

**Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi**

Przygotowane i opracowanie decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego obszarów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ...

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA LUBENIA

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 690582128

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: 131

1.5.2.) Miejscowość: Lubenia

1.5.3.) Kod pocztowy: 36-042

1.5.4.) Województwo: podkarpackie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL823 - Rzeszowski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: ug@lubenia.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.bip.lubenia.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:

Przygotowane i opracowanie decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego obszarów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ...

2.4.) Identyfikator postępowania: ocids-148610-d5a1ac5b-5b9f-4866-95e5-e474b44b9098

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00498017

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-21

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00088671/08/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.8 Przygotowane i opracowanie decyzji o WZ lokalizacji inwestycji celu publicznego obszarów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gm Lubenia w roku 2027

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/gmina_lubenia

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/gmina_lubenia

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Wymagania techniczne i organizacyjne opisane zostały w <https://about.opennexus.com/uslugi/platforma-zakupowa-pierwsze-kroki/> i Instrukcjach dostępnych pod linkiem <https://platformazakupowa.pl/strona/instrukcje-wykonawca>.

2. W celu skrócenia czasu udzielenia odpowiedzi na pytania komunikacja między zamawiającym a wykonawcami odbywa się za pośrednictwem https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_lubenia i formularza „Wyślij wiadomość do zamawiającego”.

3. Za datę przekazania (wpływu) oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji przyjmuje się datę ich przesłania za pośrednictwem platformazakupowa.pl poprzez kliknięcie przycisku „Wyślij”.

4. Zamawiający będzie przekazywał wykonawcom informacje za pośrednictwem https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_lubenia. Informacje dotyczące odpowiedzi na pytania, zmiany specyfikacji, zmiany terminu składania i otwarcia ofert Zamawiający będzie zamieszczał na platformie w sekcji „Komunikaty”. Korespondencja, której zgodnie z obowiązującymi przepisami adresatem jest konkretny wykonawca, będzie przekazywana za pośrednictwem https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_lubenia do konkretnego wykonawcy w wiadomości prywatnej.

5. Wykonawca jako podmiot profesjonalny ma obowiązek sprawdzania komunikatów i wiadomości bezpośrednio na https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_lubenia przesłanych przez zamawiającego, gdyż system powiadomień może ulec awarii lub powiadomienie może trafić do folderu SPAM.

6. Zamawiający, zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020r. 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, określa niezbędne wymagania sprzętowo - aplikacyjne umożliwiające pracę na https://platformazakupowa.pl/pn/gmina_lubenia, tj.:

- 1) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 2 Mbit/s,
- 2) 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,
- 3) zainstalowana przeglądarka internetowa obsługująca Javascript np.: EDGE, Chrome, FireFox, w najnowszej dostępnej wersji, z włączoną obsługą języka Javascript, akceptująca pliki typu „cookies” lub możliwością korzystania z lokalnej pamięci przeglądarki,
- 4) komunikacja z platformazakupowa.pl jest szyfrowana z wykorzystaniem protokołu TLS 1.3.
- 5) Czas odbioru danych przez platformę zakupową jest zsynchronizowany z czasem urzędowym obowiązującym w Polsce wyznaczonym przez serwery czasu Głównego Urzędu Miar z użyciem protokołu NTP.
7. Zamawiający informuje, że instrukcje korzystania z platformazakupowa.pl dotyczące w szczególności logowania, składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu platformazakupowa.pl znajdują się w zakładce „Instrukcje dla Wykonawców” na stronie internetowej pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/strona/instrukcje-wykonawca>.
8. Maksymalny rozmiar jednego pliku przesyłanego przy komunikacji poprzez przycisk „Wyślij wiadomość do zamawiającego” to 500 MB.
9. Maksymalna ilość plików przesyłanych przy komunikacji w formularzu „Wyślij wiadomość do zamawiającego” to 10 szt na raz, przy czym możliwe jest ponowne kliknięcie ikony załączników i dodanie kolejnych plików. Przesłanie wiadomości do zamawiającego następuje po kliknięciu przycisku „Wyślij”.

