



Fundusze Europejskie
dla Pomorza



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Nr sprawy TZ.250.181.2025.DPF

Identyfikator postępowania client/search/list/ocds-148610-9572b89d-07ca-4c3b-bb17-c59ea14a9c4b

**Gdańskie Nieruchomości
Samorządowy Zakład Budżetowy
ul. Partyzantów 74
80-254 Gdańsk
strona internetowa: www.nieruchomoscigda.pl
adres e-mail: nz@nieruchomoscigda.pl**

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

na

Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu) i przebudowy budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Rybitwy 1 i Niecała 5 na potrzeby usług społecznych mieszkalnictwa treningowego i wspomaganego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i niezbędnego zagospodarowania terenu w ramach projektu „Rozwój i deinstytucjonalizacja usług społecznych w Mieście Gdańsku – komponent infrastruktura społeczna”, działanie FEPM 06.04. Infrastruktura społeczna – ZIT na terenie obszaru metropolitalnego.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

Adres strony internetowej prowadzonego postępowania, na której udostępniane będą także zmiany i wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia (link prowadzący bezpośrednio do widoku postępowania na Platformie e-Zamówienia):

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-9572b89d-07ca-4c3b-bb17-c59ea14a9c4b>

SPORZĄDZIŁA:

Daria Paprocka-Fabisiak

ZATWIERDZAM

dnia



Kluczula informacyjna z art. 13 RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 - 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- administratorem Pani/Pana danych osobowych są Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk,
- inspektorem ochrony danych osobowych w Gdańskich Nieruchomościach SZB jest Pan Krzysztof Gliński, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk, adres e-mail iodo@nieruchomoscigda.pl, telefon nr 606 748 693,
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą, w sposób gwarantujący zabezpieczenie przed ich bezprawnym rozpowszechnianiem, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na **Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu) i przebudowy budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Rybitwy 1 i Niecała 5 na potrzeby usług społecznych mieszkalnictwa treningowego i wspomaganego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i niezbędnego zagospodarowania terenu w ramach projektu „Rozwój i deinstytucjonalizacja usług społecznych w Mieście Gdańsku – komponent infrastruktura społeczna”, działanie FEPM 06.04. Infrastruktura społeczna – ZIT na terenie obszaru metropolitalnego, nr sprawy TZ.250.181.2025.DPF**, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.
- odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), dalej „ustawa Pzp”,
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres obowiązywania umowy w sprawie zamówienia publicznego przekracza 4 lata, zamawiający przechowuje protokół postępowania wraz z załącznikami przez cały okres obowiązywania umowy w sprawie zamówienia publicznego.
- obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp,
- w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO,
- posiada Pani/Pan:
 - prawo dostępu do danych osobowych, o których mowa w art. 10 RODO w celu korzystania ze środków ochrony prawnej, o których mowa w dziale IX ustawy Pzp, do upływu ich wniesienia,
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących*,
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych**,
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania ograniczenia przetwarzania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO***
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO,
- nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO,
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

Wyjaśnienie:

*Zamawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowania żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

** skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie niezgodnym z ustawą.

***żądanie ograniczenia przetwarzania nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia danego postępowania.



SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

- 1. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**
- 2. PODZIAŁ NA CZĘŚCI**
- 3. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.**
- 4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA ZGODNIE Z ART. 95 UST 1.**
- 5. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZAMÓWIENIACH PODOBNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 214 UST. 1 PKT 7**
- 6. ZALICZKI NA POCZET WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
- 7. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
- 8. INFORMACJE O OBOWIĄZKU OSOBISTEGO WYKONANIA PRZEZ WYKONAWCĘ KLUCZOWYCH ZADAŃ**
- 9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UMÓW O PODWYKONAWSTWO.**
- 10. PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI TEJ UMOWY**
- 11. KOMUNIKACJA ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI**
- 12. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**
- 13. WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ**
- 14. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO KOMUNIKOWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**
- 15. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**
- 16. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO WYKLUCZENIA**
- 17. WYKAZ INNYCH DOKUMENTÓW I INFORMACJI, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY.**
- 18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.**
- 19. WIZJA LOKALNA**
- 20. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT**
- 21. TERMIN OTWARCIA OFERT**
- 22. PODSTAWY WYKLUCZENIA**
- 23. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**
- 24. INFORMACJA O PODMIOTOWYCH ŚRODKACH DOWODOWYCH**
- 25. SPOSÓB OBLICZENIA CENY**
- 26. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**
- 27. WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.**
- 28. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE MUSZĄ ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO**
- 29. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.**
- 30. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY.**
- 31. ZAŁĄCZNIKI DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**



1. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest w **trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 132** ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie.

2. PODZIAŁ NA CZĘŚCI

Zamawiający nie przewiduje podziału na części.

Jest to zamówienie udzielane jako część zamówienia.

3. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

Nazwa zamówienia:

Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu) i przebudowy budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Rybitwy 1 i Niecała 5 na potrzeby usług społecznych mieszkalnictwa treningowego i wspomaganego wraz z wykonaniem urządzeń budowlanych i niezbędnego zagospodarowania terenu w ramach projektu „Rozwój i deinstytucjonalizacja usług społecznych w Mieście Gdańsku – komponent infrastruktura społeczna”, działanie FEPM 06.04. Infrastruktura społeczna – ZIT na terenie obszaru metropolitalnego.

CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego,
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych,
71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi,
71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją,
71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe
71314000-2 Usługi energetyczne i podobne,
71314300-5 Usługi doradcze w zakresie wydajności energetycznej,
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania,
71351914-3 Usługi archeologiczne,
71600000-4 Usługi w zakresie testowania technicznego, analizy i konsultacji technicznej

1. Przedmiotem zamówienia jest:

- a) opracowanie dwóch odrębnych dokumentacji wielobranżowych projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu) i przebudowy wraz z wykonaniem projektów urządzeń budowlanych i zagospodarowania terenu dla obiektów budowlanych mieszczących się w Gdańsku przy:
 - ul. Rybitwy 1, dz. nr 198/2, obręb nr 059,
 - ul. Niecała 5, dz. nr 246, obręb nr 059;
- b) uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego;
- c) wykonanie jednorazowej aktualizacji kosztorysów inwestorskich;
- d) sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie:
 - stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
 - uzgodnienia możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie a zgłaszanych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego i zgodnie z zawartą umową.

2. Charakterystyka przedmiotu zamówienia:

2.1. ul. Rybitwy 1

- 1) Budynek mieszkalno-użytkowy, wielorodzinny z 4 lokalami mieszkalnymi i jednym lokalem użytkowym w poziomie parteru. Wybudowany około 1910 r. jako budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, o trzech kondygnacjach naziemnych (w tym poddasze częściowo mieszkalne), z dachem płaskim. Do tylnej elewacji budynku przylega niewielka, parterowa dobudówka o nieustalonej funkcji. Budynek posiada dwa



wejścia: od strony ul. Rybitwy - do lokalu użytkowego, bezpośrednio z poziomu terenu oraz od strony podwórza - schodami zewnętrznymi do klatki schodowej części mieszkalnej.

2) Budynek został zrealizowany w technologii tradycyjnej:

- ściany fundamentowe – murowane, ceglane,
- ściany zewnętrzne – murowane, ceglane; wykończenie elewacji cegła licowana i tynk,
- ściany wewnętrzne nośne – murowane, ceglane,
- stropy drewniane,
- dach o konstrukcji drewnianej, pokryty papą termozgrzewalną,
- schody wewnętrzne drewniane,
- schody zewnętrzne betonowe,
- stolarka okienna drewniana i pcv,
- stolarka drzwiowa drewniana,

3) Parametry techniczne budynku:

a) budynek jest wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- wentylację grawitacyjną,
- ogrzewanie indywidualne: piece kaflowe,
- odwodnienie dachu za pomocą rynien i rur spustowych na teren przy budynku,

W stanie istniejącym zachowały się szczątkowe pozostałości elementów instalacyjnych w budynku.

b) Szacowana kubatura: 815 m³,

c) Szacowane powierzchnie:

- Powierzchnia zabudowy ok. 158 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy dobudówki – ok. 7 m²
- Powierzchnia użytkowa ogółem ok. 335 m².

4) Teren działki nr 198/2, obręb nr 059, na której znajduje się budynek jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 0510: Letnica – osiedle, część południowa w mieście Gdańsku, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/1069/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2009r.

5) Budynek przy ul. Rybitwy 1 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to obiekt o wartościach kulturowych - ochronie podlega typ zabudowy.

6) Zagospodarowanie terenu działki nr 198/2, obręb nr 059 - działka położona przy skrzyżowaniu ulic Rybitwy i Niecałej, zabudowana jest 3-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z niewielką parterową dobudówką od strony południowej, przeznaczoną do rozbiórki. Działka nieogrodzona od strony dróg publicznych ul. Rybitwy i Niecałej, wzdłuż których po jej terenie przebiegają publiczne chodniki. Wjazd na teren utwardzonym zjazdem z ul. Rybitwy. Dojazd i dojście do wejścia do budynku od strony podwórza w postaci nieutwardzonego ciągu pieszo-jezdnego, dojście do lokalu użytkowego z publicznego chodnika utwardzone płytkami i kostką betonową. Teren działki jest płaski, na którym zachowały się pozostałości betonowych posadzek po rozbiórce zabudowy gospodarczej. Na działce występuje zieleń wysoka w postaci drzew i krzewów oraz nieuporządkowana zieleń niska. Brak wyznaczonego miejsca do gromadzenia odpadów. Brak elementów małej architektury. Brak opaski wokół budynku. Na działce zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna związana z budynkiem w postaci zewnętrznej instalacji wodociągowej i teletechnicznej z przyłączami od ul. Rybitwy oraz zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, która poprzez sąsiednią dz. nr 365/2 od strony południowej podłączona jest do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Niecałej. Zasilenie budynku w energię elektryczną poprzez dwa napowietrzne przyłącza kablowe ze słupa energetycznego zlokalizowanego w rejonie północno-wschodniego narożnika działki. Ponadto na terenie działki zlokalizowana jest sieć gazowa, która przebiega wzdłuż jej wschodniej granicy oraz sieć wodociągowa z hydrantem zewnętrznym w północno-wschodniej części posesji.



2.2. ul. Niecała 5

- 1) Budynek mieszkalny wielorodzinny z 4 lokalami mieszkalnymi. Wybudowany około 1914 r. jako budynek wolnostojący, niepodpiwniczony o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z poddaszem nieużytkowym, kryty dachem płaskim, dwuspadowym. Budynek posiada dwa wejścia: od strony ul. Niecałej – bezpośrednio do lokalu mieszkalnego nr 2 poprzez ganek wejściowy z betonowym podestem oraz od strony podwórza - schodami zewnętrznymi do klatki schodowej.
- 2) Budynek został zrealizowany w technologii tradycyjnej:
 - ściany fundamentowe - murowane, ceglane,
 - ściany zewnętrzne – murowane, ceglane; elewacje tynkowane ze znaczną ilością ubytków,
 - ściany wewnętrzne nośne - murowane ceglane,
 - stropy drewniane,
 - dach o konstrukcji drewnianej, pokryty papą termozgrzewalną,
 - schody wewnętrzne drewniane,
 - schody zewnętrzne betonowe,
 - stolarka okienna drewniana i pcv,
 - stolarka drzwiowa drewniana,
- 3) Parametry techniczne budynku:
 - a) budynek jest wyposażony w instalacje:
 - elektryczną,
 - wodociagową,
 - kanalizacyjną,
 - wentylację grawitacyjną,
 - ogrzewanie indywidualne: piece kaflowe,
 - odwodnienie dachu za pomocą rynien i rur spustowych na teren przy budynku,
 - b) Szacowana kubatura: 785 m³,
 - c) Szacowane powierzchnie:
 - Powierzchnia zabudowy ok. 124 m²,
 - Powierzchnia użytkowa ogółem ok. 252 m².
- 4) Teren działki nr 246, obręb nr 059, na której znajduje się budynek jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 0510: Letnica – osiedle, część południowa w mieście Gdańsku, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/1069/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 czerwca 2009r.
- 5) Zagospodarowanie terenu działki nr 246, obręb nr 059 – działka zlokalizowana przy południowym odcinku ul. Niecałej, zabudowana 2-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w jej zachodniej części oraz położonym w głębi posesji parterowym, blaszanym budynkiem gospodarczym, przeznaczonym do likwidacji. Działka nieogrodzona, wjazd na teren utwardzonym zjazdem z ul. Niecałej. Dojazd i dojście do wejścia do budynku od strony podwórza w postaci nieutwardzonego ciągu pieszo-jezdnego, dojście z chodnika publicznego do wejścia w elewacji frontowej utwardzone z płytek betonowych. Teren działki w miarę płaski, lekko opadający w głąb podwórza, następnie wznoszący się w kierunku wschodniej granicy, w większości nieutwardzony, na którym zachowały się pozostałości zdegradowanych utwardzeń z trylinki i betonowych płyt ażurowych oraz fragmenty fundamentów po rozbiórce zabudowań na zapleczu budynku mieszkalnego. Działka porośnięta nieuporządkowaną zielenią niską, z elementami zieleni wysokiej w postaci drzew i krzewów, głównie samosiejek. Brak wyznaczonego miejsca do gromadzenia odpadów. Brak elementów małej architektury (za wyjątkiem trzepaka). Brak opaski wokół budynku. Na działce zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna związana z budynkiem w postaci zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej z przyłączem, dwóch przyłączy wodociagowych oraz przyłącza teletechnicznego. Zasilenie budynku w energię elektryczną napowietrznym przyłączem kablowym ze słupa energetycznego zlokalizowanego w rejonie północno-zachodniego narożnika budynku. Ponadto przez teren działki wzdłuż zachodniej granicy z działką drogową ul. Niecałej przebiega miejska sieć ciepłownicza.



3. Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowo kosztorysowej z podziałem na etapy dla:

- każdego z dwóch budynków przy ulicy:
 - 1) Rybitwy 1 z zagospodarowaniem terenu dz. nr 198/2, obręb nr 059:
 - 2) Niecała 5 z zagospodarowaniem terenu dz. nr 246, obręb nr 059:

w następującym zakresie rzeczowym:

ETAP 1 (opracowania przedprojektowe)

I. Inwentaryzacja wielobranżowa: architektoniczno-konstrukcyjna, sanitarna, elektryczna, teletechniczna

- a) Inwentaryzację należy wykonać zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych oraz z normą PN-B-01025 Rysunek budowlany – Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych lub normami równoważnymi,
- b) Inwentaryzacja instalacji zewnętrznych ma na celu m.in. rozpoznanie i określenie stanu technicznego istniejących przyłączy do budynku.
- c) Inwentaryzacja w części opisowej i rysunkowej powinna obejmować:
 - ogólny opis sposobu zagospodarowania terenu nieruchomości,
 - opis stanu istniejącego przyłączy i instalacji zewnętrznych,
 - opis dostępności architektonicznej budynku i otoczenia,
 - opis techniczny w zakresie stanu istniejącego budynku i obiektów budowlanych znajdujących się na terenie nieruchomości,
 - zestawienie podstawowych parametrów technicznych budynku,
 - opis istniejącego wyposażenia instalacyjnego,
 - rysunek planu sytuacyjnego z naniesioną lokalizacją istniejących instalacji zewnętrznych przy budynku,
 - materiał zdjęciowy dokumentujący stan istniejący wraz z rysunkami rzutów kondygnacji, na których należy oznaczyć miejsce i kierunek wykonanych zdjęć,
 - materiał zdjęciowy dokumentujący stan istniejący instalacji zewnętrznych – jeśli dotyczy,
 - rzuty wszystkich kondygnacji,
 - niezbędne przekroje budynku, w tym jeden poprzeczny i jeden podłużny,
 - rzut dachu,
 - widoki elewacji.

II. Inwentaryzacja zieleni (dendrologiczna) na terenie nieruchomości

- a) Inwentaryzacja, obejmująca drzewa, krzewy i inne rośliny, powinna składać się z części opisowej i graficznej,
- b) Inwentaryzacja zieleni w części opisowej powinna obejmować:
 - opis terenu i krótką ogólną charakterystykę szaty roślinnej,
 - informacje o celu, zakresie i metodyce przeprowadzonych prac,
 - identyfikację gatunkową drzew, krzewów i innych roślin,
 - charakterystykę roślin,
 - określenie stanu zdrowotnego drzew,
 - szacowanie wartości ekologicznej i krajobrazowej roślin,
 - plan działań związanych z roślinnością, takich jak: niezbędne zabiegi pielęgnacyjne, przycinanie, usunięcie drzew (lista drzew i krzewów zakwalifikowanych do wycinki), sadzenie nowych roślin, a także działań związanych z ochroną i zabezpieczeniem drzew i krzewów przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas realizacji inwestycji.
- c) Inwentaryzacja zieleni w części graficznej powinna składać się z:
 - mapy inwentaryzowanego terenu z zaznaczeniem drzew i krzewów do pozostawienia, wycinki lub przesadzenia. Na mapie należy umieścić obiekty budowlane znajdujące się na działkach,
 - dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan drzew,
 - projektu gospodarki drzewostanem.



III. Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku i ocena stanu technicznego instalacji

- a) Celem sporządzenia ekspertyzy technicznej jest ustalenie stanu technicznego budynku, z uwzględnieniem przyczyn degradacji obiektu, następnie określenie niezbędnych prac remontowych oraz określenie wytycznych do prac projektowych. Ocena stanu technicznego powinna obejmować konstrukcję całego budynku i wszystkie jego elementy łącznie z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Zakres opracowania powinien zawierać inwentaryzację uszkodzeń elementów budynku (jeśli występują), obliczenia statyczno-wytrzymałościowe istniejących elementów konstrukcyjnych. W przypadku występowania elementów drewnianych konstrukcji nośnej budynku do ekspertyzy należy dołączyć ekspertyzę mykologiczną. Jeżeli ekspertyza techniczna wskazuje na konieczność wykonania badań geotechnicznych, wyniki tych badań należy dołączyć do dokumentacji.
- b) Sporządzenie ekspertyzy powinno być poprzedzone wykonaniem niezbędnych odkrywek, badań i sprawdzeń elementów budynku.
- c) Odkrywki należy wykonać w ilości niezbędnej dla rzetelnej oceny stanu technicznego każdego budynku w ilościach nie mniejszych niż:

A. ul. Rybitwy 1

- fundamenty – minimum 4 odkrywki,
- posadzka na gruncie – minimum 3 odkrywki: 2 w lokalu użytkowym, 1 w lokalu mieszkalnym,
- stropy międzykondygnacyjne – minimum 2 odkrywki dla każdego stropu,
- dach – minimum 4 odkrywki,
- ściany zewnętrzne – minimum 4 odkrywki - każda na innej ścianie zewnętrznej,
- ściany wewnętrzne – minimum 2 odkrywki na każdej kondygnacji.

B. ul. Niecała 5

- fundamenty – minimum 2 odkrywki,
 - posadzka na gruncie – minimum 2 odkrywki,
 - stropy międzykondygnacyjne – minimum 2 odkrywki dla każdego stropu,
 - dach – minimum 2 odkrywki,
 - ściany zewnętrzne – minimum 4 odkrywki - każda na innej ścianie zewnętrznej,
 - ściany wewnętrzne – minimum 2 odkrywki na każdej kondygnacji.
- d) Wykonanie mniejszej ilości odkrywek, możliwe jest po uzyskaniu zgody Zamawiającego, wydanej na wniosek Wykonawcy.
 - e) Miejsca wykonania odkrywek należy zaznaczyć na rzutach i przedstawić na fotografiach z datownikiem. Wybór miejsca odkrywki musi zapewnić ustalenie stopnia ewentualnych zniszczeń elementów konstrukcji i przyczyn ich występowania w konkretnych ścianach i stropach.
 - f) Wykonawca po wykonaniu odkrywek do ekspertyzy i udokumentowaniu ich fotograficznie zobowiązany jest do ich usunięcia za pomocą własnych środków technicznych i na własny koszt.
 - g) Należy wyznaczyć minimum 3 miejsca badań dla ścian oraz minimum 3 miejsca badań dla stropów w odniesieniu do każdego budynku, w celu określenia zawilgocenia i zasolenia. Miejsca badań należy zaznaczyć na rzutach i przedstawić na fotografiach z datownikiem. Wybór miejsca badań musi zapewnić ustalenie stopnia korozji i przyczyny jej występowania we wszystkich przegrodach, które jej uległy. Wyniki badań należy przedstawić z ich interpretacją.
 - h) Ekspertyza techniczna winna zawierać wnioski końcowe wraz z zaleceniami.
 - i) Ekspertyza winna wskazać zakres i sposób wykonania ewentualnego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych oraz zakres innych robót niezbędnych do wykonania, celem dalszego bezpiecznego użytkowania każdego z budynków.

IV. Program prac konserwatorskich – dla budynków objętych ochroną konserwatorską

Program prac konserwatorskich powinien określać stan zachowania zabytkowej substancji obiektu, a także określać możliwości adaptacji zabytku oraz sposób prowadzenia prac przy obiekcie w sposób gwarantujący utrzymanie wartości historycznych i zabytkowych. Na podstawie zaleceń określonych w programie prac konserwatorskich, sporządzana będzie dalsza dokumentacja projektowa. Wytyczne Zamawiającego do zakresu programu prac konserwatorskich i restauratorskich są w załączniku nr 11.



V. Dostępność architektoniczna

Wszystkie obiekty budowlane wraz z ich otoczeniem wymagają zapewnienia dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez likwidację barier architektonicznych oraz dostosowanie do ich potrzeb, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego lub poprzez zastosowanie racjonalnych usprawnień, zapewniających bezpieczne warunki korzystania. Działania te powinny być realizowane z uwzględnieniem zasad równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz równości szans kobiet i mężczyzn, zapewniając co najmniej:

- wolne od barier poziome i pionowe przestrzenie komunikacyjne budynków, umożliwiające poruszanie się po kondygnacjach i pomiędzy nimi,
- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń osobom z niepełnosprawnościami i szczególnymi potrzebami,
- informację na temat rozkładu lokali w budynku, co najmniej w sposób wizualny, dotykowy i głosowy, które pomogą w szczególności osobie z niepełnosprawnością wzroku lub słuchu w lokalizacji lokali w budynku,
- możliwość ewakuacji osobom ze szczególnymi potrzebami lub zapewnienie im innego sposobu ratunku (poprzez odpowiednie procedury i sprzęt czy sygnalizację),
- możliwość korzystania na równych zasadach z innymi osobami z przestrzeni budynku i jego otoczenia, przestrzeni publicznej, informacji i komunikacji, w tym technologii i systemów informacyjno-komunikacyjnych,

Przy projektowaniu dostępności obiektu i jego otoczenia należy m.in. stosować się do zaleceń:

- Zarządzenia nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku - Poradnik Projektowania Uniwersalnego, stanowiący załącznik nr 5 do SWZ,
- i/lub spełniać standard architektoniczny określony do Wytycznych MFIPR dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027, stanowiący załącznik nr 12 do SWZ,

oraz dążyć do ich spełnienia. Wymagany standardem jest zapewnienie pełnej dostępności obiektu dla osób z niepełnosprawnościami i szczególnymi potrzebami.

Zaproponowane rozwiązania projektowe zgodne z warunkami technicznymi i obowiązującym prawem miejscowym.

VI. Koncepcja projektowa budynków

- a) Celem zamierzenia inwestycyjnego jest dostosowanie budynków z zasobu gminnego na potrzeby mieszkaniowe osób wykluczonych i z niepełnosprawnościami. Inwestycja obejmować będzie przebudowę, remont i wyposażenie obiektów na potrzeby form mieszkaniowych treningowych i wspomaganych, adresowanych do różnych grup osób, w tym m.in. opuszczających pieczę zastępczą, młodzieżowe ośrodki wychowawcze, młodzieżowe ośrodki socjoterapii, osób z niepełnosprawnością, a także osób wymagających wsparcia w codziennym funkcjonowaniu.
- b) Koncepcja projektowa ma określać w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane, ukazujące proponowane rozwiązania funkcjonalne oraz założenia do projektów instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, stosownie do wybranego źródła ogrzewania.
- c) Koncepcję projektową należy sporządzić w oparciu o inwentaryzację wielobranżową, ustalenia ekspertyzy technicznej, program prac konserwatorskich – jeśli dotyczy oraz inne niezbędne informacje pozyskane od Zamawiającego.
- d) W koncepcji projektowej każdego budynku należy przewidzieć po 8 lokali mieszkalnych, jednoosobowych.
- e) W koncepcji projektowej każdego budynku należy przewidzieć pomieszczenie techniczne dla nowego źródła ogrzewania.
- f) Mieszkania powinny być zaprojektowane zgodnie z minimalnymi standardami pomieszczeń, w tym w zakresie odpowiedniej powierzchni użytkowej (nie mniejszej niż 25 m²), warunków mieszkalnych i sanitarnych oraz wyposażenia.



- g) Program użytkowy lokali mieszkalnych powinien obejmować: jedno pomieszczenie mieszkalne/pokój, wydzieloną kuchnię lub aneks kuchenny, łazienkę z miską ustępową oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej do wyłącznego użytku osoby zamieszkującej lokal.
- h) Minimalny standard wyposażenia lokali mieszkalnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych (Dz.U. z 2023r. poz. 2354).
- i) W ramach koncepcji projektowej budynku przy ul. Rybitwy 1, należy dodatkowo przewidzieć lokal użytkowy z niezależnym wejściem z zewnątrz, przeznaczony na potrzeby świadczenia usług społecznych i prowadzenia działań wspierających. W lokalu należy zorganizować przestrzeń spotkań, zaplecze socjalne z ogólnodostępną toaletą dostosowaną dla osób z niepełnosprawnościami.
- j) Wszystkie lokale i części wspólne obiektu zgodne z warunkami technicznymi oraz dostosowane do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami.
- k) Należy zastosować rozwiązania projektowe zapewniające maksymalne wykorzystanie przestrzeni budynku.
- l) Koncepcja projektowa w części opisowej i rysunkowej powinna zawierać:
 - opis stanu istniejącego, ze wskazaniem elementów do rozbiórki/demontażu,
 - w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane pokazujące m. in. podział mieszkań, układ funkcjonalny oraz inne istotne dla przyjętej koncepcji rozwiązania,
 - analizę możliwości wraz z zaproponowaniem rozwiązań projektowych dostosowania budynku do korzystania przez osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami technicznymi i obowiązującym prawem miejscowym,
 - aranżację wyposażenia wnętrz lokali, z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz doposażenie w niezbędny sprzęt i środki trwałe,
 - analizę możliwości wraz z zaproponowaniem rozwiązań projektowych zastosowania rozwiązań sprzyjających adaptacji do zmian klimatu typu zielone dachy bądź zielone ściany, system retencji wód opadowych;
 - analizę widokową lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu z poziomu przechodnia – dotyczy obiektów objętych ochroną konserwatorską,
 - wstępny opis projektowanych rozwiązań instalacyjnych w budynku,
 - zestawienie podstawowych parametrów technicznych budynku po wykonaniu projektowanych prac budowlanych,
 - rzuty wszystkich kondygnacji,
 - dwa przekroje budynku, w tym jeden poprzeczny i jeden podłużny,
 - rzut dachu,
 - wszystkie elewacje,
- m) Koncepcja projektowa musi być zaakceptowana przez Zamawiającego.

