

614159-2025 - Procedura konkurencyjna

Polska – Usługi projektowania konstrukcji nośnych – Opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji dla terenów: OM DĘBOWA GÓRA II Toruń ul. Stefana Batorego – oznaczenie planistyczne 118.09-MW1

OJ S 180/2025 19/09/2025

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy - Ogłoszenie o zmianie Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: TORUŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. ZO. O.

E-mail: l.wajs@ttbs.pl

Status prawny nabywcy: Podmiot prawa publicznego

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Gospodarka mieszkaniowa i komunalna

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji dla terenów: OM DĘBOWA GÓRA II Toruń ul. Stefana Batorego – oznaczenie planistyczne 118.09-MW1

Opis: 1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji dla terenów Osiedla Mieszkaniowego DĘBOWA GÓRA II, zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Stefana Batorego (oznaczenie planistyczne 118.09-MW1). 2. Zamówienie nie zostało podzielone na części. Zamawiający nie przewiduje podzielenia zamówienia na części ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia. Niemożliwe jest podzielenie zamówienia na części i zlecenie ich różnym podmiotom, ponieważ mogłoby to w sposób oczywisty negatywnie wpłynąć na prawidłowość wykonania dokumentacji, oraz powodować nadmierne trudności w koordynowaniu prac projektowych oraz dodatkowe koszty z tym związane.

Dokumentacja projektowa stanowi spójną całość, na którą Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i ponosi odpowiedzialność za jej prawidłowość. Jedno opracowanie wynika z drugiego, zatem muszą się wzajemnie uzupełniać. Kompleksowe wykonanie całości dokumentacji przez jednego Wykonawcę, ma również zagwarantować prawidłowość realizacji późniejszych robót budowlanych w oparciu o dokumentację projektową, będącą przedmiotem zamówienia. 3. Przedmiotem zamówienia obejmuje: 1) opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji na terenie Osiedla Mieszkaniowego DĘBOWA GÓRA II zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Stefana Batorego (jednostka planistyczna 118.09-MW2), w ramach której uwzględnione zostaną następujące parametry: a) minimalna ilość budynków - 4 b) minimalna liczba mieszkań to 120, a) budynki z mieszkaniami

przeznaczonymi na najem powinny mieć powierzchnię do ok. 65 m² i strukturę powierzchni mieszkalnych: 1 pokój z aneksem – 5%, 2 pokoje + aneks – 10%, 2 pokoje + kuchnia – 30%, 3 pokoje + aneks – 25%, 3 pokoje + kuchnia – 30%, b) Część mieszkań jedno- i dwupokojowych zaprojektować pod potrzeby osób na wózkach inwalidzkich (w jednej klatce schodowej) c) w każdym budynku należy zaprojektować komórki lokatorskie, pomieszczenie gospodarcze, jedną suszarnię oraz wózkownię, d) wszystkie budynki będą posiadać windy, e) w części piwnicznej zaprojektować hale garażowe z możliwością wykorzystania ich jako miejsca schronienia zgodnie z ustawą o ochronie ludności i ochronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) f) w przypadku konieczności, z uwagi na trudne warunki gruntowe część zabudowy należy zaprojektować jako niepodpiwniczoną, g) ogrzewanie budynków będzie pochodzić z sieci miejskiej, h) należy przewidzieć zasilanie odbiorów administracyjnych budynku z instalacji fotowoltaicznej jako instalację dodatkową, i) roczne zapotrzebowanie budynków na nieodnawialną energię pierwotną powinno wynosić poniżej 52 kWh/m². j) mieszkania powinny spełniać normę akustyczna co najmniej klasy AQ-2. - w oparciu o zapisy uchwalonego Uchwałą nr 123/19 Rady Miasta Torunia z dnia 31 maja 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dla obszaru położonego w rejonie ul. Polnej, Batorego, Pod Dębową Górą, Wielki Rów i Kraińskiej w Toruniu, zwanego dalej mpzp oraz na podstawie załączonej koncepcji. 2) Wykonanie analizy kosztów inwestycji w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań (które nie powinny znacząco odbiegać od wskaźnika odtworzeniowego 1m² powierzchni użytkowej ustalanego przez wojewodę dla miasta Torunia), w tym kosztów posadowienia budynków. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzania zmian do koncepcji programowo-przestrzennej po przedstawieniu badań geologicznych i analizie kosztów inwestycji, w tym kosztów posadowienia budynków. 3) Uzyskanie pozwolenia na budowę. 4) Nadzór autorski w toku robót budowlanych do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Identyfikator procedury: 3b135225-b5bc-4d40-affb-5eaafef35752

