

OGŁOSZENIE O PRZETARGU PISEMNYM Z NEGOCJACJAMI

**na realizację inwestycji budowlanej w formule „doprojektuj i wybuduj” pod nazwą:
„Rozbudowa fermy bydła w zakresie budowy dwóch obór wolnostanowiskowych wraz z
budynkiem dojarni i szpitala, towarzyszącą infrastrukturą oraz zagospodarowaniem
terenu”**

Ośrodek Hodowli Zarodowej Lubiana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lubianie, Lubiana 8, 73-260 Pełczyce, KRS: 0000063875, NIP: 594-10-00-288, REGON: 210224642, zwany dalej „Organizatorem” albo „Inwestorem”, ogłasza przetarg pisemny z negocjacjami na realizację Inwestycji.

Adres strony internetowej	https://ohzlubiana.pl/
Adres e-mail do korespondencji	sekretariat@ohzlubiana.pl
Osoba wyznaczona do kontaktu	Piotr Hołubowski
Termin składania Wniosków do I Etapu	27.07.2026 r. do godziny 10.00
Oznaczenie korespondencji	Przetarg – rozbudowa fermy bydła w Boguszytach

§ 1.

PODSTAWA PRAWNA I CHARAKTER PRZETARGU

1. Przetarg jest prowadzony na podstawie art. 70¹ i następnych ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz postanowień niniejszego Ogłoszenia i Regulaminu Przetargu Pisemnego z Negocjacjami, stanowiącego załącznik nr 1 do Ogłoszenia.
2. Do Przetargu nie stosuje się ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.
3. Przetarg ma charakter konkurencyjny, wieloetapowy. Do części ofertowej zostaną dopuszczone wyłącznie podmioty, które złożą prawidłowy Wniosek o dopuszczenie do udziału oraz wykażą spełnianie warunków udziału i zostaną dopuszczone przez Organizatora.
4. Ogłoszenie i warunki Przetargu mogą zostać zmienione albo odwołane na zasadach określonych w Regulaminie.
5. Organizator zastrzega prawo zmiany Ogłoszenia i Dokumentacji Przetargowej, zawieszenia, odwołania, unieważnienia rozumianego jako zakończenie postępowania bez wyboru oferty oraz zamknięcia Przetargu bez wyboru którejkolwiek oferty, z uwzględnieniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
6. Organizator i uczestnicy są obowiązani postępować zgodnie z Ogłoszeniem i Regulaminem w zakresie wynikającym z art. 70¹ § 4 Kodeksu cywilnego.

§ 2.

PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem Przetargu jest realizacja Inwestycji „Rozbudowa fermy bydła w zakresie budowy dwóch obór wolnostanowiskowych wraz z budynkiem dojarni i szpitala,



towarzystwającą infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu”, na działkach nr 166/5 i 166/7, obręb Boguszyny, gmina Pełczyce, w formule „doprojektuj i wybuduj”.

2. Zakres podstawowy obejmuje w szczególności:
 - 1) budowę dwóch obór wolnostanowiskowych;
 - 2) budowę budynku dojarni i szpitala dla bydła;
 - 3) budowę zbiornika przeciwpożarowego;
 - 4) budowę czterech zbiorników na gnojowicę;
 - 5) wykonanie wszystkich instalacji, sieci, przyłączy, konstrukcji, urządzeń budowlanych i robót towarzyszących niezbędnych do prawidłowego, bezpiecznego i zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania obiektów;
 - 6) opracowanie kompletnej brakującej dokumentacji projektowej, technicznej, wykonawczej, instalacyjnej, branżowej, warsztatowej, montażowej i powykonawczej;
 - 7) dokonanie wymaganych uzgodnień i sprawdzeń, opracowanie projektów zamiennych oraz wykonanie czynności administracyjnych niezbędnych do realizacji i zakończenia Inwestycji;
 - 8) koordynację realizacji z dostawcą specjalistycznego wyposażenia wskazanym przez Inwestora;
 - 9) przygotowanie obiektów do montażu i uruchomienia wyposażenia specjalistycznego, w tym wykonanie fundamentów, otworów, przejść, przepustów, tras kablowych, przyłączy, zasileń, instalacji, konstrukcji wsporczych oraz innych niezbędnych elementów.
3. Specjalistyczne wyposażenie technologiczne będzie nabywane przez Inwestora i montowane przez wskazanego przez niego dostawcę. Nazwa dostawcy zostanie ujawniona uczestnikom w zakresie i terminie niezbędnym do prawidłowego przygotowania ofert oraz realizacji obowiązków koordynacyjnych.
4. Organizator rozważa dodatkowe objęcie Przetargiem dróg, placów, ogrodzeń, pozostałego zagospodarowania terenu oraz silosów na kiszonkę. Ostateczny sposób ujęcia tego zakresu może zostać ustalony w toku negocjacji i odzwierciedlony w ostatecznej Dokumentacji Przetargowej. Na etapie Ogłoszenia zakres ten nie jest kwalifikowany jako prawo opcji.
5. Inwestor posiada projekt budowlany, nie posiada jednak kompletnej dokumentacji wykonawczej i instalacyjnej. Na dzień publikacji Ogłoszenia decyzja o pozwoleniu na budowę nie jest wydana, natomiast Inwestor wystąpił o jej wydanie. Stan dokumentacji oraz postępowania administracyjnego może ulec zmianie w toku Przetargu.
6. Szczegółowy opis przedmiotu Przetargu, projekt umowy oraz pozostała dokumentacja będą udostępniane wraz z Dokumentacją Przetargową albo sukcesywnie w toku postępowania. Przed terminem składania Ofert Ostatecznych wszyscy uczestnicy pozostający w postępowaniu otrzymają jednolity, ostateczny zestaw dokumentów stanowiących podstawę ich sporządzenia.