VII. Koncepcja zagospodarowania terenu działek

- a) Koncepcja zagospodarowania terenu dla budynków przeznaczonych na potrzeby mieszkalnictwa treningowego i wspomagane ma określać w jednoznaczny sposób obraz inwestycji na terenie objętym opracowaniem oraz zakres planowanych na nim prac budowlanych; powinna ukazywać proponowane rozwiązania funkcjonalne ciągów pieszych, jezdnych, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsca gromadzenia odpadów stałych dla budynków, elementów małej architektury, układu zieleni istniejącej i projektowanej oraz zawierać założenia do projektu instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu i zagospodarowania wód opadowych. Koncepcja w całości powinna uwzględniać potrzeby osób z niepełnosprawnościami oraz realizować społeczną funkcję inwestycji poprzez tworzenie przestrzeni sprzyjającej integracji społecznej.
- b) Koncepcję zagospodarowania terenu należy sporządzić w oparciu o aktualną mapę do celów projektowych, wykonaną inwentaryzację zieleni oraz inne niezbędne informacje pozyskane od Zamawiającego.
- c) Koncepcja projektowa w części opisowej i rysunkowej powinna zawierać:
 - opis stanu istniejącego, ze wskazaniem elementów do rozbiórki/demontażu,
 - w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane pokazujące m. in. projektowany układ ciągów pieszych, jezdnych, miejsc postojowych dla samochodów



osobowych, w tym dla samochodów osób z niepełnosprawnościami, miejsca gromadzenia odpadów stałych, rozmieszczenia elementów małej architektury, projektowanego układu zieleni ze wskazaniem drzew krzewów do pozostawienia/likwidacji oraz nowych elementów zieleni urządzonej, a także inne istotne dla przyjętej koncepcji rozwiązania,

- rozwiązania projektowe zamykanej wiaty śmietnikowej,
- wstępny opis rozwiązań materiałowych projektowanych nawierzchni,
- wstępne graficzne propozycje elementów małej architektury,
- propozycje nowych nasadzeń (krzewy, gatunki rodzime, rośliny wieloletnie, odporne i łatwe w utrzymaniu, głównie związane z retencją),
- wstępny opis rozwiązań instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu z graficznymi propozycjami elementów oświetleniowych,
- wstępny opis sposobu zagospodarowania wód opadowych z terenu objętego zakresem opracowania, z uwzględnieniem elementów retencji oraz rozwiązań ograniczających spływ powierzchniowy lub/i sprzyjających ich zatrzymaniu i wykorzystaniu,
- bilans terenu w zakresie opracowania po wykonaniu projektowanych prac budowlanych, zgodny z wymaganiami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 0510 Letnica – osiedle, część południowa w mieście Gdańsku,
- rysunek koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:100,
- rysunek wiaty śmietnikowej w skali 1:50 przedstawiający: rzut obiektu, przekrój poprzeczny, minimum dwie charakterystyczne elewacje.

d) Koncepcja zagospodarowania terenu musi być zaakceptowana przez Zamawiającego.

VIII. Mapa do celów projektowych – jeśli wymagana,

IX. Wstępna fotorealistyczna wizualizacja: jedna dla każdego budynku - zgodnie z załącznikiem nr 9 do SWZ.

ETAP 2 dokumentacja projektowo-kosztorysowa w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami i rozporządzeniami obejmująca: projekt budowlany, załączniki do projektu budowlanego, projekt wykonawczy, przedmiary, kosztorysy, STWiORB, wymagane oświadczenia i formularze, inne opracowania wymagane obowiązującymi przepisami. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa winna zawierać następujący zakres zagadnień:

1) branża architektoniczno-budowlana:

Dla budynków przy ul. Rybitwy 1 i Niecała 5

- prace budowlane wynikające ze zmiany układu funkcjonalno-użytkowego budynku oraz dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
- dostosowanie całego budynku do użytkowania przez osoby o ograniczonej mobilności oraz osoby z niepełnosprawnościami zgodnie ze standardem dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami (jeśli Zamawiający zaakceptuje koncepcję z zaproponowanym rozwiązaniem),
- prace wynikające z wniosków i zaleceń zawartych w ekspertyzie technicznej oraz w wynikach badań gruntowych, w zakresie m.in. wzmocnienia lub wymiany elementów konstrukcyjnych budynku,
- zmiana układu funkcjonalnego budynku, wynikająca m.in. z robót termomodernizacyjnych (wydzielenie pomieszczenia technicznego w budynku w związku ze zmianą źródła ogrzewania, instalacji ogrzewania i ciepłej wody użytkowej),
- kompleksowe prace termomodernizacyjne obejmujące przebudowę, remont i ocieplenie wszystkich przegród zewnętrznych oraz przegród wewnętrznych (jeśli dotyczy) wraz z wykonaniem izolacji termicznej, przeciwwilgociowej lub przeciwwodnej (w zależności od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych),
- prace termomodernizacyjne muszą obejmować m.in. wykonanie izolacji poziomych i pionowych ścian fundamentowych, wykonanie nowych podłóg i posadzek na gruncie wraz z izolacją termiczną, wymianę lub renowację stolarki okiennej i drzwiowej - zgodnie z PPK, wykonanie ocieplenia dachu z wymianą pokrycia dachowego i ewentualnym wzmocnieniem istniejącej konstrukcji drewnianej



pod instalację ogniw fotowoltaicznych, oraz wykonanie innych prac, jeżeli będą one wynikały z ekspertyzy technicznej i PPK,

- rozmieszczenie paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych budynku,
- wykonanie przemurowań, uzupełnień i szycie murów ścian zewnętrznych – jeżeli prace te wynikać będą z zaleceń z ekspertyzy technicznej lub w oparciu o PPK,
- przywrócenie otworów okiennych w miejscach historycznie uzasadnionych i wskazanych w PPK;
- wykonanie remontu wszystkich pomieszczeń budynku w pełnym zakresie,
- remont istniejących lub wykonanie nowych kominów i szachtów instalacyjnych w związku ze zmianą źródła ogrzewania oraz układu funkcjonalnego budynku,
- roboty budowlane naprawcze wynikające z robót instalacyjnych,
- wyposażenie wszystkich lokali w niezbędny sprzęt i urządzenia,
- wymiana systemu odprowadzania wód opadowych w postaci wymiany rynien, rur spustowych i opierzeń blacharskich oraz włączenia rur spustowych do sieci kanalizacji deszczowej – jeśli wymagane,
- zastosowanie rozwiązań sprzyjających adaptacji do zmian klimatu typu zielone dachy bądź zielone ściany, system retencji wód opadowych (jeśli Zamawiający zaakceptuje koncepcję z zaproponowanym rozwiązaniem),
- wykończenie cokołu na pełnej wysokości materiałem odpornym na czynniki atmosferyczne oraz na uszkodzenia mechaniczne wskutek eksploatacji,
- wykonanie remontu/przebudowy/rozbiórki stopni/schodów zewnętrznych wejściowych do budynku – w zależności od przyjętego rozwiązania zapewniającego dostęp do budynku dla osób o ograniczonej mobilności oraz osób z niepełnosprawnościami,
- wskazanie lokalizacji uchwytu do flagi na dni okolicznościowe,

Dodatkowo:

- budynek przy ul. Rybitwy 1- likwidacja wtórnej przybudówki od strony południowej.

2) branża sanitarna:

Dla budynków przy ul. Rybitwy 1 i Niecała 5

- zmiana źródła ogrzewania w oparciu o wnioski i zalecenia wynikające z analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów zaopatrzenia w ciepło;
- likwidacja istniejących źródeł ciepła,
- likwidacja istniejących urządzeń do przygotowania c.w.u.,
- wykonanie projektu technologicznego pomieszczenia ze źródłem ciepła do ogrzewania i przygotowania c.w.u. zgodnie z wytycznymi gestora sieci;
- montaż nowego źródła ciepła oraz wykonanie nowej instalacji ogrzewania w budynku,
- montaż nowych urządzeń do przygotowania c.w.u. oraz wykonanie nowej instalacji c.w.u.
- wykonanie instalacji gazowej w budynku wraz z urządzeniami – jeśli wymagana,
- remont lub modernizacja istniejącego systemu wentylacji w budynku,
- likwidacja istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku,
- wykonanie nowej instalacji kanalizacji sanitarnej i instalacji zewnętrznej do pierwszej studzienki przyłączeniowej.
- likwidacja istniejącej instalacji wodociągowej w budynku,
- wykonanie nowej instalacji wodociągowej i instalacji zewnętrznej do pierwszej studzienki przyłączeniowej,
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego.

3) branża elektryczna:

Dla budynków przy ul. Rybitwy 1 i Niecała 5

- likwidacja istniejącej instalacji elektrycznej w budynku i wykonanie nowej instalacji dostosowanej do nowego układu pomieszczeń w budynku,



- wymiana instalacji oświetlenia wewnętrznego podstawowego i awaryjnego z wprowadzeniem źródeł oświetlenia LED,
- wymiana instalacji oświetlenia zewnętrznego z wyprowadzeniem źródeł LED,
- wykonanie lub wymiana wewnętrznej linii zasilającej (WLZ),
- wykonanie lub wymiana rozdzielnic głównej i rozdzielnic pomocniczych oraz tablic rozdzielczych w lokalach,
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na cele administracyjne z magazynem energii,
- wykonanie lub wymiana instalacji gniazd wtykowych,
- wykonanie instalacji odgromowej i uziemiającej budynku – jeżeli wymagana,
- wykonanie lub wymiana instalacji ochrony przeciwprzepięciowej,
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego,
- uwzględnienie wytycznych m.in. Poradnika Projektowania Uniwersalnego w zakresie wysokości montażu nad podłogą łączników oświetlenia i gniazd wtykowych w pomieszczeniach budynku.

4) branża teletechniczna:

Dla budynków przy ul. Rybitwy 1 i Niecała 5

- wykonanie instalacji teletechnicznej umożliwiającej odbieranie usług internetowych i TV od operatora zewnętrznego,
- wykonanie instalacji domofonowej,
- wykonanie instalacji BMS,
- wykonanie systemu oddymiania – jeżeli wymagane;
- wykonanie instalacji ppoż. – jeżeli wymagane;
- wykonanie uzgodnień usunięcia kolizji – jeżeli wymagane,
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego,
- uwzględnienie wytycznych m.in. Poradnika Projektowania Uniwersalnego w zakresie wysokości montażu nad podłogą gniazd teletechnicznych i domofonów.

5) zagospodarowanie terenu działek:

- uporządkowanie terenu poprzez rozbiórkę istniejących utwardzeń, budynków gospodarczych oraz usunięcie pozostałości po dawnych rozbiórkach budynków,
- wykonanie na terenie działki, zgodnie z zaakceptowaną koncepcją zagospodarowania terenu, nowych nawierzchni utwardzonych dojść do budynku oraz miejsc postojowych z dojazdem; konstrukcję nawierzchni należy zaprojektować zgodnie z warunkami technicznymi z uwzględnieniem potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zapewniając im swobodny dostęp do przestrzeni,
- wykonanie opasek wokół budynku, chroniących jego mury przed zawilgoceniem i ułatwiających odprowadzenie wód opadowych (rodzaj opaski zależny od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych),
- ukształtowanie terenu i zieleni urządzonej z uwzględnieniem rozwiązań w formie ogrodów deszczowych oraz z zachowaniem istniejącego drzewostanu, zgodnie z zaleceniami z opracowanej inwentaryzacji zieleni oraz nasadzeniami nowych elementów zieleni (kompozycje proste: trawniki, żywopłoty, grupy krzewów, rośliny ozdobne, pnące, zimozielone itp., dobór gatunkowy – roślinność odporna i łatwa w utrzymaniu, gatunki rodzime, ogrody deszczowe z nasadzeniami roślinności hydrofitowej),
- zapewnienie kameralnych przestrzeni zewnętrznych służących do wypoczynku i /lub rekreacji, dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami, z montażem zaakceptowanych przez Zamawiającego elementów małej architektury i/lub urządzeń rekreacyjnych,
- wykonanie na terenie działki budynku przy ul. Rybitwy 1 miejsca lokalizacji gromadzenia odpadów stałych w postaci zamykanej wiaty śmietnikowej wraz z niezbędnym utwardzeniem terenu i zapewnionym dojściem lub dojazdem kołowym – zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu.
- odprowadzenie wody opadowej z dachu budynku oraz nowego zaprojektowanego zagospodarowania terenu działki do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,



- wykonanie projektu urządzeń budowlanych do budynku lub remont istniejących – w zależności od wniosków z inwentaryzacji wielobranżowej i ekspertyzy technicznej,
- wykonanie instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu z wyprowadzeniem źródeł oświetlenia LED,
- wykonanie projektu usunięcia ewentualnych kolizji sieci i instalacji zewnętrznych oraz uzgodnienie z gestorami sieci – jeżeli wymagane.

6) uzyskanie wszystkich koniecznych warunków, uzgodnień, opinii:

- warunków przyłączenia do sieci,
- uzgodnień projektów,
- wymaganych opinii.

7) uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych (decyzji, postanowień, zgód na odstępowo), wynikających z zakresu opracowywanej dokumentacji projektowej, niezbędnych do uzyskania w imieniu Zamawiającego rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych,

8) złożenie oświadczenia projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 418), dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – **Prawo energetyczne (tj. Dz. U. 2024 poz. 266 z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – **Kodeks karny** (tj. Dz. U. 2025 poz. 383);, składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń,**

9) przekazanie Zamawiającemu wszystkich otrzymanych uzgodnień, decyzji i opinii w oryginałach,

10) złożenie pisemnego oświadczenia projektanta opracowującego o sporządzeniu projektu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,

11) złożenie pisemnego oświadczenia projektanta opracowującego i sprawdzającego o kompletności opracowanej dokumentacji oraz jej zgodności z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,

12) projekt wykonawczy winien stanowić uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego. Zakres i stopień dokładności projektu winien umożliwić sporządzenie przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, a także przygotowanie oferty przez potencjalnego wykonawcę i zrealizowanie prac. Projekt wykonawczy powinien zawierać uszczegółowienie zagadnień projektowych, których przedstawienie na rysunkach projektu budowlanego jest zbyt ogólne i niewystarczające dla potrzeb wskazanych powyżej. Dotyczy to w szczególności: rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych i materiałowych, detali architektonicznych i niezbędnych urządzeń o charakterze budowlanym, detali stolarki okiennej, instalacji.

