



Znak sprawy: 08/ZP/2026

Malbork, dnia 11.09.2026 r.

ZAPYTANIE OFERTOWE

**na opracowanie dokumentacji projektowej przedsięwzięcia
„Budowa osiedla mieszkaniowego w Skowarczu w gminie Pszczółki”
prowadzone na podstawie § 7 Regulaminu udzielenia zamówień publicznych
o wartości nieprzekraczającej kwoty wskazanej w art. 2 ust. 1 ustawy – Prawo
zamówień publicznych tj. do kwoty 170 000,00 zł netto**

1. Zamawiający:

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Pomorze Sp. z o. o.

(SIM KZN – Pomorze Sp. z o.o.)

NIP 5792280910; KRS 0000947999; REGON 520082573

ul. 17 Marca 2, 82-200 Malbork

+48 536 499 760, biuro@simkzn-pomorze.pl

2. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia w niniejszym postępowaniu jest opracowanie dokumentacji projektowej przedsięwzięcia „Budowa osiedla mieszkaniowego w Skowarczu w gminie Pszczółki”, z niezbędnym dla jego funkcjonowania zagospodarowaniem, z możliwością uzyskania odrębnych pozwoleń na użytkowanie. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz wytyczne do projektowania zostały zawarte w załącznikach nr 5 i 6 do zapytania.

Dokonanie wizji lokalnej terenów objętych przedmiotem zamówienia jest obowiązkowe. Warunkiem złożenia oferty jest udział Wykonawcy w wizji lokalnej, potwierdzony przez Zamawiającego. Termin wizji lokalnej należy ustalić z Panem Piotrem Trzcińskim – pod numerem 536 499 710.

3. Warunki udziału w postępowaniu:

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu:

- 1) wykażą, iż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert wykonali co najmniej 2 usługi polegające na wykonaniu dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę dla zabudowy mieszkaniowej lub użyteczności publicznej o wartości każdej dokumentacji nie mniejszej niż 100 000,00 zł brutto;



- 2) wykażą, iż w realizacji zamówienia będą brały udział:
- a) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, która w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, sporządziła (jako autor lub współautor) co najmniej 3 dokumentacje projektowe obejmujące przebudowę lub budowę budynku mieszkalnego,
 - b) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, która w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, sporządziła (jako autor lub współautor) co najmniej 3 dokumentacje projektowe obejmujące przebudowę lub budowę budynku mieszkalnego,
 - c) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych i kanalizacyjnych bez ograniczeń oraz posiadająca co najmniej 3 lata doświadczenia w projektowaniu ww. branży,
 - d) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń oraz posiadająca co najmniej 3 lata doświadczenia w projektowaniu ww. branży,
 - e) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci telekomunikacyjnych (minimalnie w telekomunikacji przewodowej) oraz posiadająca co najmniej 3 lata doświadczenia w projektowaniu ww. branży,
 - f) co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności drogowej w ograniczonym zakresie.

4. Termin wykonania zamówienia

Zamawiający ustala następujący termin wykonania zamówienia:

- 1) Etap Ia: do 15 dni od dnia podpisania umowy - przedłożenie Zamawiającemu wstępnej analizy rzeczowo-finansowej na podstawie możliwych optymalizacji kosztów wykonania i użytkowania obiektu;
- 2) Etap Ib: do 28 dni od dnia podpisania umowy - przedłożenie Zamawiającemu do konsultacji koncepcji projektu budowlano-architektonicznego opracowanej na podstawie zatwierdzonej wstępnej analizy rzeczowo-finansowej;
- 3) Etap II: do 60 dni od dnia podpisania umowy - złożenie kompletnego projektu do organu administracji budowlanej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę;
- 4) Etap III: do 120 dni od dnia podpisania umowy - przedłożenie Zamawiającemu wielobranżowych projektów technicznych wykonanych na podstawie zatwierdzonego decyzją projektu architektoniczno-budowlanego, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR), Przedmiarów, Kosztorysów Inwestorskich (KI) i zestawienia



zbiorczego kosztów (ZZK), projektów przyłączy wody i prądu na cele budowlane, projektu wykończenia wnętrz, wizualizacji zabudowy i pozostałych opracowań wskazanych w OPZ.

