Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn.: „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Brodnica”- II ETAP

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA KZN KUJAWY I POMORZE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

1.3.) Oddział zamawiającego: SIM KZN Kujawy i Pomorze sp. z o.o.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 528225635

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Mazurska 13

1.5.2.) Miejscowość: Brodnica

1.5.3.) Kod pocztowy: 87-300

1.5.4.) Województwo: kujawsko-pomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL616 - Grudziądzki

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: biuro@simkip.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://simkip.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 wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn.: „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Brodnica”- II ETAP

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-2f5f5e75-e8b6-4975-95d7-4e187b8a65e2

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00544172

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-11-17

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00164342/02/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.3 Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn.: „Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Brodnica”- II ETAP

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://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-2f5f5e75-e8b6-4975-95d7-4e187b8a65e2

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 postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego komunikacja między Zamawiającym a wykonawcami odbywa się przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem https://ezamowienia.gov.pl

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. 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).
2. Możliwość korzystania w postępowaniu z „Formularzy do komunikacji" w pełnym zakresie wymaga posiadania konta „Wykonawcy" na Platformie e-Zamówienia oraz zalogowania się na Platformie e-Zamówienia. Do korzystania z „Formularzy do komunikacji" służących do zadawania pytań dotyczących treści dokumentów zamówienia wystarczające jest posiadanie tzw. Konta uproszczonego na Platformie e-Zamówienia.
3. Wszystkie wysłane i odebrane w postępowaniu przez wykonawcę wiadomości widoczne są po zalogowaniu w podglądzie postępowania w zakładce „Komunikacja".
4. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji" wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza).
5. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
6. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl w zakładce „Zgłoś problem".
7. Zamawiający nie dopuszcza komunikacji za pomocą poczty elektronicznej.

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): Zgodnie z treścią Rozdz. XXI. SWZ

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Zgodnie z treścią Rozdz. XXI. 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: ZP.3/2026

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 wykonanie opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane – zgodnie z art. 99 - 103 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 poz. 793) – w postaci wielobranżowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budowy wielorodzinnych budynków mieszkalnych ETAP II, w Brodnicy na działce nr. 22/16, 22/18 obręb 0007 Brodnica, wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę, pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie budowy oraz realizacja innych zadań i usług wymienionych w opisie przedmiotu zamówienia (OPZ). Dokumentację projektowo-kosztorysową należy opracować odnosząc się do koncepcji urbanistycznej zatwierdzonej przez Inwestora.
Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera Załącznik nr 4 do Specyfikacji Warunków Zamówienia.
Zamawiający dołożył wszelkich starań, aby w opisie przedmiotu zamówienia nie znalazła się żadna nazwa handlowa firmy, towaru, produktu czy normy. Jeśli w dokumentach zamówienia, wskazana jest nazwa handlowa firmy, towaru, produktu czy normy, ma ona wyłącznie charakter informacyjny.
Przedmiot zamówienia podzielony został na zamówienie podstawowe i prawo opcji.
2. Z uwagi na możliwość dofinansowania Przedmiotu zamówienia ze źródeł zewnętrznych Zamawiający przy realizacji Przedmiotu zamówienia przewiduje obok zamówienia podstawowego zastosowanie Prawa opcji, zgodnie z możliwością wynikającą z treści art. 441 ustawy pzp.
W związku z powyższym:
2.1. Zakres podstawowy zamówienia
Zakres podstawowy zamówienia obejmuje:
1) Projekt budowlany: projekt architektoniczno - budowlany, projekt zagospodarowania terenu, załączniki do projektu architektoniczno-budowlanego, niezbędne dokumenty, uzgodnienia i decyzje wymagane do otrzymania decyzji pozwolenia na budowę, uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę,
2) Kosztorys inwestorski,
3) Przygotowania wniosku o uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę wraz z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
Termin wykonania zakresu podstawowego wynosi 5 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
2.2. Prawo opcji
Zamawiający przewiduje możliwość skorzystania z prawa opcji, o którym mowa w art. 441 ustawy Prawo zamówień publicznych, w podziale na Opcję 1 i Opcję 2.
Prawo opcji jest uprawnieniem Zamawiającego, z którego może, ale nie musi skorzystać w ramach realizacji Umowy. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z Prawa opcji, wynagrodzeniem za realizację zakresu objętego prawem opcji będzie kwota określona przez Wykonawcę w złożonej ofercie dla odpowiedniej opcji.
W przypadku nieskorzystania przez Zamawiającego z Prawa opcji Wykonawcy z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.
Skorzystanie z Prawa opcji nie stanowi zmiany umowy.
Opcja 1 – opracowania projektowe i dokumentacyjne
W ramach Opcji 1 zamówienie obejmuje opracowanie:
1. wielobranżowych projektów technicznych;
2. wielobranżowych projektów wykonawczych wraz z innymi wymaganymi opracowaniami;
3. specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB);
4. przedmiarów robót;
5. pozostałych opracowań niezbędnych do prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz realizacji inwestycji, w zakresie związanym z przedmiotem zamówienia i wynikającym z obowiązujących przepisów.
Opcja 2 – pełnienie nadzoru autorskiego
W ramach Opcji 2 Zamawiający może zlecić Wykonawcy pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji, we wszystkich branżach objętych opracowaną dokumentacją projektową, zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
Nadzór autorski będzie obejmował w szczególności:
1. stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją projektową, w tym poprzez dokonywanie oceny zgodności wykonywanych robót z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi;
2. uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do rozwiązań przewidzianych w dokumentacji projektowej, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów oraz zasad wiedzy technicznej;
3. analizowanie i opiniowanie propozycji zmian rozwiązań projektowych, materiałów i urządzeń zgłaszanych w toku realizacji robót budowlanych, w zakresie niezbędnym do dokonania uzgodnień, o których mowa w pkt 2;
4. wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań, w zakresie związanym z realizacją inwestycji;

5. udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące dokumentacji projektowej i kosztorysowej, opublikowanej przez Zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane. Obowiązek ten realizowany jest w ramach zamówienia podstawowego i nie stanowi elementu Opcji 2;
6. udział w naradach i konsultacjach dotyczących rozwiązań projektowych oraz sposobu realizacji inwestycji, na wezwanie Zamawiającego;
7. dokonywanie niezbędnych wyjaśnień i opracowań uzupełniających związanych z pełnieniem nadzoru autorskiego, w zakresie wynikającym z obowiązków projektanta i postanowień umowy.
Nadzór autorski będzie sprawowany na żądanie Zamawiającego, a także w przypadkach, w których jego zapewnienie będzie wymagane przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.
W ramach pełnienia nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie do udziału w pobytach na terenie budowy oraz spotkaniach w siedzibie Zamawiającego, stosownie do potrzeb związanych z realizacją inwestycji i na wezwanie Zamawiającego.
Zamawiający zakłada realizację 20 pobytów w ramach nadzoru autorskiego. Liczba pobytów zaoferowana przez Wykonawcę będzie stanowiła kryterium oceny ofert. Wykonawca zobowiązany jest zaoferować co najmniej 10 pobytów, a maksymalnie 20 pobytów.
Za jedną pobyt uznaje się przyjazd przedstawiciela lub przedstawicieli Wykonawcy na teren budowy albo do siedziby Zamawiającego w tym samym terminie i w tym samym celu. Udział kilku przedstawicieli Wykonawcy podczas tej samej pobytu nie powoduje zwiększenia liczby rozliczanych pobytów.
Wykonawca zapewni udział osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania w poszczególnych specjalnościach, adekwatnie do zakresu spraw wymagających nadzoru autorskiego.
W przypadku stwierdzenia konieczności wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej Wykonawca dokona odpowiednich czynności projektowych w zakresie wynikającym z pełnienia nadzoru autorskiego, z zachowaniem procedur przewidzianych w ustawie – Prawo budowlane, w szczególności dotyczących odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego.
W przypadku wyczerpania określonej w ofercie ilości pobytów w ramach nadzoru autorskiego, pełnienie nadzoru odbywać się będzie za odrębną odpłatnością.
2.3. Zasady uruchomienia Opcji 1
Opcja 1 może zostać uruchomiona w całości lub w części, w terminie do 10 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Uruchomienie Opcji 1 nastąpi poprzez przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego pisemnego Polecenia określającego zakres opracowań objętych zleceniem.
Zamawiający poinformuje Wykonawcę o zamiarze przekazania Polecenia z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania zakresu wskazanego w Poleceniu w terminie 2 miesięcy od dnia jego otrzymania.
2.4. Zasady uruchomienia Opcji 2
Opcja 2 może zostać uruchomiona przez Zamawiającego w związku z przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz w okresie realizacji robót budowlanych.
Uruchomienie Opcji 2 następuje poprzez przekazanie Wykonawcy pisemnego Polecenia Zamawiającego.
Zamawiający może uruchomić Opcję 2 w całości albo w części, stosownie do swoich potrzeb związanych z realizacją inwestycji.
2.5. Zasady wykonywania nadzoru autorskiego w ramach Opcji 2
Nadzór autorski będzie sprawowany we wszystkich branżach objętych dokumentacją projektową.
W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie do udziału w spotkaniach i naradach na terenie inwestycji lub w siedzibie Zamawiającego, na jego wezwanie.
Za jedną pobyt uznaje się przyjazd przedstawiciela lub przedstawicieli Wykonawcy w tym samym terminie i w tym samym celu. Liczba osób uczestniczących w wizycie nie wpływa na sposób jej rozliczenia.
Po wykorzystaniu liczby pobyt zadeklarowanej w ofercie Zamawiający może zlecić kolejne pobyty za odrębnym wynagrodzeniem, na warunkach uzgodnionych przez Strony.
Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego jest w przedmiotowym postępowaniu kryterium oceny ofert: minimalna liczba pobytów 10, maksymalna liczba pobytów 20.
W przypadku podania przez Wykonawcę mniejszej niż minimalna liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego (10) podlegać będzie odrzuceniu zgodnie z treścią art. 226 ust. 1 pkt 5 pzp (treść oferty niezgodna z warunkami zamówienia).
W przypadku podania przez Wykonawcę większej niż maksymalna liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego (20) do oceny oferty zostanie przyjęta liczba 20.
3. Szczegółowe obowiązki wykonawcy w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia określają projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego - Załącznik nr 1 do Specyfikacji Warunków Zamówienia.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych – uzasadnienie braku podziału zamówienia na części: Podział przedmiotowego zamówienia na części jest niezasadny z punktu widzenia technicznego i organizacyjnego. Podział zakresu na części, które składałyby się na całość zamówienia groziłby nadmiernymi trudnościami technicznymi oraz nadmiernymi kosztami wykonania zamówienia. Potrzeba skoordynowania działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia mogłaby poważnie zagrozić właściwemu wykonaniu zamówienia.
5. Oferty wariantowe: Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