§ 3.

ETAPY POSTĘPOWANIA

1. Przetarg obejmuje następujące etapy:
 - 1) **Etap I – prekwifikacja:** złożenie i ocena Wniosków, weryfikacja warunków udziału oraz dopuszczenie Wnioskodawców;



- 2) **Etap II – Oferty Wstępne:** zaproszenie dopuszczonych Uczestników, wniesienie wadium, przekazanie aktualnej dokumentacji oraz złożenie niewiążących Ofert Wstępnych;
 - 3) **Etap III – negocjacje:** negocjacje rozwiązań technicznych, organizacyjnych, terminowych, finansowych i umownych;
 - 4) **Etap IV – Oferty Ostateczne:** przekazanie ostatecznej Dokumentacji Przetargowej, złożenie wiążących Ofert Ostatecznych i ich ocena;
 - 5) **Etap V – fakultatywne ponowne negocjacje:** według decyzji Organizatora dodatkowe negocjacje i wezwanie do złożenia Ponownych Ofert Ostatecznych albo bezpośredni wybór oferty na podstawie Ofert Ostatecznych.
2. Oferta Wstępna ma charakter niewiążący i negocjacyjny, nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, nie podlega ostatecznej ocenie według kryteriów wyboru i nie może zostać przyjęta w sposób prowadzący do zawarcia umowy.
 3. Organizator może przeprowadzić jedną albo kilka rund negocjacji w formie stacjonarnej, zdalnej, pisemnej lub mieszanej oraz ustalać ich harmonogram i tematykę zgodnie z Regulaminem.

§ 4.

WARUNKI UDZIAŁU I OGRANICZENIE LICZBY UCZESTNIKÓW

1. O dopuszczenie mogą ubiegać się przedsiębiorcy z państw Unii Europejskiej, Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Europejskiego Stowarzyszenia Wolnego Handlu samodzielnie.
2. Wnioskodawca musi wykazać łączne spełnianie następujących warunków:
 - 1) średnioroczny obrót netto w zakresie robót budowlanych w wysokości co najmniej 30.000.000,00 zł, obliczony na podstawie ostatnich trzech zakończonych lat obrotowych, a jeżeli okres działalności jest krótszy – za ten okres;
 - 2) posiadanie środków finansowych albo zdolności kredytowej w wysokości co najmniej 15.000.000,00 zł, potwierdzone informacją banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej wystawioną nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania Wniosków;
 - 3) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności związanej z robotami budowlanymi, z sumą gwarancyjną nie mniejszą niż 20.000.000,00 zł;
 - 4) wykonanie w okresie ostatnich 10 lat przed terminem składania Wniosków co najmniej pięciu budynków, z których każdy stanowił budynek inwentarski kategorii II albo halę produkcyjną dla przemysłu, o łącznej powierzchni całkowitej co najmniej 10.000 m², przy czym co najmniej jeden budynek miał powierzchnię całkowitą nie mniejszą niż 4.000 m²;
 - 5) dysponowanie kierownikiem budowy oraz kierownikiem albo kierownikami robót niezbędnych do realizacji Inwestycji, posiadającymi właściwe uprawnienia lub kwalifikacje równoważne oraz co najmniej 10-letnie doświadczenie zawodowe liczone od dnia uzyskania uprawnień;
 - 6) dysponowanie personelem projektowym posiadającym uprawnienia lub kwalifikacje równoważne niezbędne do opracowania dokumentacji wszystkich wymaganych branż.
3. Szczegółowy sposób wykazania warunków określa Formularz wykazania spełniania warunków udziału, stanowiący załącznik nr 3 do Ogłoszenia.