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): Klauzula RODO zawarta w Rozdziale XXXV. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych- w SWZ

Ze względu na ograniczoną liczbę znaków w polu pełna nazwa zamówienia skrócono nazwę. Poniżej pełna nazwa zamówienia: Przygotowane i opracowanie decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego obszarów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Lubenia w roku 2027

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Klauzula RODO zawarta w Rozdziale XXXV. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych - w SWZ

cz., 3 - zmiany umowy:

3) Zamawiający dopuszcza zmianę umowy na zasadach art. 455 o ile zmiany wskazane w ustawie będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. Jeżeli nastąpi zmiana wskazana w art. 455, Wykonawca zobowiązany jest udowodnić jej wpływ na koszty realizacji zamówienia.

4) Pozytywna weryfikacja złożonej przez Wykonawcę dokumentacji będzie podstawą do zmiany umowy.

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: 271/25/2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

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

4.1.5.) Wartość zamówienia: 357840,00 PLN

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 decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego obszarów dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Lubenia w 2027 r.

2. Orientacyjna ilość projektów decyzji:

1.1. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – max. do 1000 szt.

1.2. zmiana decyzji – max. do 50 szt..

Rzeczywista ilość decyzji będzie dostosowana do potrzeb Zamawiającego.

3. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Ocena kompletności wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym i innymi przepisami szczegółowymi) lub wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości – w porozumieniu z Zamawiającym.

2. Ocena możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy bądź lokalizacji inwestycji celu publicznego (zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym i innymi przepisami szczegółowymi) na podstawie:

2.1. treści wniosku inwestora

2.2. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rejestru obowiązujących planów i uchwał otwierających prace planistyczne, programów,

2.3. rejestru terenów objętych niektórymi formami ochrony przyrody,

2.4. rejestru zabytków,

2.5. rejestru decyzji o warunkach zabudowy, wskazań lokalizacyjnych i pozwoleń na budowę oraz decyzji zatwierdzających projekty podziałów,

2.6. map ewidencji gruntów lub rejestru gruntów (sprawdzenie rodzaju użytków) oraz uzyskanych wcześniej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,

2.7. innych opracowań i przepisów

3. Analiza wniosku inwestora, dokumentacji studium uikzpg, dokumentacji postępowania w sprawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko i otrzymanej dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

4. Wizja w terenie, opracowanie roboczej inwentaryzacji urbanistycznej i ew. inwentaryzacji sieci, uzupełnienie materiałów wyjściowych:

4.1. obowiązujące mpzp dla terenów sąsiednich,

4.2. rejestr obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską,

4.3. rejestr udokumentowanych złóż surowców,

4.4. zasięg terenów zalewowych,

4.5. rejestr terenów ograniczonego użytkowania,

4.6. rejestr stref ochronnych ujęć wód,

4.7. inne w zależności od lokalizacji i charakteru planowanej inwestycji

5. Opracowanie projektu decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego i przekazanie projektu decyzji wraz z pełną dokumentacją Zamawiającemu,

