

Toruń, dnia 05.08.2026 r.

Zn. spr.: El.270.6.2026

Protokół z Wstępnych Konsultacji Rynkowych

Protokół publikowany jest w celu zapewnienia, że Wykonawcy, którzy będą uczestniczyć w ewentualnym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, będą dysponować tą samą wiedzą co Wykonawcy uczestniczący we wstępnych konsultacjach rynkowych, co stanowi realizację art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. z 2024 r. poz.1320 ze zm.). Protokół zawiera informacje przekazane wykonawcom uczestniczącym we wstępnych konsultacjach rynkowych oraz informacje, które zostały przekazane przez wykonawców.

1. W dniu 24.07.2026 odbyły się wstępne konsultacje rynkowe, zrealizowane w oparciu o artykuł 84 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zgodnie z treścią ustępu pierwszego zamawiający, przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia, może przeprowadzić wstępne konsultacje rynkowe w celu przygotowania postępowania i poinformowania wykonawców o swoich planach i wymaganiach dotyczących zamówienia.
2. Dnia 26 czerwca 2026 ogłoszenie o konsultacjach rynkowych zostało zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu. W ramach ogłoszenia dokumentacja techniczna opisująca zakres przebudowy budynku biurowego RDLPW Toruniu została udostępniona w sieci internet. Został wyznaczony termin na zgłoszenie udziału w konsultacjach przez podmioty zainteresowane termin ten został ustalony na dzień 8 lipca 2026.

We wskazanym terminie płynęły 2 zgłoszenia od firm:

- JAWOR Sp. z o.o., ul. Chrobrego 121, 87-100 Toruń
 - STRABAG Sp. z o.o., ul. Paniewska 10, 05-800 Pruszków, Oddział w Toruniu, ul. Polna 66, 87-100 Toruń
 - W dniu 23 lipca 2026 RDLP w Toruniu otrzymało także zgłoszenie od firmy: Przedsiębiorstwo Projektowo-Wykonawcze Budownictwa i Instalacji „KOMA” Sp. z o.o. 87-100 Toruń, ul. Słupska 6, w którym to firma wykazała chęć uczestnictwa w konsultacjach rynkowych. Firma ta także została dopuszczona do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych.
3. Firmy które przesłały zgłoszenia zostały następnie zaproszone do przesyłania pytań i ewentualnych uwag dotyczących przedmiotu inwestycji. Wyznaczono termin na przesyłanie pytań i uwag do dnia 17 lipca 2026 r.



Sprawę prowadzi: Maciej Rogalski, tel.: , e-mail: Maciej.Rogalski@torun.lasy.gov.pl

We wskazanym terminie uwagi zostały przesłane przez firmę STRABAG.

4. Zaproszono firmy na konsultacje na dzień 24 lipca 2026. Miejszem konsultacji była siedziba regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu.
5. W dniu konsultacji o wskazanej godzinie w siedzibie RDLP w Toruniu stawili się przedstawiciele wszystkich 3 wyżej wspomnianych firm. Spotkanie rozpoczęło się od przywitania zgromadzonych przez zastępcę dyrektora RDLP w Toruniu do spraw ekonomicznych pana Marka Sobczaka, po czym przedstawiono gościom skrócony opis prac jakie planowane są do zrealizowania w budynku siedziby RDLP w Toruniu. Nastąpiło oprowadzenie gości po wyżej wspomnianym budynku. Kolejnym punktem spotkania było omówienie pytań i uwag jakie wpłynęły przed dniem odbycia się konsultacji.

W odpowiedzi na pismo firmy STRABAG, nr PQ/EE/79/054/AK/NZ/2026, wyjaśniono odpowiednio:

- Zagadnienia techniczne, organizacyjne i logistyczne:
 1. *Czy w trakcie realizacji inwestycji budynek będzie użytkowany przez pracowników RDLP, a jeśli tak, to w jakim zakresie przewiduje się funkcjonowanie poszczególnych skrzydeł/ pomieszczeń?*
Ad. 1 Wskazano że skrzydła objęte przebudową, to jest skrzydło A i C planowane są do opuszczenia przez inwestora i mają być przekazane wykonawcy robót budowlanych w całości, jedynie dostęp do pomieszczeń za uzgodnieniem z wykonawcą będą mieli wcześniej wskazani pracownicy RDLP, którzy będą zaangażowani w proces inwestycyjny.
 2. *Czy zamawiający przewiduje realizację robót etapami wraz z sukcesywnym przekazywaniem frontów robót?*
Ad.2 Planowane jest przekazanie całego placu budowy wykonawcy. Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia harmonogramu robót. Nałożone zostaną wymagania czasowe w zakresie realizacji pomieszczenia węzła cieplnego oraz wykonania trafostacji, które wynikają ze zobowiązań zawartych pomiędzy inwestorem a gestorami sieci.
 3. *Czy zamawiający przewiduje ograniczenia godzinowe dotyczące prowadzenia robót powodujących hałas lub drgania?*
Ad.3 Zamawiający nie planuje narzucać ograniczeń we wskazanym zakresie. Należy mieć na uwadze iż budynek objęty pracami znajduje się na terenie objętym opieką konserwatora zabytków, oraz sąsiedztwo pod postacią obiektu medycznego.
 4. *Czy zamawiający przewiduje udostępnienie wewnętrznego placu a otwórz (podwórza? na cele zagospodarowania zaplecza budowy?*