Projekt wykonawczy winien uwzględniać detale projektowe dotyczące uzupełnień lub rekonstrukcji następujących elementów budynku, wynikających z ochrony konserwatorskiej, jaką objęte są budynki:

- stolarki okiennej (uwzględniające okucia, zawiasy, klamki, inne),
- stolarki drzwiowej (uwzględniające okucia, zawiasy, klamki, inne).

Dokumentacja projektowa winna posiadać wymagane zestawienia (w tym stali konstrukcyjnej, drewna konstrukcyjnego, wyrobów prefabrykowanych, nadproży, stolarki/ślusarki, elementów instalacji, osprzętu elektrycznego i opraw oświetleniowych, urządzeń, białego montażu, wyposażenia). Projekt wykonawczy w zakresie aranżacji wnętrz powinien zawierać widoki ścian, podłóg oraz sufitów wszystkich pomieszczeń w budynku wraz z ich wyposażeniem oraz opisem zastosowanych materiałów, ich wymiarów i kolorów. W projekcie wykonawczym w zakresie identyfikacji wizualnej należy przewidzieć tabliczki, naklejki na szklenie oraz inne nośniki informacyjne i kierunkowe, zawierające m.in. opis miejsca, numery pomieszczeń, numery pięter oraz elementy wizerunkowe. Elementy identyfikacji wizualnej winny być dostępne dla osób z niepełnosprawnościami i szczególnymi potrzebami.



Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu winien uwzględniać detale projektowe dotyczące przekrojów, profili, warstw nawierzchni, fundamentów pod urządzenia budowlane, elementów małej architektury, profili i rozwinąć projektowanych instalacji.

- 13) **Fotorealistyczne wizualizacje: należy wykonać jedną dla każdego z budynków, zgodnie z załącznikiem nr 9 do SWZ.**
- 14) **Przedmiary robót** muszą być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454), oraz spełniać następujące wymagania:
 - a) przedmiary robót winny stanowić opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z wyliczeniem i zestawieniem ilości przedmiarowych robót podstawowych,
 - b) ilości jednostek miary podane w przedmiarze powinny być wyliczone na podstawie rysunków w dokumentacji projektowej, wyłącznie w sposób zgodny z zasadami podanymi w specyfikacjach technicznych,
 - c) przedmiary robót muszą obejmować zestawienie wszystkich robót i czynności wynikających z projektów oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót. Na podstawie przedmiaru robót sporządzany jest kosztorys inwestorski, a następnie będą wykonywane kosztorysy ofertowe wykonawców, w związku z powyższym w przedmiarach robót **nie wolno używać nazw własnych materiałów i urządzeń oraz nazw producentów** dla proponowanych rozwiązań oraz takich opisów, które **mogłyby jednoznacznie wskazywać producenta, natomiast materiały oraz urządzenia proponowane w dokumentacji należy opisywać parametrami równoważności**,
 - d) przedmiary winne być opracowane odrębnie dla poszczególnych części opracowania z podziałem na branże: ogólnobudowlaną, elektryczną, sanitarną, teletechniczną, oraz z podziałem na roboty wewnętrzne i zewnętrzne (w obrębie poszczególnych branż).
- 15) **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** muszą być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454), oraz spełniać następujące wymagania:
 - a) celem specyfikacji jest jednoznaczne określenie przedmiotu robót objętych dokumentacją projektową i jej konkretnymi rozwiązaniami pod kątem wymagań jakościowych, materiałowych, sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót, warunków i kolejności technologicznej wykonania robót, obmiarów i płatności za roboty,
 - b) w specyfikacjach **nie wolno używać nazw materiałów i urządzeń oraz nazw producentów dla proponowanych materiałów i urządzeń oraz takich opisów, które mogłyby jednoznacznie wskazywać producenta**, materiały oraz urządzenia proponowane w dokumentacji należy opisywać parametrami technicznymi równoważności,
 - c) specyfikacje, wraz z projektem budowlanym i wykonawczym muszą być ściśle powiązane z przedmiarami robót, gdyż mają stanowić podstawę do sporządzenia przedmiarów robót i muszą zawierać określenie zakresu prac.
- 16) **Kosztorysy inwestorskie** muszą być wykonane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458) oraz spełniać następujące wymagania:
 - a) dostarczone przez zamawiającego założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego (zawarte w załączniku nr 8 do SWZ) będą podstawą do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego oraz zbiorczego zestawienia kosztów,
 - b) kosztorysy inwestorskie winne być opracowane z podziałem na branże: ogólnobudowlaną, elektryczną, sanitarną, teletechniczną. Do kosztorysów inwestorskich należy wykonać zbiorcze zestawienie kosztów z podziałem na części (z uwzględnieniem poszczególnych branż) wraz z odrębnym zestawieniem ilości roboczogodzin,



- c) kosztorys inwestorski powinien uwzględniać podział na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane - na etapie realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający wskaże Wykonawcy podział na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane,
 - d) kosztorys inwestorski w wersji elektronicznej - edytowalnej należy przekazać w wersji pełnej.
- 17) **Projekt organizacji ruchu** - jeżeli wymagany, wykonać należy zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (tj. Dz.U. 2017 poz. 784 z późn. zm.).
- 18) Złożenie pisemnego oświadczenia Wykonawcy o kompletności dokumentacji i zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi.

ETAP 3 - uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego.

Zamawiający wymaga przygotowania i złożenia, na podstawie pełnomocnictwa, wypełnionego druku wniosku wraz ze wszystkimi załącznikami, w celu uzyskania rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego.

- 4. Wykonanie jednorazowej aktualizacji kosztorysów inwestorskich. W przypadku konieczności aktualizacji wartości inwestycji, w okresie do 24 m-cy od podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, Wykonawca opracuje i dostarczy na wezwanie Zamawiającego kosztorysy inwestorskie uwzględniające ewentualne zmiany w dokumentacji i poziom cen obowiązujących w terminie przekazania zaktualizowanych kosztorysów.

- 5. Sposób wykonania dokumentacji.

Dokumentacja powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tzn. umożliwić uzyskanie rozstrzygnięcia administracyjnego od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, warunkującego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego, stanowić opis przedmiotu zamówienia do przetargu na wybór wykonawcy robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, oraz pozwalać na kompleksowe prowadzenie robót budowlanych.

Zamawiający oczekuje określenia w projektach sposobów rozwiązań wszelkich zagadnień związanych z przedsięwzięciem. Opracowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, wymaganiami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej, które pozwolą na fizyczne wykonanie zadania w sposób nadający się do eksploatacji bez wad.

Należy zwrócić szczególną uwagę na problem zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi. Wykonawca winien dołożyć szczególnej staranności w zapewnieniu ww. zgodności w celu uniknięcia wzrostu kosztów robót w trakcie realizacji, a wynikających z błędów dokumentacji technicznej.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna być wykonana zgodnie z:

- a) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. , poz. 418 późn. zm.)
- b) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), która określa, że dokumentacja projektowa winna uwzględniać jej przepisy w zakresie opisu przedmiotu zamówienia, w tym przypadku oznacza to, że opis przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów.

Przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli w dokumentacji projektowej nie można



opisać w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W takim przypadku w dokumentacji winny być wskazanie kryteria stosowane w celu oceny równoważności.

Opisując przedmiot zamówienia na roboty budowlane przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych, systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 Pzp projektant opracowujący jest obowiązany wskazać, że dopuszcza się rozwiązania równoważne, aby przywołanej w opisie konkretnej normie (innemu systemowi referencji technicznej) towarzyszyło określenie „lub równoważny” a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważne”, zgodnie z art. 101 ust. 4 Pzp.

- c) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ((tj. Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
- d) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454 z późn. zm.),
- e) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.).
- f) art. 5 ust. 1. Pkt. 4 i 4a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) – spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych zapewniających niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz 2018 r., poz.1217), w tym osoby starsze, art. 6 i 7 Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1411),
- g) Rozwiązania w budynku i na terenie objętym opracowaniem winne być dostosowane do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zaleceniami ujętymi w „Poradniku projektowania uniwersalnego – szczegółowe standardy dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku (licencja nr BRG-29/2019)” – załącznika nr 1 do zarządzenia nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku - poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 12 do SWZ.

W przypadku, gdy Wykonawca użył oznaczeń norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy pzp należy je rozumieć, jako przykładowe. Zamawiający zgodnie z art. 101 ust. 1 pkt 4 ustawy pzp dopuszcza w każdym przypadku zastosowanie rozwiązań równoważnych opisywanych w treści SWZ. Każdorazowo, gdy wskazana jest w niniejszej SWZ lub załącznikach norma, europejska ocena techniczna, aprobata, specyfikacja techniczna i system referencji technicznej, należy przyjąć, że w odniesieniu do niej użyto sformułowania „lub równoważna”.

Dokumentację projektową należy przygotować i dostarczyć do siedziby Zamawiającego wg następujących warunków dotyczących jej formy:

- a) wymagania dotyczące formy papierowej:
 - Dokumentację należy przekazać oprawioną w teczki o okładkach sztywnych, wyklucza się oprawy grzebieniowe,
 - Ilość egzemplarzy dokumentacji objętych ETAPEM 1 dla każdego obiektu budowlanego:
 - Inwentaryzacja wielobranżowa – 1 egz.
 - Ekspertyza techniczna dot. stanu technicznego budynku – 1 egz.
 - Program prac konserwatorskich – 1 egz.
 - Koncepcja projektowa budynku z aranżacją wnętrz i propozycją wyposażenia lokali – 1 egz.
 - Inwentaryzacja zieleni – 1 egz.
 - Koncepcja zagospodarowania terenu – 1 egz.



- Mapa do celów projektowych – jeśli wymagana – 1 egz.
 - Wstępna wizualizacja – 2 egz.
 - Ilość egzemplarzy dokumentacji objętych ETAPEM 2 dla każdego obiektu budowlanego:
 - Projekt budowlany – Projekt zagospodarowania terenu – 4 egz.
 - Projekt budowlany – Projekt architektoniczno-budowlany – 4 egz.
 - Załączniki do projektu budowlanego – 4 egz.
 - Projekt budowlany – Projekt techniczny – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy architektoniczno-budowlany – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy aranżacji wnętrz – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy konstrukcyjny – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy instalacji sanitarnych – 4 egz.
 - Projekt wykonawczy instalacji elektrycznych i teletechnicznych – 4 egz.
 - Projekt organizacji ruchu – jeśli wymagany – 4 egz.
 - Przedmiar robót – 4 egz.
 - Kosztorysy inwestorskie – 4 egz.
 - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 4 egz.
 - Wizualizacje – 2 egz.
 - b) wymagania dotyczące formy cyfrowej:
 - Dokumentację w formie cyfrowej należy przekazać na właściwym nośniku danych- dysku optycznym (CD-R lub DVD) lub Pamięci USB (pendrive) w 3 egzemplarzach,
 - Pliki elektroniczne winny być tożsame z przekazanymi wydrukami- powinny stanowić matrycę dla wykonanych wydruków umieszczonych w papierowej wersji dokumentacji projektowo-kosztorysowej, tj. **wersja elektroniczna dokumentacji projektowej musi być w zakresie zawartości tożsama z wersją papierową, tzn. że jeżeli dokumentacja w formie papierowej jest jednym dokumentem to analogicznie wersja elektroniczna musi być także jednym dokumentem zapisanym w formie pdf, w którym w takiej samej kolejności znajdują się poszczególne dokumenty,**
 - Dokumentacja w formie cyfrowej powinna być uporządkowana na nośniku, a pliki powinny zostać nazwane według zasad określonych w **załączniku nr 10 do SWZ** – „Wytyczne dotyczące sposobu przekazania Dokumentacji projektowo kosztorysowej w wersji elektronicznej”.
 - c) Wszystkie elementy dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy przekazać równolegle w formie papierowej oraz cyfrowej,
 - d) Po uzyskaniu rozstrzygnięcia administracyjnego od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni do aktualizacji przekazanej Zamawiającemu wersji elektronicznej i papierowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej (ETAP 2) w celu zapewnienia jej całkowitej **zgodności z zawartością projektu budowlanego, który otrzymał prawomocne rozstrzygnięcie administracyjne.**
6. Dokumenty przekazane przez Zamawiającego w celu ułatwienia prawidłowego przygotowania dokumentacji:
- 6.1 Założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego – załącznik nr 8
 - 6.2 Wytyczne do wykonania wizualizacji – załącznik nr 9
 - 6.3 Wytyczne dotyczące sposobu przekazania dokumentacji projektowo kosztorysowej w wersji elektronicznej – załącznik nr 10
 - 6.4 Wytyczne do programu prac konserwatorskich i restauratorskich – załącznik nr 11
 - 6.5 Zarządzenie Nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku – Poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 12
 - 6.6 Standard architektoniczny do Wytycznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027 Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej (MFIPR/2021-2027/12(2) - załącznik nr 13
7. Pozostałe warunki wykonania zamówienia określone są w projekcie umowy stanowiącej załącznik nr 2 do SWZ.