6. Każdorazowe wskazanie organów do których należy wystąpić o uzgodnienie projektów decyzji,
7. Wprowadzanie do decyzji uwag zawartych w postanowieniach organów uzgadniających.
8. Usunięcie niezgodności stwierdzonych przez odpowiedni organ administracyjny przy odwołaniu inwestora od wydanej decyzji – Wykonawca przy udziale Zamawiającego.
9. Uczestniczenie w spotkaniach w Urzędzie Gminy Lubenia z przedstawicielami Zamawiającego i wnioskodawcami w postępowaniu administracyjnym według bieżących potrzeb, lecz nie częściej niż 1 raz w tygodniu, w ustalonym obustronnie terminie;
10. Przygotowanie projektów odpowiedzi na składane w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przez strony postępowania, wniosków i uwag oraz zmiany projektów w ramach prowadzonego postępowania, jeżeli będzie to wynikało z uwzględniania ww. wniosków lub uwag;
11. Opracowanie opinii w sprawie możliwości zmiany decyzji o warunkach zabudowy
12. Inne czynności niezbędne do wykonania w celu sporządzenia projektu decyzji
13. Opracowanie projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności zgodnie z:
 - 13.1. Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.),
 - 13.2. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 poz. 1116),
 - 13.3. Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2026 poz. 1191) oraz z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
14. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektów decyzji, w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnego wniosku od Zamawiającego.
15. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektów decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m²) w terminie 7 dni od daty otrzymania kompletnego wniosku od Zamawiającego
16. W przypadku otrzymania wniosku niekompletnego Wykonawca zobowiązany jest w terminie 3 dni od daty otrzymania wniosku do wezwania zamawiającego do uzupełnienia wniosku.
17. Kompletność i prawidłowość sporządzonych projektów decyzji złożonych wraz z protokołem zamawiający akceptuje w terminie 7 dni od daty otrzymania.
18. Jeżeli decyzje zawierają wady lub inne usterki zamawiający zobowiązany jest przesłać wykonawcy do uzupełnienia.
19. Decyzje, które zostaną uchylone w postępowaniu odwoławczym zostaną poprawione i doprowadzone do zgodności z obowiązującymi przepisami na koszt wykonawcy.
20. Wykonawca w związku z wykonaniem projektu decyzji ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną osobie trzeciej do wysokości kwoty odszkodowania żądanej przez stronę od Zamawiającego.
21. Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:
 - 21.1. projekty decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikami graficznymi do projektów decyzji,
 - 21.2. projekty decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wraz z załącznikami graficznymi do projektów decyzji dla obszarów gminy, nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na podstawie wniosków dostarczonych przez Zamawiającego,
 - 21.3. projekty zmiany decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy,
 - 21.4. projekty decyzji o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy,
 - 21.5. analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
 - 21.6. analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
22. Na pojedynczy projekt decyzji składa się:
 - 22.1. treść decyzji wraz z uzasadnieniem i analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 22.2. mapa - załącznik graficzny do decyzji z metryką decyzji i niezbędnymi oznaczeniami oraz legendą,
 - 22.3. w razie ich potrzeby - zawiadomienie i obwieszczenie o wszczęciu i zakończeniu postępowania wraz z rozdzielnikiem oraz pisma przewodnie przekazujące projekt decyzji do niezbędnych uzgodnień, w liczbie egzemplarzy zgodnej z rozdzielnikiem wraz z opisanymi zgodnie z rozdzielnikiem, dostarczonymi przez Zamawiającego kopertami i zwrotnymi potwierdzeniami odbioru,
23. Wykonawca ma obowiązek pozyskiwania we własnym zakresie informacji niezbędnych do prawidłowego wykonania projektu decyzji, w tym np. dokonanie wizji w terenie, dokonanie oceny pod kątem zgodności inwestycji z przepisami o ochronie przyrody, z przepisami o ochronie środowiska, z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
24. Projekty decyzji powinny być przygotowane w wersji elektronicznej.
25. Przekazane decyzje powinny być opracowane i podpisane przez uprawnioną osobę, wpisaną na listę właściwej izby samorządu zawodowego urbanistów i posiadać ubezpieczenie OC.
26. Projekt decyzji winien zawierać załączniki w postaci załącznika graficznego, analizy zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem do analizy.
27. Projekty opracowanych decyzji wykonawca będzie przekazywał zamawiającemu w wersji elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej z tym zastrzeżeniem, że część tekstowa decyzji przekazana będzie w formacie „doc” a część graficzna

w formacie „PDF”.

28. Zamawiający zastrzega, że podane ilości są szacunkowe i służą do właściwej kalkulacji ceny, dla porównania ceny i wyboru najkorzystniejszej oferty.

4.2.6.) Główny kod CPV: 71410000-5 - Usługi planowania przestrzennego

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Tak

4.2.9) Rodzaj i maksymalna wartość opcji oraz okoliczności skorzystania z opcji:

1. Prawo opcji:

1.1. Zgodnie z art. 441 Pzp Zamawiający przewiduje możliwość skorzystania z prawa opcji.

1.2. Prawem opcji objęta jest możliwość uzupełniającego zwiększenia usług stanowiących przedmiot Umowy.

1.3. Z zastrzeżeniem postanowień odnoszących się wprost do zasad realizacji prawa opcji, Zamawiający zastrzega, iż usługi objęte prawem opcji mają być realizowane na warunkach określonych dla zamówienia podstawowego.

1.4. Zakres zamówień, które mogą zostać udzielone w ramach prawa opcji Zamawiający określa na maksymalnym poziomie :

1.4.1. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – max. do 200 szt.

1.4.2. zmiana decyzji – max. do 10 szt.