4. Organizator przewiduje dopuszczenie nie więcej niż 5 Uczestników, z zastrzeżeniem prawa zwiększenia tego limitu. Jeżeli warunki spełni większa liczba Wnioskodawców, kolejność zostanie ustalona według zasad określonych w Regulaminie, w szczególności liczby inwestycji referencyjnych, ich łącznej powierzchni, wysokości średniorocznego obrotu oraz kolejności wpływu kompletnego Wniosku.

§ 5.

WNIOSEK O DOPUSZCZENIE

1. Wniosek należy sporządzić zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Ogłoszenia i złożyć wyłącznie pisemnie na adres Organizatora w zamkniętej kopercie opatrzonej podpisem – Przetarg – rozbudowa fermy bydła w Boguszytach.
2. Wniosek i oświadczenia muszą zostać podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Wnioskodawcy lub należycie umocowanego pełnomocnika.
3. Termin składania Wniosków oraz sposób oznaczenia korespondencji wskazano w ogłoszeniu. Wnioski złożone po terminie mogą zostać pozostawione bez rozpoznania.
4. Organizator może wezwać do wyjaśnienia, uzupełnienia lub poprawienia Wniosku i dokumentów w wyznaczonym terminie. Wezwanie nie stanowi obowiązku Organizatora, a jego zakres i termin wynikają z Regulaminu.
5. Postanowienia, co do formy złożenia wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu stosuje się odpowiednio do ofert.

§ 6.

WADIUM

1. Warunkiem skutecznego przystąpienia do etapu Ofert Ostatecznych będzie wniesienie wadium pod rygorem niedopuszczenia do dalszej części przetargu i odrzucenia oferty.
2. Wysokość wadium wynosi 200.000,00 zł, i wnoszone jest w sposób określony w Regulaminie.
3. Wadium będzie mogło zostać wniesione w pieniądzu, gwarancji bankowej albo gwarancji ubezpieczeniowej, na warunkach określonych w Regulaminie oraz zaproszeniu do składania Ofert Ostatecznych.
4. Wadium podlega zwrotowi, wygaśnięciu albo zatrzymaniu wyłącznie na zasadach zgodnych z art. 70⁴ Kodeksu cywilnego i Regulaminem. Wadium nie zastępuje zabezpieczenia należytego wykonania przyszłej umowy.

§ 7.

OFERTY WSTĘPNE I NEGOCJACJE

1. Do złożenia Ofert Wstępnych zostaną zaproszeni wyłącznie Uczestnicy dopuszczeni w prekwifikacji. Organizator przekaze im aktualny opis przedmiotu Przetargu, projekt umowy, Formularz Oferty Wstępnej oraz pozostałe dokumenty.
2. Oferta Wstępna powinna zawierać niewiążące szacunki ceny dla zakresu podstawowego i – w miarę dostępnych danych – zakresu dodatkowego, proponowany termin realizacji, okres gwarancji, wstępny harmonogram, rozwiązania techniczne, propozycje optymalizacyjne, identyfikację ryzyk oraz uwagi do projektu umowy.
3. Negocjacje mogą obejmować w szczególności rozwiązania projektowe i techniczne, zakres dodatkowy, harmonogram, termin, zasady koordynacji z dostawcą wyposażenia, płatności, waloryzację, zabezpieczenia, gwarancję i rękojmię, ubezpieczenia, odbiory,



kary umowne, prawa autorskie, roboty dodatkowe, zamienne i zaniechane oraz treść projektu umowy.

4. Informacje istotne dla sporządzenia Ofert Ostatecznych będą przekazywane wszystkim Uczestnikom pozostającym w postępowaniu na równych zasadach, z poszanowaniem skutecznie zastrzeżonej tajemnicy przedsiębiorstwa.

§ 8.

