

680637-2025 - Procedura konkurencyjna

Polska – Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych – Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pomorskiej w Warszawie

OJ S 199/2025 16/10/2025

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

E-mail: zamowienia@tbspolnoc.pl

Status prawny nabywcy: Podmiot prawa publicznego

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Gospodarka mieszkaniowa i komunalna

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pomorskiej w Warszawie

Opis: Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych dla planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 1/9, w obrębie 4-03-02, położonej przy ul. Pomorskiej, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, oraz opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych dla planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 1/11 w obrębie 4-03-02, położonej przy ul. Pomorskiej, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. W zakres zadania wchodzi również uzyskanie wszelkich wymaganych warunków, decyzji, zgód, pozwoleń, uzgodnień, postanowień, opinii oraz pełnienie nadzoru autorskiego w okresie budowy.

Szczegółowy Opis potrzeb i wymagań dotyczących usług stanowiących przedmiot zamówienia znajduje się w załączniku nr 11 do OPIW. Wzór umowy znajduje się w załączniku nr 7 do OPIW. Zamawiający jednak zastrzega, że z uwagi na tryb prowadzonego postępowania (dialog konkurencyjny) dokument ten ma charakter wstępny (nieostateczny) i szczegółowe wymagania będą przedmiotem dialogu. Zamawiający podczas dialogu może omawiać z zaproszonymi Wykonawcami wszystkie warunki zamówienia. Przedmiotem dialogu będzie wypracowanie m.in.: sposobu realizacji zamówienia, optymalizacji powierzchni użytkowej mieszkań, podziału na etapy, terminów, zasad odbiorów, zasad płatności, zasad i zakresu odpowiedzialności, warunków umownych, wysokości zabezpieczenia itd.

Identyfikator procedury: af3b8268-6c5c-4ca6-834a-f4a5f72a2eab

Wewnętrzny identyfikator: TBS/PZP/5/2025

Rodzaj procedury: Dialog konkurencyjny

Główne aspekty procedury: KRYTERIA SELEKCJI

1. Zamawiający zaprosi do dialogu 3 Wykonawców, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski będzie większa niż trzech, to do składania ofert zaproszeni zostaną Wykonawcy, którzy otrzymają najwyższą liczbę punktów w kryterium selekcji wskazanym w ust. 3 poniżej. W przypadku, gdy liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu jest mniejsza niż trzech Zamawiający będzie mógł kontynuować postępowanie zapraszając tych Wykonawców do dialogu albo unieważnić postępowanie na podstawie art. 258 ust. 1 ustawy.
3. W celu uzyskania punktów w kryterium selekcji Wykonawca musi wykazać, że wykonał w okresie ostatnich 6 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie – dodatkowo (poza usługami wskazanymi na wykazanie spełnienia warunku udziału w postępowaniu) usługi projektowe obejmujące kompleksową dokumentację projektową budowlaną i wykonawczą wielobranżową (kompleksową, zawierającą branżę konstrukcyjną) – odpowiadającą swoim rodzajem i charakterem usłudze stanowiącej przedmiot zamówienia, tj. opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (o powierzchni użytkowej mieszkań min. 10 000 m²) z garażem podziemnym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm) o wartości nie mniejszej niż 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00 /100) brutto. Do dokumentacji projektowej musi być wydane ostateczne pozwolenie na budowę oraz ostateczne pozwolenie na użytkowanie. Zamawiający nie dopuszcza, aby w ramach jednej usługi (umowy) Wykonawca wykonał więcej niż jedną kompleksową dokumentację projektową wskazaną powyżej. Za opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego Zamawiający uzna wyłącznie opracowania dokumentacji projektowej budowy budynków wskazanych powyżej. Za każdą wykazaną usługę projektową spełniającą ww. wymagania Wykonawca otrzyma 1 punkt. Maksymalnie można uzyskać 10 punktów, co oznacza, że każdy Wykonawca, który wykaże wykonanie we wskazanym okresie 10 usług i więcej otrzyma 10 punktów.
4. W przypadku, gdy dwóch lub więcej Wykonawców otrzyma taką samą liczbę punktów w prekwalfikacji tak, iż niemożliwe będzie wyłonienie 3 Wykonawców o największej liczbie punktów (np. na trzecim miejscu w rankingu znajdzie się trzech Wykonawców o identycznej liczbie punktów) Zamawiający dokona zsumowania wartości usług wykazanych przez nich na wykazanie kryterium selekcji i dokona kwalifikacji ofert zawierających tę samą liczbę punktów pod względem wartości realizowanych usług. To kryterium selekcji ma charakter jedynie wspierający i będzie stosowane wyłącznie w sytuacji, gdy nie będzie możliwe skierowanie zaproszenia do dialogu do trzech Wykonawców wyłonionych zgodnie z kryterium wskazanym w ust. 3.
5. Będą punktowane usługi przedstawione przez Wykonawców ponad te, które zostały już przedstawione jako warunek dopuszczenia do udziału w dialogu konkurencyjnym w zdolnościach technicznych.
6. W celu wykazania doświadczenia ocenianego w kryterium selekcji Wykonawca jest zobowiązany złożyć Wykaz usług dot. kryterium selekcji na wzorze stanowiącym załącznik nr 10 do OPIW wraz z dowodami potwierdzającymi należyte wykonanie zamówienia tzn. że dokumentacje zostały wykonane prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami, które powinny zawierać: wartość zadania, przedmiot zamówienia, zakres rzeczowy zadania, termin realizacji i nazwę podmiotu, na rzecz którego usługa ta została wykonana (np. protokoły odbioru, referencje, poświadczenia itp.).
7. Wykonawca zamierzający skorzystać z potencjału podmiotu trzeciego na wykazanie kryterium selekcji powinien złożyć stosowne zobowiązanie do udostępnienia potencjału podmiotów trzecich. Warunki korzystania z potencjału podmiotu trzeciego w celu uzyskania punktów w kryterium selekcji są analogiczne jak w przypadku warunków udziału w postępowaniu (Rozdział V ust. 2 pkt 3 i 4 OPIW).
8. Wymagania co do