8. Sprawowanie nadzoru autorskiego w czasie realizacji robót stanowiących przedmiot opracowanej dokumentacji.

7.1. Projektant opracowujący sprawować będzie nadzór autorski w szczególności w zakresie:

- a) stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z dokumentacją projektową;
- b) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań;
- c) uzgadnianie z Zamawiającym i Wykonawcą robót możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej, w odniesieniu do materiałów i konstrukcji;
- d) kontrolowanie, aby zakres wprowadzanych zmian nie stanowił istotnej zmiany do projektu budowlanego, wymagającej przeprowadzenia stosownej procedury przez organ administracji architektoniczno - budowlanej,
- e) uczestniczenie w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, uczestnictwo w odbiorach robót zanikających oraz przy odbiorze końcowym itp.;
- f) ocena wyników szczegółowych badań materiałów i konstrukcji w zakresie zgodności z rozwiązaniami projektowymi, normami i innymi obowiązującymi przepisami;
- g) przedkładania Zamawiającemu wyjaśnień precyzujących przyczyny wystąpienia rozbieżności pomiędzy dokumentacją, a stanem faktycznym.

7.2. Czynności nadzoru autorskiego mogą być pełnione poza terenem budowy, jeżeli wynika to z potrzeby realizacji inwestycji.

7.3. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania aktualizacji rozwiązań projektowych, wprowadzanych do dokumentacji projektowej w czasie wykonywania robót budowlanych, ze zgodą Projektanta na ich wprowadzenie, w formie podpisanych przez projektanta lub projektantów sprawujących nadzór autorski:

- a) **zapisów** na rysunkach wchodzących w skład dokumentacji projektowej;
- b) rysunków zamiennych, szkiców lub projektów opatrzonych datą, podpisem oraz informacją jaki element zastępują lub nowych projektów opatrzonych datą i podpisem;
- c) wpisów do dziennika budowy;
- d) protokołów lub notatek służbowych podpisanych **przez Zamawiającego i Projektanta**.

7.4. Wynagrodzenie dotyczące pełnienia nadzorów autorskich będzie stanowiło 10 % wartości oferty złożonej przez Wykonawcę i będzie rozliczne miesięcznie w okresie realizacji robót budowlanych objętych projektami proporcjonalnie do stanu ich zaawansowania, tylko w miesiącach, kiedy nadzory były realizowane.

9. Warunki realizacji zamówienia:

1) Inne zagadnienia projektowe:

- a) Należy liczyć się z możliwością rozszerzenia zakresu robót budowlanych, jeżeli będzie to wynikało z zaleceń m.in. gestorów sieci, uzbrojenia terenu.
- b) Należy liczyć się z możliwością ujawnienia się problemów i kolizji w trakcie opracowania dokumentacji projektowej, których rozwiązanie winno nastąpić w ramach przedmiotu zamówienia.
- c) W przypadku wystąpienia kolizji układu projektowanego z istniejącymi instalacjami wewnętrznymi, sieciami podziemnymi i nadziemnymi do obowiązków Wykonawcy należy opracowanie projektu usunięcia kolizji.
- d) **Wykonawca winien na bieżąco uwzględniać w opracowaniach projektowych zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania dokumentacji.**

2) Inne obowiązujące przepisy i akty prawne:

- a) Przedmiot zamówienia winien być opracowany kompleksowo.
- b) Dokumentacja projektowa będzie stanowić podstawę do ogłoszenia przetargu na realizację zadania i rozliczenia robót. W związku z powyższym przedmiary robót muszą zawierać wszystkie rozwiązania techniczne, rodzaje robót i ich ilości, wynikające z dokumentacji.

Należy zwrócić szczególną uwagę na problem zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi. Wykonawca winien dolożyć szczególnej staranności w



zapewnieniu ww. zgodności w celu uniknięcia wzrostu kosztów robót w trakcie realizacji, a wynikające z błędów dokumentacji technicznej.

- c) Zamawiający oczekuje określenia w projektach sposobów rozwiązań wszelkich zagadnień związanych z przedsięwzięciem. Opracowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, wymaganiami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej, które pozwolą na fizyczne wykonanie zadania w sposób nadający się do eksploatacji bez wad.
 - d) Projekty budowlane i wykonawcze winny być oprawione w teczki o okładkach sztywnych. Wyklucza się oprawy grzebieniowe. Odbitki planów sytuacyjnych muszą być wykonane na papierze światłoczułym lub w postaci wypłotu komputerowego.
 - e) Wykonawca w trakcie realizacji przedmiotu umowy jest zobowiązany wykonać opracowania projektowe nie wymienione w opisie przedmiotu zamówienia, a związane z wymaganiami jednostek opiniujących, niewykraczające jednak poza przedmiot umowy.
- 3) Obowiązki Wykonawcy:
- a) Wykonawca przenosi na rzecz Zamawiającego wszelkie majątkowe prawa autorskie.
 - b) Wszelkie materiały niezbędne do realizacji zamówienia jak np.: mapy do celów projektowych, uzgodnienia, opinie, ekspertyzy, analizy, badania architektoniczne, badania pionowości budynku, inwentaryzacje zieleni, operat dendrologiczny, itp. Wykonawca pozyskuje własnym staraniem w ramach wynagrodzenia umownego.
 - c) Po zakończeniu opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca jest zobowiązany:
 - **W przypadku błędów dokumentacji projektowej (w szczególności błędów polegających na niezgodności przedmiarów oraz kosztorysów inwestorskich z projektem) Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.**
 - Wykonać dodatkowe egzemplarze dokumentacji lub jej elementów na zlecenie Zamawiającego.
 - Współpracować z Zamawiającym na etapie ogłoszenia przetargu na realizację inwestycji, tj. współpracować podczas odpowiadania na pytania oferentów dotyczące rozwiązań projektowych.

4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA ZGODNIE Z ART. 95 UST 1.

Nie dotyczy.

5. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZAMÓWIENIACH PODOBNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 214 UST. 1 PKT 7

Zamawiający nie przewiduje udzielenia zamówień podobnych.

6. ZALICZKI NA POCZET WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Zamawiający nie przewiduje udzielenia zaliczek na poczet wykonywania zamówienia.

7. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Termin wykonania dokumentacji wielobranżowej projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego **260 dni od dnia podpisania umowy.**

Nadzory autorskie.

Usługa na sprawowanie nadzoru autorskiego wykonywana będzie od dnia podpisania umowy na realizację robót budowlanych do dnia podpisania protokołu odbioru robót budowlanych.

Planowany okres, w którym będą pełnione nadzory autorskie to lata 2027 – 2028.

8. INFORMACJE O OBOWIĄZKU OSOBISTEGO WYKONANIA PRZEZ WYKONAWCĘ KLUCZOWYCH ZADAŃ

Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania kluczowych zadań.



9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UMÓW O PODWYKONAWSTWO.

Wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo, zostały określone w § 5 projektu umowy, który stanowi załącznik nr 2.

10. PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI TEJ UMOWY

Projektowane postanowienia umowy zawarte są projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 2.

11. KOMUNIKACJA ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI

- 11.1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w sposób określony w SWZ.
- 11.2. Ofertę wraz z **Jednolitym Europejskim Dokumentem Zamówienia (JEDZ)**, należy złożyć, pod rygorem nieważności w formie elektronicznej – przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>.
- 11.3. Formaty podpisów:
 - a) ze względu na niskie ryzyko naruszenia integralności pliku oraz łatwiejszą weryfikację podpisu, zamawiający zaleca, w miarę możliwości, przekonwertowanie plików na format .pdf i opatrzenie ich podpisem kwalifikowanym PadES,
 - b) pliki w innych formatach niż PDF zaleca się opatrzyć zewnętrznym podpisem XadES. W tym przypadku wykonawca powinien pamiętać, aby plik z podpisem przekazywać łącznie z dokumentem podpisywanym.
 - c) podczas podpisywania plików zaleca się stosowanie algorytmu skrótu SHA2 zamiast SHA1,
 - d) zamawiający zaleca, aby nie wprowadzać jakichkolwiek zmian w plikach po podpisaniu ich podpisem kwalifikowanym. Może to skutkować brakiem integralności plików,
 - e) podpisy kwalifikowane wykorzystywane przez wykonawców do podpisywania wszelkich plików muszą spełniać wymogi “Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym (eIDAS) (UE) nr 910/2014 – od 1 lipca 2016 roku”.
- 11.4. Składane podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, a także pełnomocnictwo należy złożyć w formie elektronicznej przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>.
- 11.5. Informacje, dokumenty, oświadczenia, inne niż określone w pkt. 11.2 i 11.4, można składać w formie elektronicznej, a także w formie dokumentowej:
 - w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się, jako załącznik),
 - lub
 - jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści „Formularza do komunikacji”).

UWAGA

Korespondencja w/w nie może być szyfrowana.

Dokumenty elektroniczne, oświadczenia lub elektroniczne kopie dokumentów lub oświadczeń składane są przez Wykonawcę, jako załączniki.

- 11.6. **Do zachowania formy elektronicznej czynności prawnej wymagane jest złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym osoby upoważnionej do reprezentowania wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.**
- 11.7. **Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl>. Oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy”.**
- 11.8. 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”).

- 11.9. W przypadku załączników, które są zgodnie z ustawą Pzp lub rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, mogą być opatrzone, zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem typu zewnętrznego lub wewnętrznego. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).
- 11.10. Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
- 11.11. **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 zamówienia¹ wystarczające jest posiadanie tzw. Konta uproszczonego na Platformie e-Zamówienia.**
- 11.12. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
- 11.13. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu określa Regulamin Platformy e-Zamówienia dostępnym pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl/pl/regulamin/#regulamin-serwisu>.
- 11.14. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem dedykowanych formularzy do: złożenia i wycofania oferty oraz do komunikacji wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych, jako załączniki do jednego formularza).
- 11.15. Wszystkie wysłane i odebrane w postępowaniu przez wykonawcę wiadomości widoczne są po zalogowaniu w podglądzie postępowania w zakładce „Komunikacja”.
- 11.16. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem **telefonu (22) 458 77 99** lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej **<https://ezamowienia.gov.pl>** w zakładce „Zgłoś problem”.
- 11.17. W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: nz@nieruchomoscigda.pl (nie dotyczy składania ofert).
- 11.18. Za datę przekazania oferty, oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust.1 Pzp, podmiotowych i przedmiotowych środków dowodowych przyjmuje się datę ich przekazania na Platformie e-Zamówienia.
- 11.19. **Sposób sporządzenia i przekazywania informacji oraz wymagania techniczne dla dokumentów elektronicznych oraz środki komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie niniejszego zamówienia publicznego musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).**

12. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

- 12.1. Szczegółowy sposób przygotowania oferty znajduje się na stronie <https://ezamowienia.gov.pl/pl/komponent-edukacyjny/>
- 12.2. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy interaktywnego „Formularza ofertowego” udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”.

¹ Dotyczy w szczególności SWZ



- 12.3. Zalogowany wykonawca używając przycisku „Wypełnij” widocznego pod „Formularzem ofertowym” zobowiązany jest do zweryfikowania poprawności danych automatycznie pobranych przez system z jego konta i uzupełnienia pozostałych informacji dotyczących wykonawcy/wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.
- 12.4. Następnie wykonawca powinien pobrać „Formularz ofertowy”, zapisać go na dysku komputera użytkownika, uzupełnić pozostałymi danymi wymaganymi przez Zamawiającego i ponownie zapisać na dysku komputera użytkownika oraz podpisać odpowiednim rodzajem podpisu elektronicznego, zgodnie z pkt 12.5.
- Uwaga!**
Nie należy zmieniać nazwy pliku nadanej przez Platformę e-Zamówienia. Zapisany „Formularz ofertowy” należy zawsze otwierać w programie Adobe Acrobat Reader DC.
- 12.5. **Ofertę stanowi Formularz ofertowy z formularzem cenowym.**
- 12.6. **Formularz ofertowy podpisuje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym w formacie PadES typ wewnętrzny.**
- 12.7. Ofertę, oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1, składa się, pod rygorem nieważności, **w formie elektronicznej** osoby upoważnionej do reprezentowania wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie. Sposób podpisywania ofert określony **jest w załączniku nr 7.**
- 12.8. **Podmiotowe środki stanowią:**
- a) Zdolność zawodowa- wykaz usług – **załącznik nr 3,**
 - b) Zdolność zawodowa- wykaz osób- cz. I – **załącznik nr 4,**
 - c) Zdolność zawodowa- wykaz osób- cz. II – **załącznik nr 4a,**
 - d) oświadczenie Wykonawcy dotyczące przesłanek wykluczenia z postępowania uwzględniające przesłanki wykluczenia z art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r., dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego – **załącznik nr 5,**
 - e) oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k rozporządzenia (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego- **załącznik nr 5a,**
 - f) pełnomocnictwo, o ile występuje,
 - g) zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o ile występuje,
 - h) informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy Pzp wystawionej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem;
 - i) oświadczenia o przynależności lub braku przynależności grupy kapitałowej, o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp,
 - j) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ustawy;
 - k) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem;
 - l) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 109 ust. 1 pkt 5-10 ustawy.
 - m) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które usługi, wykonają poszczególni wykonawcy.
- 12.9. W przypadku innych dokumentów niż Formularz ofertowy, które są opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, mogą być opatrzone, zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem typu zewnętrznego lub



wewnętrzny. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).