OFERTY OSTATECZNE I KRYTERIA OCENY

1. Po zakończeniu negocjacji Organizator przekaze jednolitą, ostateczną Dokumentację Przetargową i zaprosi Uczestników pozostających w postępowaniu do złożenia wiążących Ofert Ostatecznych.
2. Maksymalna łączna liczba punktów wynosi 100. Oferty będą oceniane według następujących kryteriów:

Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
Cena brutto	60%	60
Termin realizacji	30%	30
Okres gwarancji	10%	10

3. Cena brutto: $C = (C_{min} / C_o) \times 60$, gdzie C_{min} oznacza najniższą cenę brutto spośród ważnych ofert, a C_o – cenę brutto badanej oferty.
4. Termin realizacji: $T = (T_{min} / T_o) \times 30$, gdzie T_{min} oznacza najkrótszy termin realizacji zaoferowany w ważnej ofercie, a T_o – termin badanej oferty, wyrażony w pełnych miesiącach od dnia zawarcia umowy.
5. Okres gwarancji: $G = ((G_o - 60) / 26) \times 10$, gdzie G_o oznacza zaoferowany okres gwarancji w pełnych miesiącach. Minimalny okres gwarancji wynosi 60 miesięcy, a maksymalny okres uwzględniany w punktacji – 86 miesięcy. Okres dłuższy niż 86 miesięcy nie daje więcej niż 10 punktów, ale wiąże Oferenta.
6. Łączna punktacja zostanie obliczona według wzoru $P = C + T + G$, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

§ 9.

FAKULTATYWNE PONOWNE NEGOCJACJE

1. Po otrzymaniu i wstępnej ocenie Ofert Ostatecznych Organizator może dokonać wyboru oferty albo – bez obowiązku skorzystania z tego uprawnienia – przeprowadzić dodatkową rundę negocjacji i zaprosić do złożenia Ponownych Ofert Ostatecznych.
2. Organizator może zaprosić wszystkich Oferentów, którzy złożyli ważne Oferty Ostateczne, albo trzech najwyżej sklasyfikowanych Oferentów; jeżeli ważne oferty złożyło mniej niż trzech Oferentów – wszystkich. W przypadku remisu na granicy trzeciego miejsca zaproszenie otrzymują wszyscy Oferenci z jednakową liczbą punktów.
3. Zaproszenie określi zakres dopuszczalnych zmian.
4. Ponowna Oferta Ostateczna nie może być mniej korzystna dla Organizatora od poprzedniej oferty w zakresie wskazanych parametrów.

§ 10.



ZMIANA, ODWOŁANIE I ZAKOŃCZENIE PRZETARGU

1. Organizator zastrzega sobie prawo, w granicach prawa i z zachowaniem zasad określonych w Regulaminie, do zmiany Ogłoszenia, Regulaminu, harmonogramu, warunków udziału przed terminem składania Wniosków, opisu przedmiotu Przetargu, dokumentacji technicznej i projektu umowy, a także do przedłużenia terminów, zawieszenia postępowania, powtórzenia czynności lub powrotu do wcześniejszego etapu.
2. Organizator może odwołać Przetarg, unieważnić go albo zamknąć bez wyboru którejkolwiek oferty na każdym etapie przed skutecznym zawarciem umowy, również po złożeniu Ofert Ostatecznych lub Ponownych Ofert Ostatecznych.
3. Uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty przygotowania Wniosków, ofert, udziału w negocjacjach i innych czynności. Nie przysługuje im zwrot kosztów ani wynagrodzenie, z zastrzeżeniem roszczeń wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 11.

WYBÓR OFERTY I ZAWARCIE UMOWY

1. Sporządzenie rankingu, przekazanie punktacji, informacja o wyniku oceny, rekomendacja wyboru lub zaproszenie do przedłożenia dokumentów nie stanowią przyjęcia oferty ani zawarcia umowy.
2. Umowa zostanie zawarta wyłącznie przez podpisanie jej dokumentu przez osoby należycie umocowane do reprezentowania Organizatora i wybranego Oferenta.
3. Zawarcie umowy może zostać uzależnione od wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, przedłożenia aktualnych polis, dokumentów personelu, umowy konsorcjum, harmonogramu i innych dokumentów wskazanych w ostatecznej Dokumentacji Przetargowej.

ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Przetargu Pisemnego z Negocjacjami;
2. Wniosek o dopuszczenie do udziału w Przetargu;
3. Formularz wykazania spełniania warunków udziału;
4. Formularz Oferty Wstępnej.

Prezes Zarządu
Ryszard Micko

WICEPREZES ZARZĄDU
Mariusz Okański