- 5) Etap IV: Pełnienie nadzoru autorskiego – do uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji.

5. Kontakt w sprawie zamówienia:

Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje oraz wszelką inną wzajemną korespondencję Zamawiający i Wykonawca przekazują pisemnie lub drogą elektroniczną:

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Pomorze Sp. z o.o.,
ul. 17 Marca 2, 82-200 Malbork

Osobą uprawnioną do bezpośredniego kontaktowania się z Wykonawcami w sprawach proceduralnych jest Anna Stachowiak – tel. 536 499 720, email: anna.stachowiak@simkzn-pomorze.pl.

Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść zapytania ofertowego (łącznie z załącznikami). Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia wykonawcom uwzględnienia zmian w przygotowanych ofertach.

6. Forma i termin złożenia oferty:

Składana oferta winna zawierać formularz ofertowy, oświadczenie o spełnianiu warunków, formularz z wykazem doświadczenia i wykazem osób skierowanych do realizacji zamówienia zgodnie z załączonymi wzorami stanowiącymi załączniki do niniejszego zapytania ofertowego.

Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć e-mailem na adres: biuro@simkzn-pomorze.pl do dnia **22.09.2026 r. do godz. 12.00**. Formularz ofertowy oraz wszystkie załączane dokumenty należy przekazać w postaci elektronicznej, opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym.

7. Kryteria oceny ofert i ich znaczenie:

a. Cena – 70%

Celem wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się posługiwał następującymi obliczeniami:

$$A = \frac{\text{najniższa cena}}{\text{cena ocenianej oferty}} \times 70$$

b. Doświadczenie – 30%

W ramach niniejszego kryterium oceniane będzie dodatkowe doświadczenie projektanta, rozumiane jako liczba wykonanych dokumentacji projektowych.



Punktacji podlegać będą wyłącznie należycie udokumentowane dokumentacje projektowe wykonane w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert.

Za dokumentację projektową podlegającą ocenie uznaje się dokumentację projektową wraz z uzyskanym pozwoleniem na budowę dotyczącą zabudowy mieszkaniowej lub obiektów użyteczności publicznej oraz dokumentem potwierdzającym jej należyte wykonanie.

Oferowane doświadczenie Wykonawca deklaruje w formularzu stanowiącym załącznik nr 3 do oferty.

Doświadczenie wykazywane na potrzeby przyznania punktów w kryterium „Doświadczenie” podlega ocenie wyłącznie na podstawie informacji zawartych w ofercie złożonej w terminie składania ofert. Po upływie terminu składania ofert doświadczenie to nie podlega uzupełnieniu, zmianie ani rozszerzeniu.

Celem wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się posługiwał następującymi obliczeniami:

B1 – wykonane 2 dokumentacje – 0 pkt.

B2 – wykonanych od 3 – 5 dokumentacji – 10 pkt

B3 – wykonanych od 6 do 10 dokumentacji – 20 pkt

B4 – wykonanych powyżej 10 dokumentacji – 30 pkt

Wykazanie co najmniej 2 dokumentacji stanowi warunek udziału, a kryterium oceny dotyczy wyłącznie doświadczenia ponad wymagane minimum.

8. Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Płatność wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy odbywać się będzie w częściach:
 - a) I część w wysokości 40% wynagrodzenia brutto - płatna po wykonaniu etapu II
 - b) II część w wysokości 50% wynagrodzenia brutto – płatna po wykonaniu etapu III,
 - c) III część w wysokości 10% wynagrodzenia brutto – za pełnienie czynności nadzoru autorskiego, płatna po zakończeniu realizacji robót budowlanych i uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie realizowanej na podstawie dokumentacji projektowej zabudowy.
2. Płatność wynagrodzenia odbędzie się na podstawie faktur VAT wystawionych po podpisaniu protokołów odbioru poszczególnych części zamówienia, przy czym:
 - a) podstawą wystawienia faktury VAT dla płatności, o której mowa w ust. 8 pkt 1) lit. a powyżej będzie protokół odbioru projektu budowlanego wraz z decyzją właściwego organu administracji publicznej o udzieleniu pozwolenia na budowę, niezależnie od ostateczności i prawomocności tej decyzji;