Rodzaj procedury: Otwarta

Procedura jest przyspieszona: nie

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 71327000 Usługi projektowania konstrukcji nośnych

2.1.2. Miejsce realizacji

Adres pocztowy: ul. Pod Dębową Górą, ul. Stefana Batorego

Miejscowość: TORUŃ

Kod pocztowy: 87-100

Podpodział krajowy (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)

Kraj: Polska

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 Pzp, do wysokości 100.000,00 zł netto – zakres usług polegających na powtórzeniu podobnych usług wskazanych w rozdziale IV SWZ

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Jednolity europejski dokument zamówienia (ESPD)

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji dla terenów: OM DĘBOWA GÓRA II Toruń ul. Stefana Batorego – oznaczenie planistyczne 118.09-MW1

Opis: 1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji dla terenów Osiedla Mieszkaniowego DĘBOWA GÓRA II, zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Stefana Batorego (oznaczenie planistyczne 118.09-MW1). 2. Zamówienie nie zostało podzielone na części. Zamawiający nie przewiduje podzielenia zamówienia na części ze względu na specyfikę przedmiotu zamówienia. Niemożliwe jest podzielenie zamówienia na części i zlecenie ich różnym podmiotom, ponieważ mogłoby to w sposób oczywisty negatywnie wpłynąć na prawidłowość wykonania dokumentacji, oraz powodować nadmierne trudności w koordynowaniu prac projektowych oraz dodatkowe koszty z tym związane. Dokumentacja projektowa stanowi spójną całość, na którą Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji i ponosi odpowiedzialność za jej prawidłowość. Jedno opracowanie wynika z drugiego, zatem muszą się wzajemnie uzupełniać. Kompleksowe wykonanie całości dokumentacji przez jednego Wykonawcę, ma również zagwarantować prawidłowość realizacji późniejszych robót budowlanych w oparciu o dokumentację projektową, będącą przedmiotem zamówienia. 3. Przedmiotem zamówienia obejmuje: 1) opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji na terenie Osiedla Mieszkaniowego DĘBOWA GÓRA II zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Stefana Batorego (jednostka planistyczna 118.09-MW2), w ramach której uwzględnione zostaną następujące parametry: a) minimalna ilość budynków - 4 b) minimalna liczba mieszkań to 120, a) budynki z mieszkaniami przeznaczonymi na najem powinny mieć powierzchnię do ok. 65 m² i strukturę powierzchni mieszkalnych: 1 pokój z aneksem – 5%, 2 pokoje + aneks – 10%, 2 pokoje + kuchnia – 30%, 3 pokoje + aneks – 25%, 3 pokoje + kuchnia – 30%, b) Część mieszkań jedno- i dwupokojowych zaprojektować pod potrzeby osób na wózkach inwalidzkich (w jednej klatce schodowej) c) w każdym budynku należy zaprojektować komórki lokatorskie, pomieszczenie gospodarcze, jedną suszarnię oraz wózkownię, d) wszystkie budynki będą posiadać windy, e) w części piwnicznej zaprojektować hale garażowe z możliwością wykorzystania ich jako miejsca schronienia zgodnie z ustawą o ochronie ludności i ochronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) f) w przypadku konieczności, z uwagi na trudne warunki gruntowe część zabudowy należy zaprojektować jako niepodpiwniczoną, g) ogrzewanie budynków będzie pochodzić z sieci miejskiej, h) należy przewidzieć zasilanie odbiorów administracyjnych budynku z instalacji fotowoltaicznej jako instalację dodatkową, i) roczne zapotrzebowanie budynków na nieodnawialną energię pierwotną powinno wynosić poniżej 52 kWh/m². j) mieszkania powinny spełniać normę akustyczna co najmniej klasy AQ-2. - w oparciu o zapisy uchwalonego Uchwałą nr 123/19 Rady Miasta Torunia z dnia 31 maja 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Torunia, dla obszaru położonego w rejonie ul. Polnej, Batorego, Pod Dębową Górą, Wielki Rów i Kraińskiej w Toruniu, zwanego dalej mpzp oraz na podstawie załączonej koncepcji. 2) Wykonanie analizy kosztów inwestycji w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań (które nie powinny znacząco odbiegać od wskaźnika odtworzeniowego 1m² powierzchni użytkowej ustalanego przez wojewodę dla miasta Torunia), w tym kosztów posadowienia budynków. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzania zmian do koncepcji programowo-przestrzennej po przedstawieniu badań

geologicznych i analizie kosztów inwestycji, w tym kosztów posadowienia budynków. 3) Uzyskanie pozwolenia na budowę. 4) Nadzór autorski w toku robót budowlanych do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Wewnętrzny identyfikator: 5/LW/2025