- 12.10. W przypadku przekazywania dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym jest równoznaczne z opatrzeniem wszystkich dokumentów zawartych w tym pliku kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 12.11. Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski”, widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Po wybraniu przycisku „Złóż ofertę” system prezentuje okno składania oferty umożliwiające przekazanie dokumentów elektronicznych, w którym znajdują się dwa pola drag&drop (przeciągnij” i „upuść”) służące do dodawania plików.
- 12.12. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz oferty” w pierwszym polu („Wypełniony formularz oferty”). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”) wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą. Do przygotowania oferty konieczne jest posiadanie przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
- 12.13. System sprawdza, czy złożone pliki są podpisane i automatycznie je szyfruje, jednocześnie informując o tym wykonawcę. Potwierdzenie czasu przekazania i odbioru oferty znajduje się w Elektronicznym Potwierdzeniu Przesłania (EPP) i Elektronicznym Potwierdzeniu Odebrania (EPO). EPP i EPO dostępne są dla zalogowanego Wykonawcy w zakładce „Oferty/Wnioski”.
- 12.14. Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
- 12.15. Zamawiający rekomenduje wykorzystanie formatów: .pdf .doc .docx .xls .xlsx .jpg (.jpeg) ze szczególnym wskazaniem na .pdf
- 12.16. W celu ewentualnej kompresji danych Zamawiający rekomenduje wykorzystanie jednego z rozszerzeń: .zip, .7Z
Uwaga! W Rozporządzeniu KRI nie występują: .rar .gif .bmp .numbers .pages.
Dokumenty złożone w takich formatach zostaną uznane za złożone nieskutecznie.
- 12.17. Oferta może być złożona tylko do terminu składania ofert.
- 12.18. Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), wykonawca, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa”.
- 12.19. Zaleca się, aby uzasadnienie zastrzeżenia informacji, jako tajemnicy przedsiębiorstwa było sformułowane w sposób umożliwiający jego udostępnienie. Zastrzeżenie przez Wykonawcę tajemnicy przedsiębiorstwa bez uzasadnienia, będzie traktowane przez Zamawiającego, jako bezskuteczne ze względu na zaniechanie przez Wykonawcę podjęcia niezbędnych działań w celu zachowania poufności objętych klauzulą informacji zgodnie z postanowieniami art. 18 ust. 3 p.z.p.
- 12.20. Wykonawca nie może zastrzec informacji, o których mowa w art. 222 ust. 5 ustawy Pzp.
- 12.21. Jeżeli zostanie złożona oferta, której wybór prowadziłby do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 775z późn. zm.) dla celów zastosowania kryterium ceny Zamawiający dolicza do przedstawionej w tej ofercie ceny kwotę podatku od towarów i usług, która miałby obowiązek rozliczyć.

13. WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ

- 13.1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia. Wyjaśnienia, zapytania składane są za pośrednictwem dedykowanego formularza dostępnego na stronie <https://ezamowienia.gov.pl>
- 13.2. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.
- 13.3. Zamawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 6 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do zamawiającego nie później niż na 14 dni przed upływem terminu składania ofert.



- 13.4. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie SWZ wpłynął po upływie terminu składania wniosku określonego w pkt 13.3, Zamawiający nie ma obowiązku udzielania wyjaśnień SWZ oraz obowiązku przedłużenia terminu składania ofert.

14. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO KOMUNIKOWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

Daria Paprocka-Fabisiak stanowisko służbowe z-ca kierownika Działu Zamówień,

Adres poczty elektronicznej: nz@nieruchomoscigda.pl; nr tel. 58 320 12 95

Adres udostępniony na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> w zakładce „Zgłoś problem”.

15. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

- 15.1. Wykonawca jest związany ofertą **do dnia 14.03.2026 r.**
- 15.2. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę w terminie związania ofertą określonym w SWZ.
- 15.3. W przypadku, gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą określonego w SWZ, zamawiający przed upływem terminu związania ofertą zwraca się jednokrotnie do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres, nie dłuższy niż 60 dni.
- 15.4. Przedłużenie terminu związania ofertą, o którym mowa w ust. 15.3, wymaga złożenia przez wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

16. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO WYKLUCZENIA

- 16.1. Do oferty Wykonawca dołącza **oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu oraz o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu** w zakresie wskazanym przez zamawiającego. Oświadczenie będzie stanowiło dowód potwierdzający brak podstaw do wykluczenia, spełnienie warunków udziału w postępowaniu tymczasowo zastępujący wymagane przez zamawiającego podmiotowe środki dowodowe. Oświadczenie składa się na formularzu **Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (JEDZ)**, sporządzonym zgodnie ze wzorem standardowego formularza określonego w rozporządzeniu wykonawczym Komisji (UE) 2016/7 z dnia 5 stycznia 2016r. ustanawiającym standardowy formularz jednolitego europejskiego dokumentu zamówienia (Dz. Urz. UE L z 06.01.2016, str. 16).
- 16.2. **Opublikowany przez Zamawiającego JEDZ zamówienia jest dostępny dla Wykonawcy z poziomu podglądu wybranego postępowania.**
- 16.3. **Aby uruchomić formularz JEDZ w trybie edycji użytkownik powinien wybrać opcję „Wypełnij”.**
- 16.4. **Wykonawca ma możliwość pobrania wersji roboczej formularza JEDZ w formacie xml.**
Plik można pobrać w dowolnym momencie tworzenia formularza JEDZ poprzez wybranie opcji Pobierz plik roboczy.
- 16.5. **Wykonawca może pobrać JEDZ zamówienia w formacie PDF.**
Warunkiem koniecznym do wygenerowania pliku jest poprawne wypełnienie formularza.
W przypadku wykrycia błędów system wyświetla komunikat zawierający wszystkie nieprawidłowości wykryte w formularzu.
- 16.6. **Po poprawnym wypełnieniu formularza Wykonawca może pobrać go na jeden z dwóch sposobów: za pomocą przycisku Pobierz JEDZ lub wybierając z menu opcję Pobierz JEDZ i plik roboczy.**
- 16.7. **JEDZ należy złożyć w formie elektronicznej. Sposób wypełniania i podpisania JEDZ-a jest tożsamy z zasadami określonymi dla formularza ofertowego pkt. 12 SWZ ppkt. od 12.1 do 12.5.**
- 16.8. Przy wypełnianiu formularza JEDZ Wykonawca może skorzystać z instrukcji jego wypełniania zamieszczonej przez Urząd Zamówień Publicznych na stronie https://www.uzp.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0015/32415/Instrukcja-wypelniania-JEDZ-ESPD.pdf oraz załączonej (załącznik nr 6).
- W druku JEDZ należy:**
- a) W części II „Informacje dotyczące Wykonawcy” wypełnić:
- pkt. A „Informacje na temat Wykonawcy”.
- Wykonawca winien:



- w części „Identyfikacja” podać podstawowe dane takie jak: nazwę, numer VAT, adres firmy, dane dotyczące osoby wyznaczonej do kontaktów,
- w części „Informacje ogólne” określić czy Wykonawca jest mikroprzedsiębiorstwem bądź małym lub średnim przedsiębiorstwem,
- w części „Rodzaj uczestnictwa” określić czy będzie brał udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia wspólnie z innymi Wykonawcami; w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia określić jego rolę w grupie oraz wskazać pozostałych Wykonawców,
- w dziale „Części” wskazać części zamówienia, w odniesieniu, do których Wykonawca zamierza złożyć ofertę.

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 7-12

- pkt. B „Informacje na temat przedstawicieli Wykonawcy” Wykonawca winien podać informacje o osobach upoważnionych do jego reprezentowania (imię i nazwisko, data i miejsce urodzenia, stanowisko, adres pocztowy, telefon, adres e’mail),

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 12-13.

- pkt. C „Informacje na temat polegania na zdolności innych podmiotów” Wykonawca winien określić, czy polega on na zdolności innych podmiotów w celu spełnienia kryterium kwalifikacji,

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 14-16.

- pkt. D „Informacje dotyczące podwykonawców, na których zdolności Wykonawca nie polega” Wykonawca winien określić czy zamierza zlecić osobom trzecim podwykonawstwo jakiegokolwiek części zamówienia,

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 17-18

b) W części III „Podstawy wykluczenia”:

- wypełnić pkt. A „Podstawy związane z wyrokami skazującymi za przestępstwo” dotyczącego podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.1 ust. 1 i 2.

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 19-27.

- wypełnić pkt. B „Podstawy związane z płatnością podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne” dotyczącego podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.1 ust. 3. Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 27-29.

- wypełnić pkt. C „Podstawy związane z niewypłacalnością, konfliktem interesów lub wykroczeniami zawodowymi” dotyczącego podstaw wykluczenia zawartych w SWZ w pkt. 22.1 ust. 4, 5, 6 oraz pkt 22.2.

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 30-49.

- wypełnić pkt D „Inne podstawy wykluczenia, które mogą być przewidziane w przepisach krajowych państwa członkowskiego instytucji zamawiającej lub podmiotu zamawiającego” dotyczą podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.3

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 50-55.

c) Części IV „Kryteria kwalifikacji” – Wykonawca wypełnienia sekcję α (nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w części IV) wskazując czy spełnia wymagania w zakresie kryteriów kwalifikacji.

Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 56-57.

d) Zapoznać się z częścią VI JEDZ „Oświadczenia końcowe”, podpisać kwalifikowanym podpisem elektronicznym i przekazać Zamawiającemu drogą elektroniczną wraz z ofertą.

16.9. Do oferty Wykonawca dołącza oświadczenie, z którego wynikać będzie, że w stosunku do wykonawcy nie zachodzi podstawa wykluczenia przewidziana w art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) – zgodnie z załącznikiem nr 5).

16.10. Oświadczenia wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

Oświadczenia, o których mowa w pkt 16.1 i 16.9 składa każdy z Wykonawców odrębnie.

Oświadczenie z pkt. 16.1 potwierdza brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

Oświadczenie z pkt. 16.9 potwierdza brak podstaw wykluczenia.



Oświadczenie wskazane powyżej składane są przez osoby upoważnione do reprezentowania każdego wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określonej w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie, **w formie elektronicznej.**

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia składają wraz z ofertą oświadczenie, z którego wynika, które usługi, wykonają poszczególni wykonawcy.

16.11. Poleganie na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów udostępniających zasoby.

Wykonawca, który polega na zdolnościach innych podmiotów udostępniających zasoby, składa wraz z ofertą, **zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby** do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia wraz z oświadczeniem **o braku podstaw do wykluczenia** uwzględniające przesłanki wykluczenia z art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie oraz z art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, które stanowi **załącznik nr 5a**. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdza, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności:

- a) zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;
- b) sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;
- c) 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.

Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 16.1 i 16.9 składa każdy podmiot udostępniający zasoby.

Oświadczenie oraz zobowiązanie wskazane powyżej składane są przez osoby upoważnione do reprezentowania podmiotu udostępniającego zasoby (podwykonawcy), zgodnie z formą reprezentacji określonej w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie, **w formie elektronicznej.**

16.12. Jeżeli Wykonawca nie złoży oświadczenia, o którym mowa w punkcie 16.1, 16.9 i 16.11 niniejszej SWZ, oświadczeń lub dokumentów potwierdzających okoliczności, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne lub zawierają błędy, Zamawiający wezwie do ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub do udzielenia wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba, że mimo ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub udzielenia wyjaśnień oferta Wykonawcy podlegałaby odrzuceniu albo zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.

16.13. PEŁNOMOCNICTWO

- a) Pełnomocnictwo upoważniające do działania w imieniu Wykonawcy, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia należy złożyć razem z ofertą.
- b) Pełnomocnictwo do złożenia oferty musi być złożone w oryginale w takiej samej formie, jak składana oferta (t.j. w formie elektronicznej). Dopuszcza się także złożenie elektronicznej kopii (skanu) pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej, w formie elektronicznego poświadczenia sporządzonego stosownie do art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r.-Prawo o notariacie, które to poświadczenie notariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym, bądź też poprzez opatrzenie skanu pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej kwalifikowanym podpisem mocodawcy. Elektroniczna kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez upelnomocnionego,
- c) Jeżeli Wykonawca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, Zamawiający wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba, że mimo ich złożenia oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu albo zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.

16.14. Jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może na każdym etapie postępowania wzywać Wykonawców do złożenia wszystkich lub niektórych dokumentów potwierdzających, że nie podlegają wykluczeniu, spełniają warunki udziału



w postępowaniu, a jeżeli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że złożone uprzednio oświadczenia lub dokumenty nie są już aktualne, do złożenia aktualnych oświadczeń lub dokumentów.

- 16.15. **W zakresie nieuregulowanym SWZ, zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz.U. 2020 r. poz. 2415) a także przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).**

17. WYKAZ INNYCH DOKUMENTÓW I INFORMACJI, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY.

- 17.1. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym Formularz ofertowy udostępniony przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczony w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”.
- 17.2. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym Formularz Cenowy, który należy sporządzić wg wzoru Zamawiającego.
- 17.3. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym „Zdolność zawodowa – wykaz osób –cz. I”.
- 17.4. Wykonawca, który powierzył części zamówienia podwykonawcom podaje w złożonej ofercie:
 - a) nazwy podwykonawców, którym powierza części zamówienia, jeżeli są znani oraz nazwy tych części,
 - b) nazwy podmiotów udostępniających zasoby, na których zasoby się powołuje oraz nazwy tych części.
- 17.5. Zaleca się załączyć do oferty kopię dowodu wpłaty wadium wpłaconego w pieniądzu.
- 17.6. Do oferty należy załączyć oryginalne formy wadium wniesione w jednej z form określonych w punkcie 18 ppkt. 2-4 SWZ.
- 17.7. Złożyć, w celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania, odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru.
- 17.8. Wykonawca nie jest zobowiązany do złożenia dokumentów, o których mowa w pkt. 17.7, jeżeli zamawiający może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, o ile wykonawca wskaże dane umożliwiające dostęp do tych dokumentów.

18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości **4000,00 zł.**

Termin wniesienia wadium upływa dnia **15.12.2025 r. o godz. 12:00**

Wadium musi obejmować okres związania ofertą do dnia **14.03.2026 r.**

Wadium może być wnoszone w formie:

- 1) **pieniądza przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO SA nr konta: 71 1240 1268 1111 0010 5035 8604.**

W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu na koncie Zamawiającego muszą znaleźć się pieniądze przelane tytułem wadium przed upływem terminu składania ofert.

Zaleca się, aby do oferty dołączyć kopię polecenia przelewu.

- 2) **gwarancji bankowych – w ofercie**

Niezbędnym jest przedłożenie pisemnej bezwarunkowej gwarancji udzielonej przez bank (oświadczenie), zgodnie z wymaganiami określonymi przez prawo bankowe, zawierającej:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.181.2025.DPF,**
- bezwarunkowe zobowiązanie banku wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.