Ad.4 Zamawiający przewiduje przekazanie wraz z placem budowy wewnętrznego dziedzińca przy budynku stanowiącego parking. Teren ten objęty jest projektowanymi pracami i w zakresie wykonawcy robót pozostanie takie zagospodarowanie tego miejsca aby bezproblemowo wykonać przedmiot inwestycji i zorganizować zaplecze budowy.

- Rozwiązania techniczne i technologiczne:

1. *Zwracamy uwagę, aby przedmiot zamówienia był dokładnie sprecyzowany. Zapis w projekcie wykonawczym: „Projekt i decyzja konserwatorska przewiduje możliwość wprowadzanie zamian na etapie budowy w celu ekspozycji odkrytych reliktyw dawnych elementów historycznych, detali wewnętrznych, otworów okiennych i drzwiowych, okładzin, detali elewacji, itp.” będzie mógł prowadzić do różnej interpretacji zakresu potencjalnych zmian przez oferentów, co przekładać się może na braku porównywalnych ofert.*

Ad. 1 Zapis ten dotyczy robót nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej, których ewentualne wystąpienie podczas realizacji umowy wymagać będzie stosownego poszerzenia zakresu kontraktu. Oferty mają zostać sporządzone w oparciu o przedmiar robót załączony do SWZ

2. *W związku ze specyfiką obiektu zabytkowego oraz planowanym wykonaniem izolacji termicznej od strony wewnętrznej, rekomendujemy rozważenie zastosowania kompleksowego systemu wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła oraz funkcją chłodzenia, jako rozwiązania preferowanego względem indywidualnych jednostek klimatyzacyjnych typu split.*

Ad. 2. Instalacje i wyposażenie techniczne zawarte w dokumentacji projektowej załączonej do SWZ na etapie składania ofert pozostaje niezmiennie w celu zapewnienia porównywalności ofert złożonych przez oferentów.

- Dokumentacja przetargowa i postanowienia umowne:

1. *Mając na uwadze historyczny charakter obiektu wnosimy o pochylenie się nad propozycją doboru odpowiedniej kadry technicznej pod realizację przyszłej inwestycji.*

Zdolność techniczna i kwalifikacje zawodowe.

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej i w okresie ostatnich 6 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonali co najmniej:

- a) *jedną robotę budowlaną (zakończoną) polegającą na budowie,*

przebudowie, rozbudowie lub modernizacji budynku biurowego o kubaturze nie mniejszej niż 10 000 m³, oraz

b) jedną robotę budowlaną (zakończoną) na obiekcie kubaturowym, wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości, w technologii murowanej z cegły pełnej, dachem dwuspadowym, które obejmowały w szczególności odnowienie stolarki okiennej i drzwiowej;

- dysponowania i skierowania do realizacji zamówienia osoby posiadające następujące kwalifikacje i doświadczenie:

a) Kierownik Budowy posiadający:

- uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń

- co najmniej 5 letnie doświadczenie w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie na stanowisku Kierownika budowy lub kierownika robót, przy realizacji co najmniej jednej roboty budowlanej polegającej na przebudowie, rozbudowie lub modernizacji obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości, na którym pełniła funkcję przez co najmniej 18 miesięcy;

b) Kierownik Robót w specjalności sanitarnej posiadający:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń,

- doświadczenie w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych przy realizacji co najmniej jednej roboty budowlanej polegającej na przebudowie obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości;

c) Kierownik Robót w specjalności elektrycznej i elektroenergetycznej posiadający:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń

d) Kierownik Robót teletechnicznych posiadający:

- uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności telekomunikacyjnej bez ograniczeń

Ad. 1. Zamawiający przewiduje uwzględnienie w dokumentacji przetargowej wymagań w zakresie warunków dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej wykonawcy, z uwzględnieniem między innymi doświadczenia odnoszącego się do wielkości budynku a także doświadczenia kierownika budowy.