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 71000000 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

5.1.2. Miejsce realizacji

Podział krajowy (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Inny okres: Nieznany

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Zamówienie jest objęte zakresem Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA): nie

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena za zaprojektowanie 1 m² powierzchni użytkowej

Opis: Kryterium „Cena za zaprojektowanie 1 m² powierzchni użytkowej” – ocena przebiegała będzie poprzez porównanie oferty o najniższej cenie brutto za zaprojektowanie 1 m² powierzchni użytkowej do ceny oferty badanej, zaokrąglona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wyliczona wg wzoru: $Wc = (Cmin / Cb) \times 100 \times \text{znaczenie kryterium}$, tj. 60%, gdzie: Wc – wartość punktowa w kryterium „Cena” Cmin – najniższa cena spośród ofert nie podlegających odrzuceniu Cb – cena oferty badanej

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Wskaźnik intensywności zabudowy

Opis: Kryterium „Wskaźnik intensywności zabudowy” – ocena przebiegała będzie poprzez porównanie oferty o powierzchni całkowitej zabudowy oferty badanej do powierzchni terenu (działki 383/10 i 383/11), zaokrąglona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wyliczona wg wzoru: $Wz = (Pz / Pt) \times 100 \times \text{znaczenie kryterium}$, tj. 10%, gdzie: Wz – wartość punktowa w kryterium „Wskaźnik intensywności zabudowy” Pz – powierzchnia całkowitej zabudowy oferty badanej Pt – powierzchnia terenu (działki 383/10 i 383/11)

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 10

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Walory architektoniczne

Opis: Kryterium „Walory architektoniczne” – ocena przebiegała będzie poprzez porównanie oferty o największej liczbie punktów uzyskanych za walory architektoniczne do liczby punktów, którą uzyska badana oferta zaokrąglona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wyliczona wg wzoru: $W.ar = (\sum pkt / \max \sum pkt) \times 100 \times 20\%$, gdzie: W.ar – wartość punktowa w kryterium „Walory architektoniczne” $\max \sum pkt$ - największa suma punktów za walory artystyczne spośród ofert nie podlegających odrzuceniu $\sum pkt$ - Suma punktów za walory artystyczne oferty badanej Punkty za „Walory architektoniczne” będą przyznawane przez poszczególnych członków komisji według punktacji od 1 do 5 w poniższych kategoriach: Układ funkcjonalny zagospodarowania terenu, Rozwiązanie architektoniczne elewacji, Układ funkcjonalny mieszkań.

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 20

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: termin wykonania dokumentacji

Opis: Kryterium „termin wykonania dokumentacji” - ocena przebiegała będzie poprzez porównanie oferty o najkrótszym terminie na realizację całości przedmiotu zamówienia do terminu oferty badanej, zaokrąglona z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, wyliczona wg wzoru: $T = (Tmin / Tb) \times 100 \text{ pkt} \times \text{znaczenie kryterium}$, tj. 10%, gdzie: T – wartość punktowa w kryterium „termin” Tmin – najkrótszy termin spośród ofert niepodlegających odrzuceniu, , nie dłużej niż 39 tygodni Tb – termin oferty badanej

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 10

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Adres dokumentów zamówienia: <https://ttbs.ezamawiajacy.pl/pn/ttbs/demand/226928/notice/public/details>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://ttbs.ezamawiajacy.pl/pn/ttbs/demand/226928/notice/public/details>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: polski

Katalog elektroniczny: Wymagane

Wymagane jest użycie zaawansowanego lub kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub pieczęci elektronicznej (zgodnie z definicją w rozporządzeniu (UE) nr 910/2014)

Termin składania ofert: 18/09/2025 12:00:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Okres, przez który oferta musi pozostać ważna: 90 Dni

Informacje na temat publicznego otwarcia:

Data otwarcia: 18/09/2025 12:30:00 (UTC+02:00) czas wschodnioeuropejski, czas środkowoeuropejski letni

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

Fakturowanie elektroniczne: Dozwolone

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: nie

Stosowane będą płatności elektroniczne: tak

5.1.15. Techniki

Umowa ramowa:

Brak umowy ramowej

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: KRAJOWA IZBA ODWOŁAWCZA

Informacje o terminach odwołania: Zasady, terminy oraz sposób korzystania ze środków ochrony prawnej szczegółowo regulują przepisy działu IX ustawy – Środki ochrony prawnej (art. 505 – 590 Pzp.).