formy dokumentów i oświadczeń (wykazu, dokumentów potwierdzających należyte wykonanie zamówienia, zobowiązania podmiotu trzeciego) są tożsame do tych uregulowanych odpowiednio do warunków udziału w postępowaniu w Rozdziale V i VII OPIW. 9. Dokumenty i oświadczenia wskazane w niniejszym rozdziale nie podlegają uzupełnianiu. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU Wniosek oraz pozostałe oświadczenia i dokumenty należy złożyć za pośrednictwem Platformy zakupowej. Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu upływa dnia 19.11.2025 r. o godz. 11:00. Termin otwarcia wniosków 19.11.2025 r. o godz. 11:30.

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 71221000 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 71222000 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

2.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Warszawa

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWYWANIA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU 1. Wykonawca może złożyć jeden wniosek. 2. Instrukcja składania oferty krok po kroku: KROK 1: Wniosek stanowi wypełniony Formularz wniosku, sporządzony według wzoru określonego w załączniku nr 1 do OPIW „Formularz wniosku”. Wzór formularza dostępny jest na Platformie w zakładce „Dokumenty zamówienia”. KROK 2: Wykonawca po wypełnieniu i podpisaniu załącznika stanowiącego formularz wniosku oraz dokumentów (Rozdział V, Rozdział VI), które zobowiązany jest złożyć wraz z wnioskiem, aby dodać pliki korzysta z opcji „dodaj dokument” (po naciśnięciu wyświetli się nowe okno z opcją „dodaj plik”). Po dodaniu plików należy nacisnąć opcję „złóż wniosek”. 3. Formularz wniosku sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do OPIW jest wiążący dla Wykonawcy pod względem zawartości, w związku z czym zaleca się przy sporządzaniu wniosku skorzystanie z przygotowanego wzoru. Wykonawca może przedstawić wniosek na swoim formularzu z zastrzeżeniem, że musi on zawierać wszystkie informacje określone w przygotowanym wzorze. Złożone dokumenty i oświadczenia muszą być zgodne z wymaganiami OPIW. 4. Wykonawca może wycofać wniosek do upływu terminu składania wniosków za pośrednictwem Platformy. 5. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem wniosku. 6. W przypadku zastrzeżenia informacji jako tajemnicy przedsiębiorstwa na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy Wykonawca wraz z przekazaniem takich informacji zobowiązany jest zastrzec, że nie mogą być one udostępniane oraz wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233). W przypadku, gdy dokumenty elektroniczne zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa Wykonawca w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku.

