usługi**

Wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

1.3.) Oddział zamawiającego: TBS Opole

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 531308741

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Hallera 9A

1.5.2.) Miejscowość: Opole

1.5.3.) Kod pocztowy: 45-867

1.5.4.) Województwo: opolskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL524 - Opolski

1.5.7.) Numer telefonu: 774040640

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: sekretariat@otbs.opole.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.otbs.opole.pl

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

1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego: Inna działalność

Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

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:

Wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dla trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-72cb1374-b6b6-4805-8ed1-43b509d4a954

2.5.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00448488

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2025-09-30

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

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

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy: Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00389477

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie: art. 305 pkt 1 ustawy w zw. z art. 214 ust. 1 pkt 1 ustawy

3.1.1.) Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Zamówienie może zostać udzielone w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, zgodnie z którym Zamawiający może udzielić zamówienia w tym trybie, jeżeli ze względu na przyczyny techniczne, artystyczne lub związane z ochroną praw wyłącznych, w szczególności praw autorskich, zamówienie może zostać zrealizowane tylko przez jednego wykonawcę.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: WR-I/2025

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

4.4.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej stanowiącej kontynuację zamierzenia inwestycyjnego, dla kolejnych trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi w Opolu przy ul. Wysławy Szymborskiej na podstawie istniejącej koncepcji architektonicznej oraz aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie kompleksowego projektu budowlanego oraz wykonawczego wraz z przedmiarem robót, informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót umożliwiającą realizację inwestycji, zawierającą niezbędne do wykonania zadania dokumentację branżową, kosztorysy nakładcze i kosztorysy inwestorskie, uzgodnienia, decyzje oraz prawomocne pozwolenie na budowę, inwentaryzację zieleni, (zwaną dalej na potrzeby niniejszego postępowania „dokumentacją projektową”) oraz pełnienie nadzoru autorskiego nad zgodnością realizowanych inwestycji z dokumentacją projektową, na wniosek Zamawiającego.

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

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się zawarciem umowy

SEKCJA VI OFERTY

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 651900 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 651900 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 651900 PLN

6.5.) Do wyboru najkorzystniejszej oferty zastosowano aukcję elektroniczną: Nie

6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową: Nie

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.2.) Wielkość przedsiębiorstwa wykonawcy: Mikro przedsiębiorca

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Architop

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 7541690037

7.3.3) Ulica: Spacerowa 20

7.3.4) Miejscowość: Kępa

7.3.5) Kod pocztowy: 46-022

7.3.6.) Województwo: opolskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Tak

7.4.1.) Informacja o częściach zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, oraz nazwy ewentualnych podwykonawców, jeżeli są już znani:

3. Wykonawca powierzy podwykonawcom wykonanie następujących prac projektowych stanowiących przedmiot umowy:

- a) Projekt konstrukcyjny
- b) Projekt instalacji sanitarnych
- c) Projekt instalacji elektrycznych
- d) Projekt drogowy

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2025-09-30

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 651900 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 15 miesięcy

SEKCJA IX INFORMACJE DODATKOWE

cd. uzasadnienia (Seksja III - 3.1.1)

W analizowanym przypadku spełnione są przesłanki techniczno-prawne:

1. Prawa autorskiego do istniejącej koncepcji architektonicznej – Wykonawca będący projektantem koncepcji urbanistyczno-architektonicznej posiada wyłączne autorskie prawa majątkowe do tego utworu (koncepcji), która stanowi podstawę dalszych opracowań projektowych. Koncepcja nie może być modyfikowana ani rozwijana bez udziału lub zgody jej autora, co stanowi przesłankę zastosowania art. 214 ust. 1 pkt 1 Pzp. W konsekwencji tylko autor koncepcji może zapewnić zgodność projektów budowlanych z przyjętymi wcześniej założeniami urbanistycznymi, kompozycyjnymi i funkcjonalnymi, które zostały zaakceptowane przez Zamawiającego.

2. Ciągłość projektowa oraz koordynacja między zadaniami – ten sam wykonawca opracował już kompleksową dokumentację projektową dla czterech budynków mieszkalnych zrealizowanych w poprzednich etapach inwestycji. Zlecenie opracowania dokumentacji dla kolejnych trzech budynków innemu podmiotowi mogłoby doprowadzić do braku spójności funkcjonalno-przestrzennej osiedla, zaburzenia przyjętej formy architektonicznej i kolizji technicznych (m.in. instalacyjnych, komunikacyjnych). Wyłącznie ten wykonawca jest w stanie zapewnić pełną integrację dokumentacji nowo projektowanych budynków z istniejącą zabudową.

3. Ochrona interesu publicznego oraz racjonalność kosztowa i czasowa – ponowne wykonanie koncepcji przez inny podmiot wiązałoby się z dodatkowymi kosztami, koniecznością weryfikacji przez organy uzgadniające oraz opóźnieniami proceduralnymi. Zastosowanie trybu z wolnej ręki pozwala na zachowanie ciągłości procesu inwestycyjnego i pełną spójność architektoniczno-funkcjonalną planowanej zabudowy, co leży w interesie Zamawiającego i mieszkańców miasta. Wobec powyższego, spełnione są przesłanki określone w art. 214 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp do udzielenia zamówienia z wolnej ręki – z uwagi na istniejące prawa autorskie do koncepcji architektonicznej, a także konieczność zapewnienia spójności technicznej i funkcjonalnej inwestycji, możliwe jest powierzenie wykonania dokumentacji wyłącznie dotychczasowemu wykonawcy.

Kwoty podane w sekcji VI są kwotami z uwzględnieniem podatku od towarów i usług.

Kwota bez podatku towarów i usług wynosi 530 000,00 PLN