



Warszawa, dnia 3 października 2025 r.

Znak sprawy: JRLP.FNX.26.5.2025

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia Wstępnych Konsultacji Rynkowych (WKR) poprzedzających wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wybór Inżyniera Kontraktu dla zadania pn.: „Remont budynku Teatru Collegium Nobilium Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza w Warszawie w zakresie elewacji, przebudowy instalacji wewnętrznych oraz podniesienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego” realizowanego w ramach projektu (dalej: Projekt) „Poprawa warunków udostępniania oferty kulturalnej Teatru Collegium Nobilium w Warszawie poprzez przebudowę i renowację budynku oraz unowocześnienie wyposażenia” w ramach działania FENX.07.01 Infrastruktura kultury i turystyki kulturowej priorytet FENX.07 Kultura Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, zgodnie z Umową o dofinansowanie nr FENX.07.01-IP.04-0052/24-00.

I. Zamawiający

Jednostka Realizująca Projekt „Poprawa warunków udostępniania oferty kulturalnej Teatru Collegium Nobilium w Warszawie poprzez przebudowę i renowację budynku oraz unowocześnienie wyposażenia”

Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie

ul. Miodowa 22/24

00-246 Warszawa

II. Podstawa prawna

WKR zorganizowano zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) oraz Zarządzeniem nr 46/2025 Rektora Akademii Teatralnej im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie z dnia 5 września 2025 roku w sprawie wprowadzenia Regulaminu przeprowadzania wstępnych konsultacji rynkowych w Akademii Teatralnej im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

III. Cel publikacji protokołu

Niniejszy protokół publikowany jest w celu zapewnienia, że podmioty, które będą uczestniczyć w ewentualnym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, będą dysponować tą samą wiedzą co podmioty uczestniczące w WKR. Protokół wraz z załącznikami zawiera informacje przekazane Uczestnikom WKR oraz informacje, które zostały przekazane przez Uczestników, a które mogą wpłynąć na kształt planowanego zamówienia. W celu zapobieżenia zakłóceniu konkurencji, w przypadku prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego związanego z przedmiotem niniejszych Konsultacji, Zamawiający opublikuje informacje wraz z odnośnikiem do przedmiotowego protokołu z WKR.

Zamawiający poinformował Uczestników o tym, że udział w Konsultacjach może być traktowany jako zaangażowanie w przygotowanie finalnego postępowania na Inżyniera Kontraktu. Na podstawie ustaleń opisanych w niniejszym protokole Zamawiający podejmie decyzję o dalszych działaniach oraz przygotuje właściwy OPZ/SWZ.

Zamawiający w toku konsultacji nie udostępniał Uczestnikom żadnych dokumentów czy materiałów związanych z przedmiotem konsultacji – innych niż udostępnione w ogłoszeniu o WKR.

IV. Zakres i przedmiot konsultacji

Celem Wstępnych Konsultacji Rynkowych było uzyskanie informacji niezbędnych do przygotowania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę Inżyniera Kontraktu dla zadania pn.: „Remont budynku Teatru Collegium Nobilium Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza w Warszawie w zakresie elewacji, przebudowy instalacji wewnętrznych oraz podniesienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego” w ramach Projektu w zakresie:

- a) opisu przedmiotu zamówienia ze szczególnym uwzględnieniem zakresienia pola kompetencji Inżyniera Kontraktu i Generalnego Wykonawcy w kontekście konieczności

audytu dokumentacji i zidentyfikowanych obszarów interwencji nieobjętych projektami będącymi w dyspozycji Zamawiającego,

- b) możliwości podziału zamówienia na części ze względu na specyfikę zamówienia,
- c) oszacowania wartości zamówienia,
- d) warunków udziału w postępowaniu,
- e) istotnych postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego.

Ogłoszenie o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych zostało opublikowane w dniu 22 września 2025 r. na stronie [Biuletynu Informacji Publicznej Akademii Teatralnej](#).