4.2.6.) Główny kod CPV: 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Tak

4.2.9) Rodzaj i maksymalna wartość opcji oraz okoliczności skorzystania z opcji:
Zgodnie ze szczegółowym opisem w Rozdz. V. pkt 2.2. oraz zał. nr 1 do SWZ
Zamawiający przewiduje możliwość skorzystania z prawa opcji, o którym mowa w art. 441 ustawy Prawo zamówień publicznych, w podziale na Opcję 1 i Opcję 2.
Prawo opcji jest uprawnieniem Zamawiającego, z którego może, ale nie musi skorzystać w ramach realizacji Umowy. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z Prawa opcji, wynagrodzeniem za realizację zakresu objętego prawem opcji będzie kwota określona przez Wykonawcę w złożonej ofercie dla odpowiedniej opcji.
W przypadku nieskorzystania przez Zamawiającego z Prawa opcji Wykonawcy z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.
Skorzystanie z Prawa opcji nie stanowi zmiany umowy.
Opcja 1 – opracowania projektowe i dokumentacyjne
W ramach Opcji 1 zamówienie obejmuje opracowanie:
1. wielobranżowych projektów technicznych;
2. wielobranżowych projektów wykonawczych wraz z innymi wymaganymi opracowaniami;
3. specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB);
4. przedmiarów robót;
5. pozostałych opracowań niezbędnych do prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz realizacji inwestycji
Opcja 2 – pełnienie nadzoru autorskiego
W ramach Opcji 2 Zamawiający może zlecić Wykonawcy pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji, we wszystkich branżach objętych opracowaną dokumentacją projektową.