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: TORUŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. ZO. O.

Numer rejestracyjny: NIP 956-18-05-065

Numer rejestracyjny: REGON 803405050

Numer rejestracyjny: KRS 00000370093

Adres pocztowy: WATZENROEDGO 17

Miejscowość: TORUŃ

Kod pocztowy: 87-100

Podpodział krajowy (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)

Kraj: Polska

Punkt kontaktowy: LUIZA WAJS

E-mail: l.wajs@ttbs.pl

Telefon: +48 603921582

Adres strony internetowej: www.ttbs.pl

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): <https://ttbs.ezamawiajacy.pl>

Profil nabywcy: <https://ttbs.ezamawiajacy.pl>

Role tej organizacji:

Nabywca

8.1. ORG-0003

Oficjalna nazwa: KRAJOWA IZBA ODWOŁAWCZA

Numer rejestracyjny: NIP 5262239325

Numer rejestracyjny: REGON 010828091

Numer rejestracyjny: KRS 0000098264

Adres pocztowy: POSTĘPU 17

Miejscowość: WARSZAWA

Kod pocztowy: 02-676

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

Adres strony internetowej: www.gov.pl

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

8.1. ORG-0000

Oficjalna nazwa: Publications Office of the European Union

Numer rejestracyjny: PUBL

Miejscowość: Luxembourg

Kod pocztowy: 2417

Podpodział krajowy (NUTS): Luxembourg (LU000)

Kraj: Luksemburg

E-mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Adres strony internetowej: <https://op.europa.eu>

Role tej organizacji:

TED eSender

10. Zmiana

Poprzednia wersja ogłoszenia, która jest zmieniana: 592786-2025

Główny powód zmiany: Korekta publikującego

10.1. Zmiana

Identyfikator sekcji: LOT-0001

Opis zmian: 1. Zamawiający dokonuje zmiany pkt 1 . ust. 3 rozdziału IV. Opis Przedmiotu Zamówienia o następującym brzmieniu: „3. Przedmiot zamówienia obejmuje: 1. opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą oraz rozwiązaniem ewentualnych kolizji na terenie Osiedla Mieszkaniowego DĘBOWA GÓRA II zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Stefana Batorego (jednostka planistyczna 118.09-MW2), w ramach której uwzględnione zostaną następujące parametry: a) dopuszcza się mniejszą ilość budynków niż 4 b) minimalna liczba mieszkań to 120, a) budynki z mieszkaniami przeznaczonymi na najem powinny mieć powierzchnię do ok. 65 m2 i strukturę powierzchni mieszkalnych: 1 pokój z aneksem – 5%, 2 pokoje + aneks – 10%, 2 pokoje + kuchnia – 30%, 3 pokoje + aneks – 25%, 3 pokoje + kuchnia – 30%, b) Część mieszkań jedno- i dwu-pokojowych zaprojektować pod potrzeby osób na wózkach inwalidzkich (w jednej klatce schodowej) c) w każdym budynku należy zaprojektować komórki lokatorskie, pomieszczenie gospodarcze, jedną suszarnię oraz wózkownię, d) wszystkie budynki będą posiadać windy, e) w części piwnicznej zaprojektować hale garażowe z możliwością wykorzystania ich jako miejsca doraźnego schronienia zgodnie z ustawą o ochronie ludności i ochronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907) f) ogrzewanie budynków będzie pochodzić z sieci miejskiej, g) należy przewidzieć zasilanie odbiorów administracyjnych budynku z instalacji fotowoltaicznej jako instalację dodatkową, h) roczne zapotrzebowanie budynków na nieodnawialną energię pierwotną powinno wynosić poniżej 52 kWh/m2. i) mieszkania powinny spełniać normę akustyczna co najmniej klasy AQ-2.

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 8b83d451-711e-4134-ac64-68ac0cb8d86f - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 18/09/2025 09:58:03 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 614159-2025

Numer wydania Dz.U. S: 180/2025

Data publikacji: 19/09/2025