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Dokumenty zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pomorskiej w Warszawie

Opis: Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych dla planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 1/9, w obrębie 4-03-02, położonej przy ul. Pomorskiej, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, oraz opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych dla planowanej inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, miejscami postojowymi naziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 1/11 w obrębie 4-03-02, położonej przy ul. Pomorskiej, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy. W zakres zadania wchodzi również uzyskanie wszelkich wymaganych warunków, decyzji, zgód, pozwoleń, uzgodnień, postanowień, opinii oraz pełnienie nadzoru autorskiego w okresie budowy. Szczegółowy Opis potrzeb i wymagań dotyczących usług stanowiących przedmiot zamówienia znajduje się w załączniku nr 11 do OPIW. Wzór umowy znajduje się w załączniku nr 7 do OPIW. Zamawiający jednak zastrzega, że z uwagi na tryb prowadzonego postępowania (dialog konkurencyjny) dokument ten ma charakter wstępny (nieostateczny) i szczegółowe wymagania będą przedmiotem dialogu. Zamawiający podczas dialogu może omawiać z zaproszonymi Wykonawcami wszystkie warunki zamówienia. Przedmiotem dialogu będzie wypracowanie m.in.: sposobu realizacji zamówienia, optymalizacji powierzchni użytkowej mieszkań, podziału na etapy, terminów, zasad odbiorów, zasad płatności, zasad i zakresu odpowiedzialności, warunków umownych, wysokości zabezpieczenia itd. Powody niedokonania podziału zamówienia na części: Przedmiot zamówienia składa się z wielu czynności i opracowań, niemniej są to zadania ściśle ze sobą powiązane od strony organizacyjnej, logistycznej, merytorycznej oraz z uwagi na kwestię odpowiedzialności za realizację zamówienia. Efektem realizacji niniejszego zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych, w ramach zadania inwestycyjnego. Rozdzielenie zadań objętych przedmiotem zamówienia jest nie tylko niecelowe ze względów organizacyjnych i ekonomicznych, ale również z uwagi na kwestię ustalenia odpowiedzialności za projekt i praw autorskich do projektu. Realizacja zamówienia bez podziału na części jednoznacznie przypisuje odpowiedzialność za potencjalne niepowodzenie projektu do jednego Wykonawcy. Gwarancja Wykonawca zobowiązany jest udzielić Zamawiającemu gwarancji jakości na dokumentację. Okres gwarancji ustala się na okres 7 lat od daty odbioru dokumentacji przez Zamawiającego bez zastrzeżeń.

Wewnętrzny identyfikator: TBS/PZP/5/2025

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 71221000 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 71222000 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