2. Poniżej przedstawiamy propozycję zapisów dotyczących waloryzacji

wynagrodzenia, których celem jest właściwe zabezpieczenie interesów obu Stron Strony mogą żądać waloryzacji wynagrodzenia wyłącznie, gdy wartość bezwzględna Z , obliczonego zgodnie z wzorem:

$$Z = Ww - 1$$

gdzie:

Ww - wskaźnik waloryzacji, obliczony zgodnie z punktem 7) niniejszego ustępu wyniesie co najmniej 0,02 tj. $|Z| > 0,02$;

- 1) zmiana wynagrodzenia będzie miała zastosowanie od pierwszego pełnego miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym zostanie złożone żądanie waloryzacji wynagrodzenia, pod warunkiem spełnienia wymagania, o którym mowa w pkt 1) powyżej; pierwsze żądanie waloryzacji wynagrodzenia może zostać złożone nie wcześniej, niż po upływie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, a kolejne żądania zmiany wynagrodzenia mogą być składane po upływie co najmniej 6 miesięcy od daty złożenia drugiej stronie poprzedniego, zgodnego z umową żądania zmiany wynagrodzenia;
- 2) waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie Wykonawcy za roboty pozostałe do wykonania po zakończeniu miesiąca, w którym złożono żądanie waloryzacji wynagrodzenia, określone na podstawie protokołu zaawansowania wykonanych robót/prac wystawionego za miesiąc, w którym złożono drugiej stronie zgodne z umową żądanie zmiany wynagrodzenia, oraz kosztorysu stanowiącego załącznik nr 2 do Umowy;
- 3) waloryzacji nie będzie podlegać wynagrodzenie Wykonawcy za roboty związane ze zmianą sposobu świadczenia (w szczególności roboty dodatkowe lub zamienne);
- 4) żądanie zmiany wynagrodzenia nie może zostać złożone po umownym terminie zakończenia robót;
- 5) waloryzacja będzie się odbywać w oparciu o miesięczne wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej – Tablica 1. (Ogółem) publikowane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego odnoszące się do miesiąca poprzedniego (zwane dalej „wskaźnikiem GUS”). W przypadku, gdyby te wskaźniki przestały być dostępne, zastosowanie będą miały inne, najbardziej zbliżone, wskaźniki publikowane przez Prezesa GUS. Jako miesięczne wartości wskaźników do obliczenia wskaźnika waloryzacji (Ww) zgodnie z punktem 7) poniżej, przyjmuje się:
 - a) w przypadku pierwszej waloryzacji - wartości wskaźnika GUS z okresu pomiędzy: ostatnią znaną miesięczną wartością wskaźnika GUS opublikowaną najpóźniej w dniu złożenia drugiej stronie zgodnego z umową żądania waloryzacji wynagrodzenia, a pierwszą miesięczną wartością wskaźnika GUS opublikowaną po dniu otwarcia ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, w wyniku którego zawarto umowę;

- b) w przypadku kolejnych waloryzacji - wartości wskaźnika GUS z okresu pomiędzy: ostatnią znaną miesięczną wartością wskaźnika GUS opublikowaną najpóźniej w dniu złożenia drugiej stronie zgodnego z umową bieżącego żądania waloryzacji wynagrodzenia, a pierwszą miesięczną wartością wskaźnika GUS opublikowaną po złożeniu poprzedniego zgodnego z umową żądania waloryzacji wynagrodzenia;
- 6) obliczenie wysokości kwoty waloryzacji (wartości zwiększenia/zmniejszenia wynagrodzenia) nastąpi według wzoru:

$$Kw = (Kp * Ww - Kp) * R$$

gdzie:

Kw - kwota waloryzacji,

Kp - kwota do zwaloryzowania, tj. kwota wynagrodzenia określona zgodnie z punktem 3) niniejszego ustępu,

R - współczynnik podziału ryzyka zmiany cen pomiędzy stronami Umowy wynoszący 0,5,

Ww - wskaźnik waloryzacji wyrażony liczbowo, określony według następującego wzoru:

- a) w przypadku pierwszej waloryzacji:

$$Ww = (W0/100)*(W1/100)* \dots (WN/100)$$

gdzie:

W0 - pierwsza miesięczna wartość wskaźnika GUS opublikowana po dniu otwarcia ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, w wyniku którego zawarto umowę