Nadzór autorski będzie sprawowany na żądanie Zamawiającego, a także w przypadkach, w których jego zapewnienie będzie wymagane przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej.
W ramach pełnienia nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie do udziału w pobytach na terenie budowy oraz spotkaniach w siedzibie Zamawiającego, stosownie do potrzeb związanych z realizacją inwestycji i na wezwanie Zamawiającego.
Zamawiający zakłada realizację 20 pobytów w ramach nadzoru autorskiego. Liczba pobytów zaoferowana przez Wykonawcę będzie stanowiła kryterium oceny ofert. Wykonawca zobowiązany jest zaoferować co najmniej 10 pobytów, a maksymalnie 20 pobytów.
2.3. Zasady uruchomienia Opcji 1
Opcja 1 może zostać uruchomiona w całości lub w części, w terminie do 10 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
Uruchomienie Opcji 1 nastąpi poprzez przekazanie Wykonawcy przez Zamawiającego pisemnego Polecenia określającego zakres opracowań objętych zleceniem.
Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania zakresu wskazanego w Poleceniu w terminie 2 miesięcy od dnia jego otrzymania.
2.4. Zasady uruchomienia Opcji 2
Opcja 2 może zostać uruchomiona przez Zamawiającego w związku z przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz w okresie realizacji robót budowlanych.
Uruchomienie Opcji 2 następuje poprzez przekazanie Wykonawcy pisemnego Polecenia Zamawiającego.
Zamawiający może uruchomić Opcję 2 w całości albo w części, stosownie do swoich potrzeb związanych z realizacją inwestycji.
2.5. Zasady wykonywania nadzoru autorskiego w ramach Opcji 2
Nadzór autorski będzie sprawowany we wszystkich branżach objętych dokumentacją projektową.
W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie do udziału w spotkaniach i naradach na terenie inwestycji lub w siedzibie Zamawiającego, na jego wezwanie.
Za jedną pobyt uznaje się przyjazd przedstawiciela lub przedstawicieli Wykonawcy w tym samym terminie i w tym samym celu. Liczba osób uczestniczących w wizycie nie wpływa na sposób jej rozliczenia.
Zamawiający określa maksymalną wartość opcji – 30% ceny brutto zamówienia podstawowego.

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 5 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 dla każdej części Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami oceny ofert:
1) „Cena” – C;
2) „Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego” – N.
2. Powyższym kryteriom Zamawiający przypisał następujące znaczenie:

Cena 60 % 60 pkt
Cena najtańszej oferty
C = ---------- x 60 pkt
Cena badanej oferty
Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego 40% 40 pkt
- 10 pobytów w ramach nadzoru autorskiego – 0 pkt
- 15 pobytów w ramach nadzoru autorskiego – 20 pkt
- 20 pobytów w ramach nadzoru autorskiego – 40 pkt
Razem 100% 100 pkt
3. Całkowita liczba punktów, jaką otrzyma dana oferta, zostanie obliczona według poniższego wzoru:
L = C + N
gdzie:
L – całkowita liczba punktów,
C – punkty uzyskane w kryterium „Cena”,
N – punkty uzyskane w kryterium „Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego
4. Ocena punktowa w kryterium „Cena” dokonana zostanie na podstawie ceny oferty brutto wskazanej przez Wykonawcę w Formularzu oferty i przeliczona według wzoru opisanego w tabeli powyżej.
5. Ocena punktowa w kryterium „Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego” dokonana zostanie według zasad opisanych w tabeli powyżej na podstawie wskazanego przez Wykonawcę w Formularzu Oferty Liczby pobytów Wykonawcy w ramach nadzoru autorskiego (10 lub 15 lub 20 pobytów w ramach nadzoru autorskiego).
6. Punktacja przyznawana ofertom w poszczególnych kryteriach będzie liczona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Najwyższa liczba punktów wyznaczy najkorzystniejszą ofertę.
7. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiadać będzie wszystkim wymaganiom przedstawionym w ustawie PZP oraz w SWZ i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryteria wyboru.
8. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze.