Ilość: 1 sztuka

5.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Warszawa

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

Informacje dodatkowe: SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O

DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU Wniosek oraz pozostałe oświadczenia i dokumenty należy złożyć za pośrednictwem Platformy zakupowej. Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu upływa dnia 19.11.2025 r. o godz. 11:00. Termin otwarcia wniosków 19.11.2025 r. o godz. 11:30. KRYTERIA SELEKCJI 1. Zamawiający zaprosi do dialogu 3 Wykonawców, z zastrzeżeniem ust. 2. 2. Jeżeli liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski będzie większa niż trzech, to do składania ofert zaproszeni zostaną Wykonawcy, którzy otrzymają najwyższą liczbę punktów w kryterium selekcji wskazanym w ust. 3 poniżej. W przypadku, gdy liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu jest mniejsza niż trzech Zamawiający będzie mógł kontynuować postępowanie zapraszając tych Wykonawców do dialogu albo unieważnić postępowanie na podstawie art. 258 ust. 1 ustawy. 3. W celu uzyskania punktów w kryterium selekcji Wykonawca musi wykazać, że wykonał w okresie ostatnich 6 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie – dodatkowo (poza usługami wskazanymi na wykazanie spełnienia warunku udziału w postępowaniu) usługi projektowe obejmujące kompleksową dokumentację projektową budowlaną i wykonawczą wielobranżową (kompleksową, zawierającą branżę konstrukcyjną) – odpowiadającą swoim rodzajem i charakterem usłudze stanowiącej przedmiot zamówienia, tj. opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (o powierzchni użytkowej mieszkań min. 10 000 m²) z garażem podziemnym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm) o wartości nie mniejszej niż 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00 /100) brutto. Do dokumentacji projektowej musi być wydane ostateczne pozwolenie na budowę oraz ostateczne pozwolenie na użytkowanie. Zamawiający nie dopuszcza, aby w ramach jednej usługi (umowy) Wykonawca wykonał więcej niż jedną kompleksową dokumentację projektową wskazaną powyżej. Za opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego Zamawiający uzna wyłącznie opracowania dokumentacji projektowej budowy budynków wskazanych powyżej. Za każdą wykazaną usługę projektową spełniającą ww. wymagania Wykonawca otrzyma 1 punkt. Maksymalnie można uzyskać 10 punktów, co oznacza, że każdy Wykonawca, który wykaże wykonanie we wskazanym okresie 10 usług i więcej otrzyma 10 punktów. 4. W przypadku, gdy dwóch lub więcej Wykonawców otrzyma taką samą liczbę punktów w prekwalifikacji tak, iż niemożliwe będzie wyłonienie 3 Wykonawców o największej liczbie punktów (np. na trzecim miejscu w rankingu znajdzie się trzech Wykonawców o identycznej liczbie punktów) Zamawiający dokona zsumowania wartości usług wykazanych przez nich na wykazanie kryterium selekcji i dokona kwalifikacji ofert zawierających tę samą liczbę punktów pod względem wartości realizowanych usług. To kryterium selekcji ma charakter jedynie wspierający i będzie stosowane wyłącznie w sytuacji, gdy nie będzie możliwe skierowanie zaproszenia do dialogu do trzech Wykonawców wyłonionych zgodnie z kryterium wskazanym w ust. 3. 5. Będą punktowane usługi przedstawione przez Wykonawców ponad te, które zostały już przedstawione jako warunek dopuszczenia do udziału w dialogu konkurencyjnym w zdolnościach technicznych. 6. W celu wykazania doświadczenia ocenianego w kryterium selekcji Wykonawca jest zobowiązany złożyć Wykaz usług dot. kryterium selekcji na wzorze stanowiącym załącznik nr 10 do OPIW

wraz z dowodami potwierdzającymi należyte wykonanie zamówienia tzn. że dokumentacje zostały wykonane prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami, które powinny zawierać: wartość zadania, przedmiot zamówienia, zakres rzeczowy zadania, termin realizacji i nazwę podmiotu, na rzecz którego usługa ta została wykonana (np. protokoły odbioru, referencje, poświadczenia itp.). 7. Wykonawca zamierzający skorzystać z potencjału podmiotu trzeciego na wykazanie kryterium selekcji powinien złożyć stosowne zobowiązanie do udostępnienia potencjału podmiotów trzecich. Warunki korzystania z potencjału podmiotu trzeciego w celu uzyskania punktów w kryterium selekcji są analogiczne jak w przypadku warunków udziału w postępowaniu (Rozdział V ust. 2 pkt 3 i 4 OPIW). 8. Wymagania co do formy dokumentów i oświadczeń (wykazu, dokumentów potwierdzających należyte wykonanie zamówienia, zobowiązania podmiotu trzeciego) są tożsame do tych uregulowanych odpowiednio do warunków udziału w postępowaniu w Rozdziale V i VII OPIW. 9. Dokumenty i oświadczenia wskazane w niniejszym rozdziale nie podlegają uzupełnianiu

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Okres obowiązywania: 462 Dni

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
Przedmiotowe zamówienie jest odpowiednie również dla małych i średnich przedsiębiorstw (MŚP): tak