W1...., WN.... - kolejne miesięczne wartości wskaźnika GUS publikowane w okresie do dnia złożenia drugiej stronie zgodnego z umową żądania waloryzacji wynagrodzenia włącznie;

- b) w przypadku kolejnych waloryzacji:

$$Ww = (W0/100)*(W1/100)* \dots (WN/100)$$

gdzie:

W0 - pierwsza miesięczna wartość wskaźnika GUS opublikowana po złożeniu poprzedniego zgodnego z umową żądania waloryzacji wynagrodzenia,

W1 WN.... - kolejne miesięczne wartości wskaźnika GUS opublikowane

po publikacji wskaźnika W0 do dnia złożenia drugiej stronie zgodnego z umową żądania waloryzacji wynagrodzenia włącznie;

- 7) maksymalna nominalna łączna wartość zmian wynagrodzenia dopuszczona przez Zamawiającego w związku z zastosowaniem niniejszego ustępu wynosi 20 % wynagrodzenia ofertowego;*
- 8) zmiana wynagrodzenia w związku z zastosowaniem niniejszego ustępu wyczerpuje roszczenia Wykonawcy związane ze zmianą, o której mowa w 439 ustawy Prawo zamówień publicznych;*
- 9) Zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi w formie aneksu do Umowy; Wykonawca zobowiązany jest do załączania do żądania, o którym mowa w pkt 1), szczegółowego sposobu wyliczenia, o którym mowa w ust. 9, protokołu zaawansowania wykonanych robót/prac;*

Ad. 2. Zamawiający przewiduje w dokumentacji przetargowej uwzględnienie waloryzacji stawek zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie Prawo Zamówień Publicznych.

3. Propozycja płatności

Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonane roboty odbywać się będzie fakturami częściowymi oraz fakturą końcową.

Rozliczenia za częściowe wykonanie robót i Rozliczenie Końcowe następować będzie odpowiednio na podstawie protokołów procentowego zaawansowania robót oraz Protokołu Odbioru Końcowego, zatwierdzonych przez Inspektorów Nadzoru i Zamawiającego.

Faktury będą płatne z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności (split payment) na konto bankowe wskazane w fakturze, znajdujące się na tzw. „Białej liście” w terminie 21 dni od dnia nadania numeru identyfikacyjnego KSeF prawidłowo wystawionej fakturze.

Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć w terminie płatności faktury oświadczenia o niezaleganiu z płatnościami swoich Podwykonawców, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr

Strony ustalają, że łączna suma (część) wynagrodzenia objętego fakturami częściowymi nie może łącznie przekroczyć 95% Wynagrodzenia. Pozostała część Wynagrodzenia w wysokości nie niższej niż 5% Wynagrodzenia będzie stanowiła płatność końcową, należną Wykonawcy od Zamawiającego na podstawie faktury końcowej wystawionej po Odbiorze Końcowym.

*Faktury wystawione na rzecz Zamawiającemu będą zawierały dane:
Nabywca:....; ul., 87– 100 Toruń, NIP:.... .*

Ad.3. Zamawiający rozważa wprowadzenie płatności w okresach kwartalnych. Do finalnej wersji dokumentacji powyższe uwagi zostaną przeanalizowane.

Ponadto podczas dyskusji w trakcie konsultacji poruszone zostały kwestie następujące:

- Jaką w formę przyjmie wymagany wraz z ofertą kosztorys. Czy będzie to skrócony czy pełny.

Odpowiedź Zamawiającego: planowanie jest wymagane kosztorysu skróconego na etapie składania ofert.

- Omawiano wymagane warunki w zakresie doświadczenia wykonawcy, poruszono kwestie czy wymagać warunku odnoszącego się do powierzchni budynku objętego pracami, czy do wartości zrealizowanych przez wykonawcę prac.

Odpowiedź Zamawiającego: uwagi firm wykonawczych zostaną przeanalizowane i ewentualnie uwzględnione podczas formułowania finalnych zapisów SWZ.

- Zadano pytanie o zakres i wymóg serwisu dla zainstalowanych w ramach inwestycji urządzeń. Zaproponowano przeniesienie obowiązku serwisowania, po zakończeniu robót, zgodnie z kartami urządzeń na Inwestora, jako rozwiązania generującego mniejsze koszty i upraszczającego procedurę.

Odpowiedź Zamawiającego: uwagi firm wykonawczych zostaną przeanalizowane i ewentualnie uwzględnione podczas formułowania finalnych zapisów SWZ.