1.5. W ramach prawa opcji Zamawiający zastrzega sobie możliwość pełnego albo wyłącznie częściowego wykorzystania zamówień objętych prawem opcji, co każdorazowo zostanie sprecyzowane w oświadczeniu o udzieleniu zamówienia składanym w ramach prawa opcji.

1.6. Zamawiający wymaga, aby wartość wynagrodzenia jednostkowego przysługującego Wykonawcy z tytułu usług w ramach prawa opcji była jednakowa w odniesieniu do zamówienia podstawowego oraz zamówień udzielanych w ramach prawa opcji.

1.7. Prawo opcji stanowi uprawnienie Zamawiającego, z którego może, ale nie musi skorzystać w ramach realizacji Umowy.

1.8. W przypadku nie skorzystania przez Zamawiającego z przysługującego mu prawa opcji albo skorzystania z prawa opcji w niepełnym zakresie, niewykorzystującym maksymalnego poziomu prawa opcji, określonego w pkt. 5 ust. 4, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nie skorzystania przez Zamawiającego z przysługującego mu prawa opcji albo skorzystania z prawa opcji w niepełnym zakresie, niewykorzystującym maksymalnego poziomu prawa opcji.

1.9. Każdorazowo warunkiem uruchomienia prawa opcji jest oświadczenie woli Zamawiającego zobowiązujące Wykonawcę do wykonania uzupełniającego zamówienia w ramach prawa opcji,

1.10. Zamawiający jest uprawniony według własnego wyboru do składania oświadczenia w przedmiocie zamówienia udzielanego w ramach prawa opcji kilkakrotnie albo jednokrotnie,

1.11. Zamawiający najpóźniej w terminie do 20.12.2027 r. złoży Wykonawcy pisemne oświadczenie w przedmiocie zamówienia udzielanego w ramach prawa opcji, z zastrzeżeniem pkt. 10.

1.12. Do 20.12.2027, Zamawiający może złożyć Wykonawcy pisemne oświadczenie w przedmiocie zamówienia udzielanego w ramach prawa opcji, na podstawie którego może udzielić zamówienia obejmującego maksymalnie 5% poziomu prawa opcji.

1.13. W przypadku udzielenia przez Zamawiającego zamówienia w ramach prawa opcji nie obejmującego maksymalnego poziomu prawa opcji, przed zakończeniem realizacji prac objętych zamówieniem złożonym w ramach prawa opcji, Zamawiający jest uprawniony do złożenia, kolejnych oświadczeń w przedmiocie usług objętych prawem opcji do wyczerpania maksymalnego poziomu określonego dla prawa opcji.

1.14. Niezłożenie przez Zamawiającego pierwszego oświadczenia w przedmiocie skorzystania z prawa opcji, o którym mowa w pkt 12 do 20.12.2027, oznacza rezygnację z udzielenia zamówienia w ramach prawa opcji. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje jedynie wynagrodzenie z tytułu usług zrealizowanych w ramach zamówienia podstawowego.

1.15. Bez względu na to, na jakim poziomie zostaną Wykonawcy udzielone zamówienia w ramach prawa opcji, Wykonawcy zawsze przysługiwać będzie wyłącznie wynagrodzenie z tytułu zrealizowanych prac.

1.16. Wykonawca oświadcza, że zgadza się na przewidziane niniejszą umową prawo opcji i nie przysługuje mu żadne roszczenie z tytułu nie udzielenia przez Zamawiającego realizacji prac objętych prawem opcji.

1.17. Zamawiający nie żąda złożenia wraz z ofertą przedmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie zgodności oferowanych usług z wymaganiami określonymi w opisie przedmiotu zamówienia/ opisie kryteriów oceny ofert/ wymaganiami związanymi z realizacją zamówienia.

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 12 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: 1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami, z przypisaniem im odpowiednio wag.

cena - 60 %

termin płatności – 40%

14 – 20 dni – 0 pkt

21 – 29 dni – 20 pkt

min. 30 dni – 40 pkt

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

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

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 płatności faktury

4.3.6.) Waga: 40

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 1

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit a

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit b

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit c

Art. 109 ust. 1 pkt 3

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 6

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.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

1) nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale V SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu;

2) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

a) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym;

Zamawiający nie stawia szczegółowego warunku w tym zakresie.

Ocena spełniania warunku zostanie dokonana na podstawie wstępnego oświadczenia wykonawcy

b) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów;

Zamawiający nie stawia szczegółowego warunku w tym zakresie.