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:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Liczba pobytów w ramach nadzoru autorskiego

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.
1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu, na zasadach określonych w Rozdziale XVI. SWZ, oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.
2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:
1) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
2) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie.
4) zdolności technicznej lub zawodowej:
Wykonawca spełni warunek, jeśli wykaże, że:
posiada doświadczenie w wykonaniu minimum 2 wielobranżowych dokumentacji projektowo-kosztorysowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaprojektowanych w konstrukcji murowanej lub żelbetowej o liczbie lokali mieszkalnych wynoszącej łącznie co najmniej 150 z uwzględnieniem standardu wykończenia lokali mieszkalnych pod klucz.
UWAGA:

Zamawiający uzna za spełniony warunek wyłącznie w przypadku wykonania 2 odrębnych dokumentacji projektowo-kosztorysowych w ramach odrębnych zadań (umów) o liczbie lokali mieszkalnych wynoszącej łącznie co najmniej 150.
W sytuacji powoływania się przez Wykonawcę na posiadanie doświadczenia w wykonaniu 2 wielobranżowych dokumentacji projektowo-kosztorysowych w ramach jednego zadania (jednej umowy), Zamawiający uzna warunek za spełniony wyłącznie wówczas, gdy każda ze wskazanych dokumentacji wykazywała pełną odrębność, tj. spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:
1) odrębność techniczno-funkcjonalna – dokumentacje stanowiły odrębne projekty, w których każdy z budynków stanowił samodzielną całość użytkową (np. osobne przyłącza, możliwość niezależnego funkcjonowania),
2) odrębność procedury odbiorowej/formalnej – opracowania były realizowane w sposób umożliwiający uznanie ich za niezależne od siebie (każde z opracowań zostało zakończone odrębnym odbiorem końcowym lub odrębną decyzją o pozwoleniu na budowę),
3) odrębność rozliczeniowa – dokumentacje były rozdzielnie rozliczone finansowo, a opracowania te nie były wykonywane wyłącznie jako zwykłe etapy realizacyjne jednego projektu.
W celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej zamawiający żąda:
- wykazu usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, 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 lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.
a) posiada osoby skierowane do realizacji zamówienia umożliwiające realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości, posiadające uprawnienia do projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego (o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz. U. z 2026 r. poz. 524) to jest minimum po jednej osobie:
− w specjalności architektonicznej,
− w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
− w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
− w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
− w specjalności inżynieryjnej – drogowej.
Zamawiający dopuszcza łączenie wyżej wskazanych funkcji pod warunkiem posiadania stosownych uprawnień w danej specjalności przez osobę chcącą łączyć te funkcje.
Przez uprawnienia budowlane rozumie się uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wydane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524) oraz rozporządzenia w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 831). Dopuszcza się uprawnienia równoważne do powyższych wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów prawa. W przypadku obywateli państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej muszą oni spełniać wymogi określone w art. 12a ustawy Prawo budowlane, z których wynika, że samodzielne funkcje techniczne w budownictwie mogą również wykonywać osoby, których odpowiednie kwalifikacje zawodowe zostały uznane na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 166).
W celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej zamawiający żąda:
- 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.
3. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.
4. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonają usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
5. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, składa, wraz z ofertą, zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów.
6. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o którym mowa w ust. 5, potwierdza, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności:
1) zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;

2) sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;
3) czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą.
7. Zamawiający ocenia, czy udostępniane wykonawcy przez podmioty udostępniające zasoby zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu, a także bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem wykonawcy.
8. Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, odpowiada solidarnie z wykonawcą, który polega na jego sytuacji finansowej lub ekonomicznej, za szkodę poniesioną przez zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów podmiot ten nie ponosi winy.
9. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe, sytuacja ekonomiczna lub finansowa podmiotu udostępniającego zasoby nie potwierdzają spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami albo wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu.
10. Wykonawca nie może, po upływie terminu składania ofert, powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby.
11. Stosownie do treści art. 112 ust. 3 ustawy Zamawiający nie stosuje poziomów zdolności określonych 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. poz. 1235 ze zm.), gdyż dla przedmiotu zamówienia, o którym mowa w niniejszym SWZ, poziomy zdolności nie zostały określone.

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

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:
Zamawiający wzywa wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych, to jest:
1) wykazu usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, 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 lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy – potwierdzający spełnianie warunku opisanego przez zamawiającego w Rozdz. VII. pkt 2 ppkt 4) lit a) SWZ,
2) 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 – potwierdzający spełnianie warunku opisanego przez zamawiającego w Rozdz. VII. pkt 2 ppkt 4) lit. b) SWZ.
Podmiotowe środki dowodowe oraz inne dokumenty lub oświadczenia składa się w formie elektronicznej, w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, w formie pisemnej lub w formie dokumentowej, w zakresie i w sposób określony w przepisach wydanych na podstawie art. 70 ustawy.
W postępowaniu o udzielenie zamówienia wykonawca, zamiast odpowiednich podmiotowych środków dowodowych, może złożyć certyfikat potwierdzający udzielenie certyfikacji wykonawcom zamówień publicznych odpowiednio w zakresie, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, to jest:
1) niepodlegania wykluczeniu – obejmujący potwierdzenie braku istnienia podstaw wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1–5 Prawa zamówień publicznych, a w przypadku istnienia podstaw wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 i 5 Prawa zamówień publicznych, obejmuje udowodnienie spełnienia przesłanek określonych w art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych;
2) zdolności wykonawcy – obejmujący potwierdzenie zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia na dostawy lub usługi, służących do wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu w zakresie, o którym mowa w art. 112 ust. 2 Prawa zamówień publicznych.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
Do przygotowania oferty zaleca się wykorzystanie Formularza Oferty, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do SWZ. W przypadku, gdy Wykonawca nie korzysta z przygotowanego przez Zamawiającego wzoru, w treści oferty należy zamieścić wszystkie informacje wymagane w Formularzu Oferty.
Do oferty należy dołączyć również:
1. Pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty, o ile ofertę składa pełnomocnik;
2. Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - dotyczy ofert składanych przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
3. Oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania oraz o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 3 do SWZ. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie o niepoleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu składa

każdy z Wykonawców.
4. Wraz z oświadczeniem podmiotu udostępniającego zasoby, Wykonawca składa oświadczenia potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 3 do SWZ.
5. Oświadczenie w trybie art. 117 ust. 4 ustawy pzp, w związku z art. 117 ust. 2 i 3 pzp - wyłącznie w sytuacji podmiotów występujących wspólnie (jeśli dotyczy) - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do SWZ.
6. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby o ile Wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby (jeśli dotyczy) - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 6 do SWZ.

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: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1. Pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty, o ile ofertę składa pełnomocnik;
2. Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - dotyczy ofert składanych przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
3. Oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania oraz o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 3 do SWZ. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie o niepoleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu składa każdy z Wykonawców.
4. Oświadczenie w trybie art. 117 ust. 4 ustawy pzp, w związku z art. 117 ust. 2 i 3 pzp - wyłącznie w sytuacji podmiotów występujących wspólnie (jeśli dotyczy) - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do SWZ.
5. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby o ile Wykonawca polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby (jeśli dotyczy) - wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 6 do SWZ.

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:
Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunków ich wprowadzenia określają Projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które określone zostały w Załączniku nr 1 do SWZ.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-11-25 12:00

8.2.) Miejsce składania ofert: platforma e-zamówienia

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-11-25 12:15

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-12-24