3) gwarancji ubezpieczeniowych – w ofercie

Niezbędnym jest przedłożenie pisemnej bezwarunkowej gwarancji udzielonej przez firmę ubezpieczeniową (oświadczenie) zawierającej:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.181.2025.DPF**,
- bezwarunkowe zobowiązanie firmy ubezpieczeniowej wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.

4) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. z 2024 r., , poz. 419) – w ofercie

Niezbędnym jest złożenie przez poręczyciela oświadczenia pisemnego wobec wierzyciela (Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy), zawierającego:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.181.2025.DPF**,
- bezwarunkowe zobowiązanie poręczyciela wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.

W przypadku wykonawców, którzy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia, w dokumentach wniesienia wadium w formie niepieniężnej winna być zawarta informacja, że dotyczy wszystkich podmiotów ubiegających się o zamówienie.

W przypadku wniesienia wadium w formie niepieniężnej (dotyczy pkt 2-4) wymagane jest złożenie wraz z ofertą oryginału dokumentu w formie elektronicznej podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub w postaci elektronicznej podpisanego podpisem zaufanym lub osobistym przez osobę lub osoby uprawnione do jego wystawienia (wystawcy gwarancji/ poręczenia).

Zamawiający dokona zwrotu lub **zatrzymania wadium** zgodnie z warunkami określonymi w art. 98 ustawy prawo zamówień publicznych.

19. WIZJA LOKALNA

- 19.1. Zaleca się Wykonawcy odbycie wizji lokalnej w budynkach będących przedmiotem postępowania.
- 19.2. Osoba do kontaktu w sprawie ustalenia terminu wizji:
Małgorzata Dorożyńska, małgorzata.dorozynska@nieruchomoscigda.pl, tel. 58 524 10 96

20. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

- 20.1. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy interaktywnego „Formularza ofertowego” udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”. Sposób złożenia oferty opisany na stronie <https://ezamowienia.gov.pl/pl/komponent-edukacyjny/>
- 20.2. **Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy złożyć do dnia 15.12.2025 r., do godz. 12:00.**
- 20.3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
- 20.4. Zamawiający odrzuci ofertę złożoną po terminie składania ofert.
- 20.5. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”. Po potwierdzeniu oferta zostanie wycofana i będzie można pobrać dokument potwierdzający wycofanie oferty, tzw. Elektroniczne Potwierdzenie Wycofania (EPW).
- 20.6. Oferta może być złożona tylko do terminu składania ofert.
- 20.7. Wycofanie oferty jest możliwe do terminu składania ofert.



21. TERMIN OTWARCIA OFERT

- 21.1. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 15.12.2025 r. o godz. 13:00.**
- 21.2. W przypadku wystąpienia awarii systemu teleinformatycznego, która spowoduje brak możliwości otwarcia ofert w terminie określonym przez Zamawiającego, otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po usunięciu awarii.
- 21.3. Zamawiający poinformuje o zmianie terminu otwarcia ofert na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
- 21.4. Zamawiający, najpóźniej przed otwarciem ofert, udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania informację o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
- 21.5. Zamawiający, niezwłocznie po otwarciu ofert, udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania informacje o:
 - a) nazwach albo imionach i nazwiskach oraz siedzibach lub miejscach prowadzonej działalności gospodarczej albo miejscach zamieszkania wykonawców, których oferty zostały otwarte;
 - b) cenach lub kosztach zawartych w ofertach.

22. PODSTAWY WYKLUCZENIA

22.1. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Pzp:

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:

1. będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:
 - a) udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,
 - b) handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego,
 - c) o którym mowa w art. 228-230a, art. 250a Kodeksu karnego lub w art. 46, 47 lub art. 48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1488 z późn. zm.) oraz w art. 54 ust. 1–4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 907 z późn. zm.),
 - d) finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,
 - e) charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,
 - f) powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1745 z późn. zm.),
 - g) przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270-277 d Kodeksu karnego lub przestępstwo skarbowe,
 - h) o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej
- lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego.
2. jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 1;
3. wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
4. wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
5. jeżeli zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie



- konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie;
6. jeżeli, w przypadkach, o których mowa w art. 85 ust. 1, doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

22.2. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 109 ust. 1 pkt. 4-10 ustawy Pzp, w następujących przypadkach:

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:

1. który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności, gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych dowodów;
2. Jeżeli Wykonawca lub osoby, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp, uprawnione do reprezentowania Wykonawcy pozostają w relacjach określonych w art. 56 ust. 2 pkt 1–4 ustawy Pzp z:
 - a) kierownikiem zamawiającego,
 - b) członkiem komisji przetargowej,
 - c) innymi osobami wykonującymi czynności związane z przeprowadzeniem postępowania,
 - d) osobami mogącymi wpłynąć na wynik postępowania,
 - e) osobami udzielającymi zamówienia,
 chyba, że konflikt interesów może być skutecznie wyeliminowany.
3. który, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nienależycie wykonał albo długotrwale nienależycie wykonywał istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego lub umowy koncesji, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady;
4. który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub kryteria selekcji, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych podmiotowych środków dowodowych;
5. który bezprawnie wpływał lub próbował wpływać na czynności zamawiającego lub próbował pozyskać lub pozyskał informacje poufne, mogące dać mu przewagę w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
6. który w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa przedstawił informacje wprowadzające w błąd, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
7. w stosunku do którego:
 - otwarto likwidację,
 - ogłoszono upadłość,
 - którego aktywami zarządza likwidator lub sąd,
 - który zawarł układ z wierzycielem,
 - którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

22.3. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514).

- a) wykonawcę wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3;
- b) wykonawcę, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 644 z późn.



zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o których mowa w art. 1 pkt 3;

- c) wykonawcę, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3.

22.4. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej, tj. będącego:

1. obywatelem rosyjskim, osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem z siedzibą w Rosji;
2. osobą prawną, podmiotem lub organem, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50% należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji;
3. osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem działającym w imieniu lub pod kierunkiem:
 - a. obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji lub
 - b. osób prawnych, podmiotów lub organów, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50 % należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji,

a także

4. podwykonawcą dostawców i podmiotem, na których zdolności wykonawca lub koncesjonariusz polega, w przypadku gdy przypada na nich ponad 10 % wartości zamówienia lub koncesji, jeżeli taki podwykonawca, dostawca, podmiot, na którego zdolności wykonawca polega, należy do którejkolwiek z kategorii podmiotów wymienionych w punktach 1-3.

22.5. Wykonawca nie podlega wykluczeniu w okolicznościach określonych w pkt 22.1 ust. 1, 2 i 5 lub w pkt 22.2 ust. 1, 3, 4, 5, 6 i 7, jeżeli udowodni zamawiającemu, że spełnił łącznie następujące przesłanki:

- a) naprawił lub zobowiązał się do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem, w tym poprzez zadośćuczynienie pieniężne;
- b) wyczerpująco wyjaśnił fakty i okoliczności związane z przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem oraz spowodowanymi przez nie szkodami, aktywnie współpracując odpowiednio z właściwymi organami, w tym organami ścigania, lub zamawiającym;
- c) podjął konkretne środki techniczne, organizacyjne i kadrowe, odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom, wykroczeniom lub nieprawidłowemu postępowaniu, w szczególności:
 - zerwał wszelkie powiązania z osobami lub podmiotami odpowiedzialnymi za nieprawidłowe postępowanie wykonawcy,
 - zreorganizował personel,
 - wdrożył system sprawozdawczości i kontroli,
 - utworzył struktury audytu wewnętrznego do monitorowania przestrzegania przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów,
 - wprowadził wewnętrzne regulacje dotyczące odpowiedzialności i odszkodowań za nieprzestrzeganie przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów.

22.6. Dokumenty dotyczące samooczyszczenia, określone w pkt. 22.5, winny być złożone wraz z ofertą, a złożone po upływie terminu składania ofert nie będą rozpatrywane.

22.7. Zamawiający ocenia, czy podjęte przez wykonawcę czynności, o których mowa w ppkt a, b i c są wystarczające do wykazania jego rzetelności, uwzględniając wagę i szczególne okoliczności czynu wykonawcy. Jeżeli podjęte przez wykonawcę czynności, o których mowa w ppkt a, b i c, nie są wystarczające do wykazania jego rzetelności, zamawiający wyklucza wykonawcę.



22.8. Wykonawca może zostać wykluczony przez Zamawiającego na każdym etapie postępowania o udzielenie zamówienia.

23. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

23.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące **zdolności zawodowej**, jeżeli:

23.1.1. wykażą, że wykonali w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert minimum 3 usługi polegające na opracowaniu dokumentacji projektowej, każda z nich obejmująca branżę architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną i elektryczną dla termomodernizacji (w tym docieplenia) i remontu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków, które uzyskały pozwolenie na budowę o wartości minimum 100 000 zł brutto, każda z tych trzech usług.

W przypadku podania wartości usług przez Wykonawcę w walucie zagranicznej, Zamawiający przeliczy wartość usług z waluty zagranicznej na złotówki po kursie średnim NBP z dnia ogłoszenia o zamówieniu.

W przypadku Wykonawców, którzy będą wspólnie ubiegali się o udzielenie zamówienia ww. warunek nie będzie podlegał sumowaniu. Realizacją wymaganych usług winien wykazać się Wykonawca składający ofertę albo, co najmniej jeden z uczestników konsorcjum.

Warunek zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia nie będzie spełniony, jeżeli uczestnicy konsorcjum w sumie wykażą zrealizowanie trzech ww. usług, ale żaden z nich nie wykona ich w wymaganej liczbie, tzn., że w przypadku wykazania przez jednego uczestnika konsorcjum jednej usługi a przez drugiego dwóch usług, warunek dotyczący posiadania doświadczenia nie zostanie spełniony.

Doświadczenie Wykonawcy, który wykonywał usługi w ramach konsorcjum, powinno być związane z faktycznym jego udziałem w ramach zrealizowanego zamówienia.

Wykonawca posiadający doświadczenie w konsorcjum powinien w wykazie usług potwierdzić, jaki zakres prac i jaki rodzaj oraz o jakiej wartości faktycznie zrealizował w ramach danego konsorcjum.

Podmiot, na którego zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia Wykonawca polega będzie musiał wykazać zrealizowanie 3 usług w zakresie określonym przez Zamawiającego w SWZ.

23.1.2. skierują do realizacji zamówienia minimum:

- a) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- b) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- c) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- d) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,



- e) 1 osobę przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

Wykonawca musi wykazać, że dysponuje osobą, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, legitymującą się uprawnieniami budowlanymi wydanymi na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.)

Zamawiający określając wymogi dla osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy z dnia 07. 07.1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 334 z późn. zm.).

Wykonawcy, którzy ubiegają się wspólnie o udzielenie zamówienia ww. warunek mogą spełniać łącznie.

- 23.1.3. 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 zawodowych (w zakresie doświadczenia i osób) innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.
- 23.1.4. W odniesieniu do warunku dotyczącego zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia i osób, Wykonawcy mogą polegać na zdolności innych podmiotów, jeśli podmioty te zrealizują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
- 23.2. Zamawiający może, na każdym etapie postępowania, uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli zaangażowanie zasobów zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

24. INFORMACJA O PODMIOTOWYCH ŚRODKACH DOWODOWYCH

24.1. Dokumenty składane wraz z ofertą:

- a) potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

Do oferty Wykonawca musi załączyć aktualny na dzień złożenia wykaz osób- **Zdolność zawodowa - „Wykaz osób – część I” – załącznik nr 4**, 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.

Dokument Zdolność zawodowa - „Wykaz osób – część I” stanowi podstawę oceny ofert w kryterium „**Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń**” oraz „**Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń**”.

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 zawodowych innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

„Stosowna sytuacja” wystąpi wyłącznie w przypadku, kiedy:

- Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych udowodni Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
- Zamawiający oceni, czy udostępniane Wykonawcy przez inne podmioty zdolności zawodowe, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz



zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 pkt 4-10 ustawy pzp, a także art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) i art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej.

- b) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które usługi, wykonają poszczególni wykonawcy.

24.2. Zamawiający **weszie wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni**, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych w celu:

24.2.1. potwierdzenia braku podstaw wykluczenia:

- a) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy Pzp sporządzonej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem;
- b) oświadczenia o przynależności lub braku przynależności grupy kapitałowej, o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp.
- c) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ustawy;
- d) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem;
- e) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 109 ust. 1 pkt 5-10 ustawy.

Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w punkcie 24.2.1.:

- 1) pkt a – składa informację z odpowiedniego rejestru, takiego jak rejestr sądowy, albo, w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dotyczy informacja albo dokument, w zakresie określonym w SWZ;
- 2) pkt d – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie wydaje się dokumentów, o których mowa powyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą, lub, jeżeli w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie ma przepisów o oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem administracyjnym, notariuszem, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy

Powyższe dokumenty i oświadczenia składają, w określonym zakresie:

- Wykonawca
- Każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia
- Podmiot, na którego zasobach polega Wykonawca

Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych podmiotów udostępniających zasoby na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, przedstawia podmiotowe środki dowodowe, których wymaga



Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu, dotyczące tych podmiotów, potwierdzające, że nie zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia z postępowania.

24.2.2. spełnienia warunków udziału w postępowaniu w zakresie zdolności zawodowej, tj.

- a) **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 (**wykaz usług – załącznik nr 3**).

Dowodami, o których mowa powyżej są:

- referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane,
- oświadczenie wykonawcy, jeżeli z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać dokumentów określonych powyżej.

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.

- b) **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 niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami (**wykaz osób –cz. II” – załącznik nr 4a**).

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 zawodowych (w zakresie doświadczenia i osób) innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

„Stosowna sytuacja” wystąpi wyłącznie w przypadku, kiedy:

- Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych udowodni Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
- Zamawiający oceni, czy udostępniane Wykonawcy przez inne podmioty zdolności zawodowe, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 pkt 4-10 ustawy pzp a także art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) i art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej.