- b) podstawą wystawienia faktury VAT dla płatności określonych w ust. 8 pkt. 2) lit. b będzie protokół odbioru wszystkich wymaganych opracowań składających się na dzieło projektowe wraz ze szczegółowym wykazem opracowań;
 - c) podstawą wystawienia faktury VAT dla płatności określonych w ust. 8 pkt. 3) lit. c będzie protokół odbioru końcowego nadzorowanych przez Wykonawcę prac, a w przypadku stwierdzenia wad w przedmiocie odbioru do dnia podpisania protokołu stwierdzającego usunięcie stwierdzonych wad.
3. Faktury płatne będą w terminie do 14 dni, licząc od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz z podpisanymi przez Strony protokołami odbioru.

9. Wzór umowy stanowi załącznik nr 8 do niniejszego zapytania.

10. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy

Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia Zamawiającemu:

- 1) dokumentów potwierdzających uprawnienia osób biorących udział w realizacji zamówienia, wskazanych w formularzu „wykaz osób” wraz z aktualnymi zaświadczeniami o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego jeżeli wobec wskazanej osoby powstaje taki obowiązek,
- 2) dokumentu ubezpieczenia prowadzonej działalności od odpowiedzialności cywilnej,
- 3) dokumentu regulującego współpracę podmiotów występujących wspólnie, potwierdzającego zawarcie konsorcjum/spółki cywilnej, podpisanego przez wszystkich partnerów (np. kopia zawartej umowy, porozumienia) – w przypadku, gdy jako najkorzystniejsza została wybrana oferta złożona przez podmioty występujące wspólnie.

11. Udostępnianie Danych Osobowych

Na podstawie art. 13 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)* z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE. L Nr 119, str. 1), zwane dalej „RODO”, informujemy, że:

- 1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Pomorze Sp. z o.o.
- 2. Nadzór nad prawidłowym przetwarzaniem danych osobowych w spółce SIM KZN Pomorze sprawuje inspektor ochrony danych - email: iod@simkzm-pomorze.pl
- 3. Cel przetwarzania i podstawa prawna:
 - 1) Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Pomorze, przetwarza dane osobowe wyłącznie w konkretnych, wyraźnych i prawnie uzasadnionych celach i nie przetwarza ich dalej w sposób niezgodny z tymi celami.



- 2) Celem przetwarzania danych osobowych przez SIM KZN-Pomorze, jest wypełnianie obowiązków publicznych nałożonych na nią przepisami prawa.
- 3) Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji zadań określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego („Ustawa o SIM”) , Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości („Ustawa o KZN”) , Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych , Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej , Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym ("Ustawa o zasadach zarządzania") , Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego , Ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych
4. Okres przetwarzania danych osobowych wynika bezpośrednio z przepisów prawa, jest adekwatny do celów wynikających z:
 - 1) realizacji działań prowadzonych na podstawie udzielonych zgód, m.in. na potrzeby zgłoszenia do programu SIM (podstawa prawna: Rozporządzenie, art. 6 ust. 1 lit. a) RODO;
 - 2) W celu bieżącego kontaktu wynikającego z zawartej umowy lub z podjętych działań zmierzających do jej zawarcia (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. b „RODO”);
 - 3) W celu dochodzenia ewentualnych roszczeń (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. f „RODO”)
 - 4) Wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na Administratorze danych w związku z koniecznością przechowywania dowodów księgowych (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. b „RODO” w związku z przepisami podatkowymi);
 - 5) realizacji zadań w ramach uzasadnionego interesu administratora, m.in. Wewnętrznych celów administracyjnych, prowadzenia statystyk, raportowania, badania satysfakcji Klientów (podstawa prawna: art. 6 ust. 1 lit. f lub art. 9 ust. 2 lit. f). „RODO”
 - 6) wypełniania obowiązków wynikających z przepisów prawa, m. in. w zakresie realizacji zadań związanych z zatrudnieniem (podstawa prawna: Rozporządzenie, art. 6 ust. 1 lit. c) lub art. 9 ust. 2 lit. b) i j);
 - 7) ochrony żywotnych interesów osoby, której dane dotyczą, lub innej osoby fizycznej (podstawa prawna: Rozporządzenie, art. 6 ust. 1 lit. d) lub art. 9 ust. 2 lit. c);
 - 8) realizacji zadań w ramach uzasadnionego interesu administratora, m.in. zapewnienia bezpieczeństwa osób, mienia, obiektów i wewnętrzne cele administracyjne, analityczne i statystyczne (podstawa prawna: Rozporządzenie, art. 6 ust. 1 lit. f) lub art. 9 ust. 2 lit. f).
5. Odbiorcami danych osobowych w związku z realizacją celów wskazanych w pkt. 3 mogą być:
 - a) osoby upoważnione przez Administratora – pracownicy oraz współpracownicy,
 - b) podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych (podmioty przetwarzające) na podstawie zawartych umów oraz spełniające wymogi dotyczące obowiązujących przepisów prawnych w zakresie przetwarzania danych osobowych,