- Omówiono oczekiwania wykonawców w zakresie procedury odbiorowej. Wykonawcy wskazali wykluczenie ustawowe w kierunku wymogu odbioru bezusterkowego.

Odpowiedź Zamawiającego: uwagi firm wykonawczych zostaną przeanalizowane i ewentualnie uwzględnione podczas formułowania finalnych zapisów SWZ.

- Wskazano potrzebę precyzyjnego opisu jak rozliczane będą w roboty dodatkowe Czy dodatkowe w zależności od przyjętej formy rozliczenia robót przez inwestora to jest rozliczenia ryczałtowego lub kosztorysowego.

Odpowiedź Zamawiającego: uwagi firm wykonawczych zostaną uwzględnione podczas formułowania finalnych zapisów SWZ

- Zamawiający sprecyzuje zapisy dotyczące kancelarii tajnej i zasad realizowania prac w tych pomieszczeniach.
- Wykonawcy wskazali propozycje dotyczące wymagań dla osób skierowanych do realizacji zamówienia, zatrudnionych w oparciu o UOP.

Odpowiedź Zamawiającego: uwagi firm wykonawczych zostaną przeanalizowane i ewentualnie uwzględnione podczas formułowania finalnych zapisów SWZ.

- Wykonawcy zadali pytanie o dotyczące wyposażenia archiwum w tym systemów montażowych dla szaf aktowych.

Odpowiedź Zamawiającego: W dokumentacji projektowej uwzględniono między innymi roboty w zakresie frezowania rowków w posadzce i montaż prowadnic pod regały przesuwne w archiwum. Kwestie związane z montażem szaf aktowych zostaną sprecyzowane w dokumentacji przetargowej.

- Wykonawcy zadali pytanie o sposób postępowania ze zdemontowanymi podczas robót rozbiórkowych elementami wyposażenia budynku.

Odpowiedź Zamawiającego: sposób postępowania ze zdemontowanymi podczas robót rozbiórkowych elementami wyposażenia budynku zostanie sprecyzowany w dokumentacji przetargowej.

- Inwestor wskazał iż proponowany termin na realizację zamówienia wynosić będzie 24 miesiące od dnia zawarcia umowy wykonawcy obecni podczas konsultacji uznali termin za wystarczający.
 - Omówiono kwestie gwarancji i rękojmi, wskazano że gwarancja narzucona przez zamawiającego wysokości 5 lat od dnia końcowego odbioru dotyczyć będzie robót zrealizowanych przez wykonawcę, a zamontowane urządzenia będą objęte gwarancją producenta.
 - Wskazano wymaganie zamawiającego dotyczące wyposażenia budynku trafostacji w baterie stanowiące magazyn energii elektrycznej, aby montaż magazynu energii odbył się jako jeden z ostatnich etapów realizacji całości przedsięwzięcia.
 - Omówiono kwestię zasilania budynku w energię elektryczną wodę i ciepło. Zamawiający planuje dokonać przepisania przyłączy na wyżej wspomniane media na wykonawcę robót budowlanych w trakcie całości trwania realizacji inwestycji.
 - Wskazano także iż obecnie na budynku znajduje się instalacja fotowoltaiczna przyłączona do ww. PPE. Omówiono także kwestie przyłącza energetycznego dla lokalu gastronomicznego w przebudowywanym budynku.
6. Zamawiający podejmie niezbędne środki w celu zapewnienia, że udział Uczestników w planowanym Postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nie zakłóci konkurencji, w szczególności przekaze pozostałym wykonawcom istotne informacje, które przekazał lub uzyskał w związku z zaangażowaniem Uczestników w przygotowanie Postępowania oraz wyznaczy odpowiedni termin na złożenie ofert w przypadku wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego dotyczącego przedmiotu Wstępnych Konsultacji Rynkowych.

W trakcie przeprowadzonych konsultacji nie padły żadne konkretne deklaracje. Wykonawcy biorący udział w Konsultacjach nie pozyskali żadnej wiedzy, która dawałaby im przewagę nad pozostałymi uczestnikami postępowania.

W celu zapewnienia zachowania uczciwej konkurencji, równego traktowania potencjalnych Wykonawców oraz zapobieżenia zakłóceniu konkurencji Zamawiający upublicznia niniejszy protokół na stronie BIP Zamawiającego z uwzględnieniem wszystkich Wykonawców biorących udział we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych.

7. W dniu 29 lipca 2026 r. zakończono procedurę wstępnych konsultacji rynkowych.

Z poważaniem
Włodzimierz Pamfil
Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów
Państwowych w Toruniu
/podpisano elektronicznie/