Dodatkowo w dniu 23 września 2025 r. Zamawiający za pośrednictwem wiadomości e-mail przesłał informację o Ogłoszeniu o WKR do potencjalnych uczestników zainteresowanych udziałem:

- 1) GORILLA Group Jacek Dudkiewicz, ul. Józefa Szanajcy 12/5, 03-481 Warszawa,
- 2) Grupa Architektura i Budownictwo, ul. Obozowa 22 lok. 27, 01-161 Warszawa.

Termin nadsyłania zgłoszeń udziału w konsultacjach upływał 26 września 2025 r.

V. Uczestnicy Konsultacji

W wyznaczonym terminie zgłoszenie przesłały trzy podmioty:

- 1) Project Management Sp. z o.o., adres: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa;
- 2) PROSTA Projekt, Rafał Ślusarski Specjalistyczne Biuro Inwestycyjno-Inżynierskie, adres: Piotrkowice, ul. Kielecka 37, 26-020 Chmielnik
- 3) GORILLA Group Jacek Dudkiewicz, adres: ul. Józefa Szanajcy 12/5, 03-481 Warszawa.

Po upływie terminu wyznaczonego na zgłoszenie, nie wpłynęło do Zamawiającego żadne dodatkowe zgłoszenie.

Zamawiający zaprosił do udziału w WKR wszystkich zgłoszonych Uczestników, weryfikując uprzednio prawidłowość złożonych zgłoszeń oraz spełnienie warunków udziału, zawartych w Ogłoszeniu o WKR.

W celu przeprowadzenia Wstępnych Konsultacji Rynkowych Zamawiający w dniu 23 września 2025 r. powołał Zespół w następującym składzie:

- 1) Beata Szczucińska – Kanclerka, Kierowniczka zespołu,
- 2) Jakub Zaczkowski – specjalista ds. akustyki,
- 3) Krzysztof Gostkowski – specjalista ds. oświetlenia scenicznego,
- 4) Anna Popławska – dokumentacja projektu,
- 5) Anna Lach – koordynatorka ds. Projektów,
- 6) Agnieszka Koleśnik – specjalistka ds. formalno-prawnych projektu.

VI. Przebieg Wstępnych Konsultacji Rynkowych

1. Termin i forma organizacji konsultacji

Wstępne Konsultacje Rynkowe odbyły się 3 października 2025 r. w siedzibie Akademii Teatralnej im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie przy ul. Miodowej 22/24. Wraz z zaproszeniem do udziału w spotkaniu Zamawiający przypomniał wszystkim podmiotom o możliwości zgłoszenia szczególnych potrzeb osób uczestniczących w imieniu Zgłaszającego w celu zapewnienia pełnej dostępności architektonicznej, informacyjnej i komunikacyjnej spotkania.

Zaplanowano następujący harmonogram spotkań:

- godz. 10:00 – Project Management Sp. z o.o.
- godz. 11:45 – PROSTA Projekt, Rafał Ślusarski Specjalistyczne Biuro Inwestycyjno-Inżynierskie
- godz. 13:30 – GORILLA Group Jacek Dudkiewicz

Wstępne Konsultacje Rynkowe zostały przeprowadzone w formie indywidualnych spotkań z każdym z zaproszonych Uczestników. W spotkaniach brali udział przedstawiciele Uczestnika oraz Komisja powołana przez Zamawiającego. Każde spotkanie miało charakter zamknięty i odbywało się bez udziału publiczności.

Konsultacje miały formę techniczno-merytoryczną i umożliwiły swobodną wymianę opinii pomiędzy stronami w zakresie zagadnień projektowych, organizacyjnych i formalno-prawnych dotyczących planowanego postępowania. Spotkania nie były transmitowane ani rejestrowane, a ich przebieg w całości został udokumentowany w niniejszym protokole.

Ostatecznie przeprowadzono rozmowy z przedstawicielami dwóch podmiotów:

- 1) Project Management Sp. z o.o., firmę reprezentowali Marcin Sokołowski oraz Cezary Piątek,
- 2) GORILLA Group, firmę reprezentował Jacek Dudkiewicz.

Na spotkanie nie stawił się żaden przedstawiciel firmy PROSTA Projekt. Jako powód nieobecności firma wskazała bieżące natężenie pracy i deklarowała stawiennictwo w innym terminie. Pomimo deklarowanego zainteresowania firma nie podjęła kontaktu.