- c) podmioty, którym Administrator zobligowany będzie udostępnić dane na podstawie przepisów prawa,
 - d) odbiorcy danych tacy jak: firmy, banki, kurierzy, kancelarie prawne, klienci.
6. Dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w okresie niezbędnym do realizacji celów wskazanych w pkt. 3:
- 1) w związku z realizacją zawartej umowy, do czasu jej zakończenia, po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa w szczególności dotyczących przechowywania dowodów księgowych, wynikających z przepisów o archiwizacji i zabezpieczenia ewentualnych roszczeń,
 - 2) w związku z oferowaną usługą, złożonym wnioskiem, do czasu wycofania zgody na takie przetwarzanie
7. Pani/Pana dane osobowe nie są udostępniane podmiotom innym niż upoważnione na podstawie przepisów prawa.
8. Osobom, których dane są przetwarzane zgodnie z RODO przysługuje:
- 1) prawo dostępu do własnych danych osobowych,
 - 2) prawo do żądania od administratora sprostowania, uzupełnienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania własnych danych osobowych, a także wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania - w sytuacjach przewidzianych prawem,
 - 3) prawo do cofnięcia zgody na przetwarzanie własnych danych osobowych w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem,
 - 4) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Przy przetwarzaniu danych osobowych w trybie RODO nie występuje zautomatyzowane podejmowanie decyzji, w tym profilowanie.

12. Postanowienia końcowe:

- 1) Wykonawca podczas realizacji Przedmiotu zamówienia, aby zapewnić właściwą jakość wykonania usług, ma obowiązek stosować się do Zaleceń Zamawiającego.
- 2) Jeżeli zaoferowana cena budzi wątpliwości Zamawiającego co do możliwości należytego wykonania zamówienia, Zamawiający wezwie Wykonawcę do złożenia wyjaśnień. W przypadku niewystarczającego uzasadnienia ceny Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty.
- 3) Do upływu terminu składania ofert Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany lub uzupełnienia treści niniejszego zapytania ofertowego. W tej sytuacji potencjalni Wykonawcy, którzy złożyli już ofertę, zostaną poinformowani o dokonanej zmianie treści zapytania ofertowego i o ewentualnym nowym terminie składania ofert.
- 4) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania w ramach zapytania ofertowego bez podania przyczyny – na każdym jego etapie – bez ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.



- 5) Zamawiający zastrzega sobie prawo wydłużenia terminu składania ofert w ramach zapytania ofertowego bez podania przyczyny.
- 6) Postępowanie może zakończyć się brakiem wyboru oferty.
- 7) Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty zostanie opublikowana na stronie internetowej Zamawiającego.
- 8) Zamawiający nie dopuszcza do udziału w niniejszym zapytaniu wykonawców z państw trzecich, z którymi Unia Europejska nie jest związana żadną umową międzynarodową gwarantującą na zasadzie wzajemności i równości dostęp do rynku zamówień publicznych, w związku z czym oferta pochodząca od takiego wykonawcy podlegać będzie odrzuceniu. Zapis odnosi się również do wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie z wykonawcami z państw trzecich.

13. Załączniki:

- 1) Formularz ofertowy;
- 2) Oświadczenie wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu;
- 3) Wykaz doświadczenia;
- 4) Wykaz osób;
- 5) Opis przedmiotu zamówienia;
- 6) Wytyczne do prac projektowych;
- 7) Koncepcja – Projekt zagospodarowania terenu wraz z koncepcją architektoniczną,
- 8) Wzór umowy.