Informacje dodatkowe: WADIUM 1. Zamawiający przewiduje obowiązek wniesienia wadium. 2. Zamawiający wymaga wniesienia wadium na okres związania ofertą. 3. Wadium powinno być wniesione przed upływem terminu składania ofert. Oferta Wykonawcy, który nie wniesie wadium lub wniesie je w sposób nieprawidłowy, zostanie odrzucona. 4. Wadium ustala się w wysokości 108 000,00 zł (słownie: sto osiem tysięcy złotych 00/100). 5. Wadium może być wniesione w formach określonych w ustawie. 6. Rachunek bankowy dla wadium wnoszonego w pieniądzu zostanie wskazany w Specyfikacji Warunków Zamówienia. 7. Wszelkie koszty związane z wniesieniem wadium ponosi Wykonawca. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU Wnioski oraz pozostałe oświadczenia i dokumenty należy złożyć za pośrednictwem Platformy zakupowej. Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu upływa dnia 19.11.2025 r. o godz. 11:00. Termin otwarcia wniosków 19.11.2025 r. o godz. 11:30. KRYTERIA SELEKCJI 1. Zamawiający zaprosi do dialogu 3 Wykonawców, z zastrzeżeniem ust. 2. 2. Jeżeli liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski będzie większa niż trzech, to do składania ofert zaproszeni zostaną Wykonawcy, którzy otrzymają najwyższą liczbę punktów w kryterium selekcji wskazanym w ust. 3 poniżej. W przypadku, gdy liczba Wykonawców, którzy złożyli niepodlegające odrzuceniu wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu jest mniejsza niż trzech Zamawiający będzie mógł kontynuować postępowanie zapraszając tych Wykonawców do dialogu albo unieważnić postępowanie na podstawie art. 258 ust. 1 ustawy. 3. W celu uzyskania punktów w kryterium selekcji Wykonawca musi wykazać, że wykonał w okresie ostatnich 6 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie – dodatkowo (poza usługami wskazanymi na wykazanie spełnienia warunku udziału w postępowaniu) usługi projektowe obejmujące kompleksową dokumentację projektową budowlaną i wykonawczą wielobranżową (kompleksową, zawierającą branżę konstrukcyjną) – odpowiadającą swoim rodzajem i charakterem usługom stanowiącej

przedmiot zamówienia, tj. opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego (o powierzchni użytkowej mieszkań min. 10 000 m²) z garażem podziemnym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm) o wartości nie mniejszej niż 1 500 000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) brutto. Do dokumentacji projektowej musi być wydane ostateczne pozwolenie na budowę oraz ostateczne pozwolenie na użytkowanie. Zamawiający nie dopuszcza, aby w ramach jednej usługi (umowy) Wykonawca wykonał więcej niż jedną kompleksową dokumentację projektową wskazaną powyżej. Za opracowania z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego Zamawiający uzna wyłącznie opracowania dokumentacji projektowej budowy budynków wskazanych powyżej. Za każdą wykazaną usługę projektową spełniającą ww. wymagania Wykonawca otrzyma 1 punkt. Maksymalnie można uzyskać 10 punktów, co oznacza, że każdy Wykonawca, który wykaże wykonanie we wskazanym okresie 10 usług i więcej otrzyma 10 punktów. 4. W przypadku, gdy dwóch lub więcej Wykonawców otrzyma taką samą liczbę punktów w prekwalifikacji tak, iż niemożliwe będzie wyłonienie 3 Wykonawców o największej liczbie punktów (np. na trzecim miejscu w rankingu znajdzie się trzech Wykonawców o identycznej liczbie punktów) Zamawiający dokona zsumowania wartości usług wykazanych przez nich na wykazanie kryterium selekcji i dokona kwalifikacji ofert zawierających tę samą liczbę punktów pod względem wartości realizowanych usług. To kryterium selekcji ma charakter jedynie wspierający i będzie stosowane wyłącznie w sytuacji, gdy nie będzie możliwe skierowanie zaproszenia do dialogu do trzech Wykonawców wyłonionych zgodnie z kryterium wskazanym w ust. 3. 5. Będą punktowane usługi przedstawione przez Wykonawców ponad te, które zostały już przedstawione jako warunek dopuszczenia do udziału w dialogu konkurencyjnym w zdolnościach technicznych. 6. W celu wykazania doświadczenia ocenianego w kryterium selekcji Wykonawca jest zobowiązany złożyć Wykaz usług dot. kryterium selekcji na wzorze stanowiącym załącznik nr 10 do OPIW wraz z dowodami potwierdzającymi należyte wykonanie zamówienia tzn. że dokumentacje zostały wykonane prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami, które powinny zawierać: wartość zadania, przedmiot zamówienia, zakres rzeczowy zadania, termin realizacji i nazwę podmiotu, na rzecz którego usługa ta została wykonana (np. protokoły odbioru, referencje, poświadczenia itp.). 7. Wykonawca zamierzający skorzystać z potencjału podmiotu trzeciego na wykazanie kryterium selekcji powinien złożyć stosowne zobowiązanie do udostępnienia potencjału podmiotów trzecich. Warunki korzystania z potencjału podmiotu trzeciego w celu uzyskania punktów w kryterium selekcji są analogiczne jak w przypadku warunków udziału w postępowaniu (Rozdział V ust. 2 pkt 3 i 4 OPIW). 8. Wymagania co do formy dokumentów i oświadczeń (wykazu, dokumentów potwierdzających należyte wykonanie zamówienia, zobowiązania podmiotu trzeciego) są tożsame do tych uregulowanych odpowiednio do warunków udziału w postępowaniu w Rozdziale V i VII OPIW. 9. Dokumenty i oświadczenia wskazane w niniejszym rozdziale nie podlegają uzupełnianiu.