Ocena spełniania warunku zostanie dokonana na podstawie wstępnego oświadczenia wykonawcy.

c) sytuacji ekonomicznej lub finansowej;

Zamawiający nie stawia szczegółowego warunku w tym zakresie.

Ocena spełniania warunku zostanie dokonana na podstawie wstępnego oświadczenia wykonawcy.

d) zdolności technicznej lub zawodowej.

Warunkiem udziału w postępowaniu jest posiadanie wiedzy i doświadczenia w zakresie stanowiącym przedmiot zamówienia, co oznacza, że wykonawca przystępując do udziału w postępowaniu musi wykazać, że:

wykonał w sposób ciągły w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, co najmniej 500 projektów decyzji o warunkach zabudowy, w ramach jednego zamówienia.

W przypadku oferty składanej wspólnie przez kilku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, ocena wymagań określonych w zakresie spełnienia niniejszego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana łącznie w stosunku do Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia publicznego –

przy czym co najmniej jeden Wykonawca powinien wykazać się realizacją usługi w przedmiocie i wartości określonej powyżej – w ilości 200 decyzji .

Ocena spełniania warunku zostanie dokonana na podstawie wstępnego oświadczenia wykonawcy oraz dokumentów i oświadczeń złożonych na wezwanie zamawiającego.

2. 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.

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: Wraz z ofertą - oświadczenie Wykonawcy, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie wskazanym przez Zamawiającego w SWZ, stanowiącego dowód:

(1) potwierdzający brak podstaw wykluczenia i spełniania warunków udziału w postępowaniu

(2) na dzień składania ofert tymczasowo zastępujący wymagane przez Zamawiającego środki dowodowe.

Oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp Wykonawca składa w formie dokumentu, którego wzór zawiera Załącznik Nr 2 do SWZ. wraz z Oświadczenie musi potwierdzać brak podstaw wykluczenia i musi być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy

Dokumenty składane przez Wykonawcę na żądanie Zamawiającego

1) W celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, zamawiający żąda następujących podmiotowych środków dowodowych:

a) oświadczenie Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp., w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania wskazanych przez Zamawiającego,

b) oświadczenia Wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 Ustawy, 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 2020r. poz. 1076 i 1086), 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 (wzór –załącznik nr 4 do SWZ);

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:

Warunkiem udziału w postępowaniu jest posiadanie wiedzy i doświadczenia w zakresie stanowiącym przedmiot zamówienia, co oznacza, że wykonawca przystępując do udziału w postępowaniu musi wykazać, że:

wykonał w sposób ciągły w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, co najmniej 500 projektów decyzji o warunkach zabudowy, w ramach jednego zamówienia.

W przypadku oferty składanej wspólnie przez kilku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, ocena wymagań określonych w zakresie spełnienia niniejszego warunku udziału w postępowaniu będzie dokonana łącznie w stosunku do Wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia publicznego –

przy czym co najmniej jeden Wykonawca powinien wykazać się realizacją usługi w przedmiocie i wartości określonej powyżej – w ilości 200 decyzji .

Ocena spełniania warunku zostanie dokonana na podstawie wstępnego oświadczenia wykonawcy oraz dokumentów i oświadczeń złożonych na wezwanie zamawiającego.

2. 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.

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:

Nie dotyczy

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:

1) Zamawiający wymaga złożenia:

- a) Formularza składającego się na Ofertę, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do SWZ;
- b) Dokumentu potwierdzającego umocowanie do reprezentowania lub pełnomocnictwo do podpisania oferty, jeśli osoba bądź osoby podpisujące ofertę działają na podstawie pełnomocnictwa, o ile umocowanie do dokonania przedmiotowej czynności nie wynika z dokumentu potwierdzającego umocowanie do reprezentowania.
- c) oświadczenia Wykonawcy, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie wskazanym przez Zamawiającego w SWZ, stanowiącego dowód:
 - (1) potwierdzający brak podstaw wykluczenia i spełniania warunków udziału w postępowaniu
 - (2) na dzień składania ofert tymczasowo zastępujący wymagane przez Zamawiającego środki dowodowe.
 Oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp Wykonawca składa w formie dokumentu, którego wzór zawiera Załącznik Nr 2 do SWZ. Oświadczenie musi potwierdzać brak podstaw wykluczenia i musi być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy.
- d) zobowiązanie innego podmiotu, (jeżeli dotyczy) wraz z oświadczeniem o którym mowa w art. 125 ust. 1 PZP