- 24.3. W zakresie nieuregulowanym SWZ, zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz.U. 2020 r. poz. 2415) a także przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).



25. SPOSÓB OBLICZENIA CENY

- 25.1. Wykonawca jest zobowiązany do określenia ceny ryczałtowej oferty.
- 25.2. Wykonawca zobowiązany jest do wypełnienia „Formularza cenowego” i określenia w nim cen netto, wartości podatku VAT i brutto dla każdego budynku oraz wartości netto, wartości podatku VAT i wartości brutto na wszystkie budynki
- 25.3. Cenę oferty (wartość brutto) stanowi suma wartości brutto wszystkich pozycji „Formularza cenowego”, zawierająca wszystkie koszty niezbędne do wykonania zamówienia.
- 25.4. Cena ryczałtowa winna obejmować wszystkie koszty i wydatki związane z:
- a) wykonaniem dokumentacji wielobranżowej, w szczególności koszty opracowania projektów, uzyskanie wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych i technicznych itp.
 - b) sprawowaniem nadzoru autorskiego podczas prowadzenia robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji wykonanej przez Wykonawcę.
- 25.5. Wszystkie ceny i wartości określone w „Formularzu cenowym” i formularzu ofertowym muszą być zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku (zasada zaokrąglenia – poniżej 5 końcówkę należy pominąć, powyżej i równe 5 należy zaokrąglić w górę).
- 25.6. Brak określenia wartości w pozycji lub określenie ceny w 0,00 złotych spowoduje odrzucenie oferty.
- 25.7. Zastosowanie przez Wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług niezgodnej z obowiązującymi przepisami spowoduje odrzucenie oferty.

25.8. OMYŁKI

Zamawiający poprawi w tekście oferty:

- oczywiste omyłki pisarskie,
- oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
- inne omyłki polegające na niezgodności oferty z dokumentami zamówienia niepowodujące istotnych zmian w treści oferty

niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta została poprawiona.

Zamawiający wyznaczy wykonawcy odpowiedni termin na wyrażenie zgody na poprawienie w ofercie innej omyłki lub zakwestionowanie jej poprawienia. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie uznaje się za wyrażenie zgody na poprawienie omyłki.

Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli Wykonawca wyznaczonym terminie zakwestionował poprawienie innej omyłki polegającej na niezgodności oferty z dokumentami zamówienia, niepowodującej istotnych zmian w treści oferty.

- 25.9. **W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że cena lub koszt, lub ich istotne części składowe wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości Zamawiającego, co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, a także w przypadku, gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od:**

- a) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1 i 10, chyba, że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia,
- b) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, zaktualizowanej z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po wszczęciu postępowania, w szczególności istotnej zmiany cen rynkowych.

Zamawiający wezwie Wykonawcę do udzielenia wyjaśnień, w tym do złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu lub ich istotnych części składowych w zakresie:

1. świadczonych usług;
2. wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług;
3. oryginalności dostaw, usług oferowanych przez wykonawcę;
4. zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;



5. zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
6. zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
7. zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
8. wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na Wykonawcy.

26. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT

Zamawiający dokona oceny ofert.

Wykonawca określi cenę w Formularzu Ofertowym.

Przy wyborze oferty Zamawiający kierował się będzie następującymi kryteriami i ich wagami:

Cena - waga 60% (0,60)- odpowiada maksymalnej wartości 60 pkt.

Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń - waga 20% (0,20)- odpowiada maksymalnej wartości 20 pkt.

Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń - waga 20% (0,20)- odpowiada maksymalnej wartości 20 pkt.

Oferty oceniane będą punktowo. Maksymalna ilość punktów, jaką po uwzględnieniu wagi, może osiągnąć oferta wynosi 100 pkt.

Punkty będą przyznawane według następujących zasad:

1. KRYTERIUM – cena

Cena oferowana minimalna brutto

$$\text{Cena} = \frac{\text{Cena oferowana minimalna brutto}}{\text{Cena badanej oferty brutto}} \times 100 \text{ pkt.} \times 60\% (0,60) - \text{odpowiada maksymalnej wartości 60 pkt.}$$

2. KRYTERIUM- Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, sporządzającej projekty i skierowanej do realizacji zamówienia.

Przez doświadczenie rozumie się ilość projektów w branży architektonicznej dotyczących termomodernizacji (w tym docieplenia) i remontu budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub indywidualnie wpisanych do rejestru, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

Ilość punktów w kryterium zostanie obliczona zgodnie ze wzorem:

$$D = \frac{D_{of}}{D_{max}} \times 100 \text{ pkt.} \times 20\% (0,20) - \text{odpowiada maksymalnej wartości 20 pkt.}$$

gdzie:

D – ilość punktów w kryterium,

D_{max} – maksymalna ilość projektów wskazana w ofertach niepodlegających odrzuceniu (5),

D_{of} – ilość projektów wskazana w badanej ofercie,



W przypadku, kiedy doświadczenie projektanta będzie większe niż 5 projektów, do oceny doświadczenia Zamawiający przyjmie tylko i wyłącznie 5 projektów spełniających warunki określone w tym zakresie, jako ilość maksymalna projektów.

Jeżeli Wykonawca nie wskaże w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” osoby z uprawnieniami spełniającymi wymagania Zamawiającego lub gdy Wykonawca nie wskaże albo wskaże „0” projektów, Zamawiający przyzna 0 pkt.

3. **KRYTERIUM- Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, sporządzającej projekty i skierowanej do realizacji zamówienia**

Przez doświadczenie rozumie się ilość projektów w branży konstrukcyjno-budowlanej dotyczących przebudowy lub/i remontu budynków zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub indywidualnie wpisanych do rejestru, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

Ilość punktów w ww. kryterium zostanie obliczona zgodnie ze wzorem:

$$D = \frac{D_{\text{of}}}{D_{\text{max}}} \times 100 \text{ pkt.} \times 20\% \text{ (0,20)-odpowiada maksymalnej wartości 20 pkt.}$$

gdzie:

D – ilość punktów w kryterium,

D_{max} – maksymalna ilość projektów wskazana w ofertach niepodlegających odrzuceniu (5),

D_{of} – ilość projektów wskazana w badanej ofercie,

W przypadku, kiedy doświadczenie projektanta będzie większe niż 5 projektów, do oceny doświadczenia Zamawiający przyjmie tylko i wyłącznie 5 projektów spełniających warunki określone w tym zakresie, jako ilość maksymalna projektów.

Jeżeli Wykonawca nie wskaże w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” osoby z uprawnieniami spełniającymi wymagania Zamawiającego lub gdy Wykonawca nie wskaże albo wskaże „0” projektów, Zamawiający przyzna 0 pkt.

* Ilość projektów- **Zamawiający do punktacji będzie brał tylko i wyłącznie te projekty wskazane przez Wykonawcę, które uzyskały pozwolenie na budowę**, wykonane przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej wraz z podaniem nazwy i adresu budynku (miejscowość, ulica, nr administracyjny, nr działki, obręb i jednostka ewidencyjna), przedmiotu projektu, zakresu opracowanej dokumentacji.

UWAGI

- 1. Zamawiający nie uwzględni projektów**, jeżeli przedmiot zadania wskazany w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” będzie rozbieżny z opisem kryterium zawartym pkt. 2 i 3 SWZ.
- 2. Brak informacji wymaganych przez Zamawiającego i opisanych w kryteriach oceny ofert pkt 2 i 3 spowoduje nieuwzględnienie danego projektu w punktacji.**

Punkty z ww. kryteriów zostaną zsumowane.

27. WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.

Procedura uregulowana w art. 139 ustawy Pzp, tzw. „procedura odwrócona”.

- 27.1. Zamawiający w prowadzonym postępowaniu przewiduje możliwość najpierw dokonania badania i oceny ofert, a następnie dokonania kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu.
- 27.2. Jeżeli wobec wykonawcy, o którym mowa w pkt. 27.1, zachodzą podstawy wykluczenia, wykonawca ten nie spełnia warunków udziału w postępowaniu, nie składa podmiotowych środków dowodowych lub



oświadczenia o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp potwierdzających brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu, zamawiający dokonuje ponownego badania i oceny ofert pozostałych wykonawców, a następnie dokonuje kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu.

- 27.3. Zamawiający kontynuuje powyższą procedurę do momentu wyboru najkorzystniejszej oferty albo unieważnienia postępowania.
- 27.4. Ocenie będą podlegać wyłącznie oferty niepodlegające odrzuceniu.
- 27.5. Zamawiający wybierze najkorzystniejszą ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów określonych w SWZ.
- 27.6. W sytuacji, gdy Zamawiający nie będzie mógł dokonać wyboru najkorzystniejszej zastosowane będą przepisy art. 248.
- 27.7. Jeżeli termin związania ofertą upłynął przed wyborem najkorzystniejszej oferty, zamawiający wzywa wykonawcę, którego oferta otrzymała najwyższą ocenę, do wyrażenia, w wyznaczonym przez zamawiającego terminie, pisemnej zgody na wybór jego oferty.
- 27.8. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 27.7, oferta podlega odrzuceniu, a zamawiający zwraca się o wyrażenie takiej zgody do kolejnego wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, chyba że zachodzą przesłanki do unieważnienia postępowania.
- 27.9. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający informuje równocześnie wykonawców, którzy złożyli oferty, o:
 - a) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania, jeżeli są miejscami wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,
 - b) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone- podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
- 27.10. Jednocześnie, niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zamieszcza informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty również na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

28. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE MUSZĄ ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

- 28.1. Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego, z uwzględnieniem art. 577 Pzp, w terminie nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni, jeżeli zostało przesłane w inny sposób.
- 28.2. Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 28.1, jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego złożono tylko jedną ofertę.
- 28.3. Wykonawca, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, zostanie poinformowany przez Zamawiającego o miejscu i terminie podpisania umowy.
- 28.4. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, najpóźniej przed podpisaniem umowy o zamówienie, Zamawiający może zażądać umowy regulującej współpracę wykonawców (tzw. umowa konsorcjum).
- 28.5. Wykonawca, który został zaproszony na podpisanie umowy, ma obowiązek zawrzeć umowę w sprawie zamówienia na warunkach określonych w **projekcie umowy, który stanowi załącznik nr 2**. Umowa zostanie uzupełniona o zapisy wynikające ze złożonej oferty.
- 28.6. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, uchyli się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego Zamawiający może dokonać ponownego badania i oceny ofert spośród ofert pozostałych w postępowaniu Wykonawców albo unieważnić postępowanie.
- 28.7. Osoby reprezentujące Wykonawcę przy podpisywaniu umowy powinny posiadać ze sobą dokumenty potwierdzające ich umocowanie do podpisania umowy, o ile umocowanie to nie będzie wynikać z dokumentów załączonych do Oferty.



28.8. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy zgodnie z art. 450 ust. 1 ustawy Pzp.

29. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.

29.1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego wynikającego z umowy, przed podpisaniem umowy.

29.2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:

- a) **w pieniądzu – tylko i wyłącznie przelewem – na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO SA nr konta: 71 1240 1268 1111 0010 5035 8604.**
- b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
- c) gwarancjach bankowych;
- d) gwarancjach ubezpieczeniowych;
- e) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.

29.3. Zamawiający zwróci zabezpieczenie:

- a) 70% wartości zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
- b) 30% wartości zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, w zależności od tego, który okres jest dłuższy oraz komisijnym stwierdzeniu usunięcia ujawnionych w tym okresie wad i usterek.

29.4. Poręczenia bankowe, gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe, poręczenia udzielane przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości muszą nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązywać Poręczyciela lub Gwaranta do zapłaty kwoty pieniężnej na pierwsze wezwanie Zamawiającego, w wysokości odpowiadającej kwocie zabezpieczenia należytego wykonania umowy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

30. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY.

30.1. Środki ochrony prawnej przysługują Wykonawcy, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów Pzp.

30.2. Odwołanie przysługuje na:

- a) niezgodną z przepisami ustawy czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienie umowy;
- b) zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy.

30.3. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w formie pisemnej albo w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej opatrzone podpisem zaufanym lub osobistym.

30.4. Na orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej oraz postanowienie Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, o którym mowa w art. 519 ust. 1 Pzp, stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu. Skargę wnosi się do Sądu Okręgowego w Warszawie za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej.

30.5. Szczegółowe informacje dotyczące środków ochrony prawnej określone są w Dziale IX „Środki ochrony prawnej” Pzp.

31. ZAŁĄCZNIKI DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

31.1. Formularz cenowy – załącznik nr 1.

31.2. Projekt umowy – załącznik nr 2.

31.3. Zdolność zawodowa - wykaz usług – załącznik nr 3.

31.4. Zdolność zawodowa - wykaz osób wykaz osób –cz. I – załącznik nr 4.

31.5. Zdolność zawodowa - wykaz osób wykaz osób –cz. II – załącznik nr 4a.



- 31.6. Oświadczenie wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego - załącznik 5.
- 31.7. Oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k rozporządzenia Rady (UE) 2025/2033 z dnia 23 października 2025r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego - załącznik 5a.
- 31.8. Instrukcja wypełniania JEDZ załącznik nr 6.
- 31.9. Jak należy podpisać ofertę w formie elektronicznej – załącznik nr 7.
- 31.10. Założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego – załącznik nr 8
- 31.11. Wytyczne do wykonania wizualizacji – załącznik nr 9
- 31.12. Wytyczne dotyczące sposobu przekazania dokumentacji projektowo kosztorysowej w wersji elektronicznej – załącznik nr 10
- 31.13. Wytyczne do programu prac konserwatorskich i restauratorskich – załącznik nr 11
- 31.14. Zarządzenie Nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku – Poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 12
- 31.15. Standard architektoniczny do Wytycznych dotyczących realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027 Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej (MFiPR/2021-2027/12(2)) - załącznik nr 13.