5.1.8. Kryteria dostępności

Kryteria dostępności dla osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

Informacje dotyczące drugiego etapu procedury dwustopniowej:

Minimalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury : 3

Maksymalna liczba kandydatów, którzy zostaną zaproszeni do udziału w drugim etapie procedury: 3

Procedura zostanie przeprowadzona w kolejnych etapach. Na każdym etapie niektórzy uczestnicy mogą zostać wyeliminowani

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Kryterium (C) - Cena - max. liczba pkt - 70

Opis: 1) Kryterium (C) – Cena – max. liczba pkt: 70 Punkty zostaną obliczone według poniższych zasad: najniższa cena ofertowa brutto $C = \text{-----} \times 70$ cena oferty badanej Punkty przyznane w ramach kryterium „cena ofertowa” (C), zostaną zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku, zgodnie z zasadami matematycznymi lub z większą dokładnością, jeżeli przy zastosowaniu wymienionego zaokrąglenia nie występuje różnica w liczbie przyznanych punktów wynikająca z małej różnicy zaoferowanych cen. Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna) Kryterium udzielenia - Liczba: 70

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Kryterium (D) – Doświadczenie Kluczowych członków zespołu - max. liczba pkt – 15

Opis: UWAGA: Zamawiający przyzna punkty w kryterium Doświadczenie Kluczowych członków zespołu, w przypadku wykazania przez Wykonawcę doświadczenia dla projektanta z branży architektonicznej oraz projektanta z branży konstrukcyjno–budowlanej ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu. W ramach przedmiotowego kryterium wyróżnia się dwa podkryteria: a) doświadczenie projektanta z branży architektonicznej (DBA)– max. liczba punktów: 10 W ramach niniejszego podkryterium ocenie będzie podlegało doświadczenie w realizacji projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) o wartości nie niższej niż 1 500 000,00 zł brutto, nabyte w okresie 6 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu: w przypadku wskazania mniej niż 2 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 0 punktów; w przypadku wskazania 2 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 3 punkty; w przypadku wskazania 3 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 7 punktów; w przypadku wskazania 4 lub więcej zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 10 punktów. Wykonawca w ramach niniejszego podkryterium może uzyskać maksymalnie 10 punktów; b) Doświadczenie projektanta z branży konstrukcyjno–budowlanej (DBK)– max. liczba punktów: 5 W ramach niniejszego podkryterium ocenie będzie podlegało doświadczenie w realizacji projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm) o wartości nie niższej niż 1 500 000,00 zł brutto, nabyte w okresie 6 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu: w przypadku wskazania mniej niż 2 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 0 punktów; w przypadku wskazania

2 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 3 punkty; w przypadku wskazania 3 zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 4 punkty; w przypadku wskazania 4 lub więcej zrealizowanych projektów (ponad minimum wymagane w ramach spełniania warunków udziału w postępowaniu) Wykonawca otrzyma 5 punktów. Wykonawca w ramach niniejszego podkryterium może uzyskać maksymalnie 5 punktów.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 15

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia stała wartość: Stała wartość (całkowita)

Kryterium udzielenia - Liczba: 15

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia próg: Wynik minimalny

Kryterium udzielenia - Liczba: 0

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Kryterium (Z) - Liczba osób zatrudnionych na umowę o pracę – max. liczba pkt – 10