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:

5000,00 pln

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Pełnomocnictwo winno być załączone do oferty.
2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenie, o którym mowa w Rozdziale IX ust. 1 SWZ, składa każdy z wykonawców. Oświadczenie to potwierdza brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Zgodnie z art. 117 ust. 4 Pzp. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie (załącznik nr 8) , z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.. Oświadczenie przekazuje się w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub elektronicznym podpisem zaufanym lub podpisem osobistym przez Wykonawcę lub jako cyfrowe odwzorowanie dokumentu, który został sporządzony w postaci papierowej i opatrzony własnoręcznym podpisem potwierdzające zgodność odwzorowania cyfrowego z dokumentem w postaci papierowej; cyfrowe odwzorowanie dokumentu (elektroniczna kopia dokumentu, który został sporządzony w postaci papierowej i opatrzony własnoręcznym podpisem) jest opatrywane kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub elektronicznym podpisem zaufanym lub podpisem osobistym przez Wykonawcę lub przez notariusza.
4. Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.
5. Zakres zamówienia wskazany w oświadczeniu każdy z Wykonawców wykonuje we własnym zakresie

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

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. Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień umowy w stosunku do treści oferty dotyczących terminu realizacji zamówienia, wynagrodzenia oraz zakresu przedmiotowego zamówienia na niżej określonych zasadach:
 - 1) Dopuszcza się zmiany Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w zakresie terminu wykonania Przedmiotu umowy, poprzez ich wydłużenie zgodnie z warunkami określonymi poniżej:
 - 2) W przypadku, gdy wystąpią opóźnienia w wydawaniu decyzji, zezwoleń, uzgodnień, warunków itp., do wydania których właściwe organy administracji publicznej lub inne podmioty są zobowiązane na mocy przepisów prawa, jeżeli opóźnienie przekroczy okres przewidziany w przepisach prawa, w którym ww. decyzje, zezwolenia, uzgodnienia, warunki itp. powinny zostać wydane oraz nie są następstwem okoliczności leżących po stronie Wykonawcy - dopuszcza się wydłużenie terminu wykonania Przedmiotu Umowy o liczbę dni, w których z powodu tych okoliczności brak było możliwości wykonywania Umowy w sposób, który pozwoliłby na terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy
 - 3) W przypadku, gdy dojdzie do opóźnień z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego - dopuszcza się wydłużenie terminu wykonania Przedmiotu Umowy o liczbę dni, w których z powodu tych okoliczności brak było możliwości wykonywania Umowy w sposób, który pozwoliłby na terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy

4) W przypadku, gdy wystąpią warunki siły wyższej, które uniemożliwiły wykonanie Umowy w ustalonym terminie - dopuszcza się wydłużenie terminu wykonania Przedmiotu Umowy o liczbę dni, w których z powodu wystąpienia warunków siły wyższej brak było możliwości wykonywania Umowy w sposób, który pozwoliłby na terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy

1) następstwem wprowadzania zmian w obowiązujących przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedmiotu zamówienia tj. wydłużeniem terminu na przyjęcie planów ogólnych przez gminy.

2. Zamawiający dopuszcza zmianę umowy dotyczącą zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy określonego w umowie gdy nastąpi zmiana:

1) stawki podatku od towarów i usług,

2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

3) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

4) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,

5) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018r. o pracowniczych planach kapitałowych

- i wskazane wyżej zdarzenia będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę.

3. W wypadku zmiany, o której mowa w ust. 3 pkt 1) niniejszego paragrafu, wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy (tj. bez podatku od towarów i usług) nie zmieni się, a określona zmianą umowy, wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona z uwzględnieniem stawki podatku od towarów i usług, wynikającej ze zmienionych przepisów.

4. W przypadku zmiany, o której mowa w ust 3 pkt 2) - pkt 5) niniejszego paragrafu, wynagrodzenie Wykonawcy może zostać podwyższone wyłącznie o wartość, o jaką wzrosną całkowite koszty wykonania niniejszej umowy ponoszone przez Wykonawcę, a wynikające wyłącznie ze zmiany przepisów.

5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 1) – pkt 5), Zamawiający przed ewentualnym dokonaniem zmiany umowy zażąda od Wykonawcy pisemnego oświadczenia, złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej co do prawidłowości i rzetelności danych objętych przedmiotowym oświadczeniem, przedstawiającego wyliczenia obrazujące wysokość wzrostu lub zmniejszenia kosztów wynikających z wprowadzenia zmiany przepisów, o których mowa w ust. 3 pkt 1) – pkt 5) niniejszego paragrafu.

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: 2026-10-29 08:00

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

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-29 08:05

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-11-27

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

cz. 2 - zmiany umowy:

6. Zmiany przewidziane niniejszym paragrafem są dopuszczalne pod warunkiem osiągnięcia przez strony umowy w drodze negocjacji, porozumienia co do zakresu i momentu wejścia w życie ewentualnych zmian jej postanowień, przy zachowaniu w szczególności zasad wydatkowania środków publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

7. W razie zamówień realizowanych wspólnie przez kilku wykonawców lub realizowanych przy pomocy podwykonawców postanowienia umowne stosuje się odpowiednio.

8. W razie konieczności wprowadzenia zmiany do Umowy, każda ze stron udzieli pisemnego powiadomienia drugiej Stronie oraz złoży je do Zamawiającego wskazując na stan faktyczny oraz przesłanki formalne i prawne uzasadniające wprowadzenie zmiany, koszty i pozostałe niezbędne informacje do wprowadzenia zmiany - w terminie umożliwiającym wprowadzenie danej zmiany.

9. Wszystkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie w formie aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem art. 454 i art. 455 Pzp.

10. Zmiana Umowy dokonana z naruszeniem ust. 10 podlega unieważnieniu.

11. Poza innymi przypadkami określonymi postanowieniami Umowy, Zamawiający przewiduje również możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w przypadkach określonych w art. 455 Pzp.

12. Niezależnie od postanowień ustępów poprzedzających, Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w zakresie dotyczącym:

1) zmiany terminów wykonywania Umowy lub zmiany sposobu wykonania Umowy lub zmiany zakresu Przedmiotu Umowy w

przypadku wprowadzenia przez władze państwowe stanu nadzwyczajnego lub stanu wyjątkowego ograniczającego normalny sposób funkcjonowania państwa,

2) zmiany terminów wykonywania Umowy lub zmiany sposobu wykonania Umowy lub zmiany zakresu Przedmiotu Umowy w przypadku wprowadzenia ograniczeń normalnego funkcjonowania jednej ze stron umowy, związanych z występowaniem, zapobieganiem, przeciwdziałaniem lub zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

13. W przypadkach, o których mowa w niniejszym paragrafie, każda ze Stron umowy może zawnieść o jej zmianę. W celu dokonania zmiany umowy, jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, Strona o to wnioskująca zobowiązana jest do złożenia drugiej Stronie propozycji zmiany w terminie 7 dni od dnia zaistnienia okoliczności będących podstawą zmiany.

14. Wniosek o zmianę umowy, o którym mowa powyżej, powinien zawierać co najmniej:

- 1) zakres proponowanej zmiany,
 - 2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
 - 3)) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę prawną wynikającą z przepisów ustawy lub postanowień Umowy,
 - 4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany Umowy
15. Zamawiający dopuszcza zmianę sposobu realizacji przedmiotu umowy w przypadku rezygnacji przez Zamawiającego z realizacji części przedmiotu umowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niezrealizowania pełnego zakresu usług, w sytuacji której nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy a nie powstałej z winy Zamawiającego ani Wykonawcy, maksymalnie do wysokości 20% wartości umowy bez żadnych negatywnych skutków prawnych i finansowych. W takim przypadku wynagrodzenie Wykonawcy zostanie pomniejszone i termin realizacji skrócony, przy czym Zamawiający zapłaci za wszystkie spełnione świadczenia oraz udokumentowane koszty, które Wykonawca poniósł w związku z wynikającymi z umowy planowanymi świadczeniami,

16. Poza przypadkami określonymi wyżej, istotne zmiany postanowień zawartej umowy będą mogły nastąpić w razie zaistnienia, po zawarciu umowy:

- 1) W przypadku wystąpienia siły wyższej, lub
- 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia, w tym również zmiany stawki podatku VAT.