Opis: Liczba osób zatrudnionych na umowę o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia na stanowiskach objętych warunkami udziału w postępowaniu. Przyjęto, że Zamawiający przyzna dodatkowe punkty za zatrudnienie na umowę o pracę osób wymienionych poniżej: 1) projektant o specjalności architektonicznej; 2) projektant o specjalności konstrukcyjno-budowlanej; 3) projektant o specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; 4) projektant o specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Przyjęta punktacja: 0 punktów – gdy żaden lub 1 z projektantów, o których jest mowa powyżej, zatrudniony jest na podstawie umowy o pracę; 5 punktów - gdy 2 projektantów, o których jest mowa powyżej, zatrudnionych jest na podstawie umowy o pracę; 10 punktów - gdy 3 lub więcej projektantów, o których jest mowa powyżej, zatrudnionych jest na podstawie umowy o pracę. Wykonawca po podpisaniu umowy przedstawi do wglądu dowody zawarcia umów o pracę dla zadeklarowanych osób, w przypadku ich braku zostanie naliczona kara umowna za każdy miesiąc niedostarczenia dowodów. Dowody będą przedstawiane co kwartał.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 10

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia stała wartość: Stała wartość (całkowita)

Kryterium udzielenia - Liczba: 10

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia próg: Wynik minimalny

Kryterium udzielenia - Liczba: 0

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Kryterium (W) - Doświadczenie weryfikatorów – max. liczba punktów - 5

Opis: Zamawiający przyzna punkty w kryterium Doświadczenie weryfikatorów, w przypadku wykazania przez Wykonawcę, że: nie zatrudnia weryfikatora branży konstrukcyjnej o stażu pracy jako projektant/weryfikator powyżej 20 lat - 0 punktów; zatrudnia 1 weryfikatora branży konstrukcyjnej o stażu pracy jako projektant/weryfikator powyżej 20 lat - 2 punkty; zatrudnia 2 lub więcej weryfikatorów branży konstrukcyjnej o stażu pracy jako projektant/weryfikator powyżej 20 lat - 5 punktów.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 5

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia stała wartość: Stała wartość (całkowita)

Kryterium udzielenia - Liczba: 5

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia próg: Wynik minimalny

Kryterium udzielenia - Liczba: 0

Uzasadnienie, dlaczego nie określono wagi kryteriów udzielenia zamówienia: Sposób wyliczenia punktów oferty (P): $P = C + D + Z + W$

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: polski

Adres dokumentów zamówienia: https://tbs.ezamawiajacy.pl/servlet/HomeServlet?MP_module=demand&MP_action=status_tab&demandIdentity=239325

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: https://tbs.ezamawiajacy.pl/servlet/HomeServlet?MP_module=demand&MP_action=status_tab&demandIdentity=239325

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

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

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

Oferty wariantowe: Niedozwolone

Opis gwarancji finansowej: WADIUM 1. Zamawiający przewiduje obowiązek wniesienia wadium. 2. Zamawiający wymaga wniesienia wadium na okres związania ofertą. 3. Wadium powinno być wniesione przed upływem terminu składania ofert. Oferta Wykonawcy, który nie wniesie wadium lub wniesie je w sposób nieprawidłowy, zostanie odrzucona. 4. Wadium ustala się w wysokości 108 000,00 zł (słownie: sto osiem tysięcy złotych 00/100). 5. Wadium może być wniesione w formach określonych w ustawie. 6. Rachunek bankowy dla wadium wnoszonego w pieniądzu zostanie wskazany w Specyfikacji Warunków Zamówienia. 7. Wszelkie koszty związane z wniesieniem wadium ponosi Wykonawca.

Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału: 19/11/2025 11:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Warunki zamówienia:

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

Fakturowanie elektroniczne: Dozwolone

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: tak

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 mediacyjny: Krajowa Izba Odwoławcza

Organ odwoławczy: Krajowa Izba Odwoławcza

Informacje o terminach odwołania: 10 dni

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych: Krajowa Izba Odwoławcza

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

Numer rejestracyjny: REGON 017243420

Adres pocztowy: ul. Pełczyńskiego 30

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 01-471

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

Punkt kontaktowy: Zamówienia publiczne

E-mail: zamowienia@tbspolnoc.pl

Telefon: +48 223041111

Adres strony internetowej: www.tbspolnoc.pl

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

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

Role tej organizacji:

Nabywca

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Krajowa Izba Odwoławcza

Numer rejestracyjny: NIP 5262239325

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych

Organ mediacyjny

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

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: 73be4d7b-0395-4879-a6aa-ffb283d59811 - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

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

Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 14/10/2025 13:22:49 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 680637-2025

Numer wydania Dz.U. S: 199/2025

Data publikacji: 16/10/2025