2. Dokumenty/ materiały udostępnione uczestnikom WKR na stronie Zamawiającego wraz z Ogłoszeniem o WKR

- 1) Ramowy opis przedmiotu zamówienia – projektowany zakres obowiązków Inżyniera Kontraktu,
- 2) Opis zamierzenia inwestycyjnego, którego dotyczy postępowanie na wyłonienie Inżyniera Kontraktu,
- 3) Uczestnikom nie udostępniono dokumentacji technicznej ani posiadanych pozwoleń na budowę.

3. Zakres tematyczny WKR

Na wstępie konsultacji przedstawiciele Zamawiającego zapoznali Uczestników z zakresem i celem planowanego postępowania na wybór Inżyniera Kontraktu. Przedstawiono im główne założenia inwestycji oraz oczekiwania względem roli Inżyniera Kontraktu w tym procesie. W trakcie spotkań poruszane były następujące kwestie:

- audyt i integracja wielobranżowej dokumentacji projektowej powstałej etapami;



- zakres oraz termin ważności pozwoleń na budowę uzyskanych na chwilę obecną przez Zamawiającego, ewentualność wystąpienia o pozwolenie zamienne lub – w ostateczności – wystąpienia o nowe pozwolenie na budowę;
- uzupełnienie dokumentacji o zintegrowane rozwiązania w zakresie instalacji elektrycznej, co zapewni pełną spójność techniczną i wyeliminuje potencjalne kolizje międzybranżowe, zoptymalizuje rozwiązania pod kątem efektywności energetycznej oraz przyszłych kosztów eksploatacyjnych i stworzy podstawy do wyboru najbardziej uzasadnionych ekonomicznie materiałów i urządzeń, zgodnie z zasadą należytej staranności i gospodarności;
- konieczność zintegrowania i koordynacji dokumentacji dla wyodrębnionej strefy pożarowej – ze względu na realizację tego projektu etapowo;
- przeprowadzenie badań środowiskowych (ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna) oraz – w zależności od ich rezultatu – wystąpienie do RDOŚ o wydanie stosownych decyzji;
- możliwe modele wyłonienia Generalnego Wykonawcy (m.in. „zaprojektuj i wybuduj”, przetarg kosztorysowy, przetarg w częściach) w taki sposób, by zapewnić konkurencyjność, terminowość i efektywność kosztową;
- sposoby rozliczenia robót w trakcie głównego procesu inwestycyjnego (ryczałtowy lub kosztorysowy),
- formy współpracy pomiędzy Inwestorem (Zamawiającym) a Inżynierem Kontraktu na wczesnym etapie procesu inwestycyjnego (aby zapewnić wsparcie merytoryczne w zakresie audytu dokumentacji lub przygotowania OPZ/ SWZ na Generalnego Wykonawcę), w trakcie wyłaniania GW oraz realizacji inwestycji;
- zasadność uwzględniania rzeczoznawców branżowych w zakresie m.in. ochrony ppoż., BHP, kwestii środowiskowych;
- zasadność wyodrębnienia nadzoru w zakresie akustyki i elektroakustyki scenicznej oraz alternatywnych modeli nadzoru i integracji wysokospecjalistycznej instalacji technicznej w ramach całego procesu z uwagi na specyfikę inwestycji;



- analiza warunków udziału w postępowaniu w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji zamówienia w szczególności odnosząca się do charakteru obiektu oraz jego specyfiki (teatr zlokalizowany w budynku wpisanym do rejestru zabytków);
- dla wiarygodnego oszacowania wartości przedmiotu zamówienia doprecyzowanie oczekiwań odnośnie do personelu zespołu IK, w tym zwłaszcza udziału ekspertów branżowych w dziedzinach specjalistycznych (jako stałych uczestników zespołu IK lub powoływanych w zależności od potrzeb) oraz w zakresie DNSH - sformułowanie obowiązków IK powiązanych z monitoringiem realizacji zasady DNSH w ramach inwestycji objętej nadzorem IK.

Informacje przekazane Zamawiającemu przez Uczestników zostaną poddane dalszej analizie, a wnioski zapewniające zdaniem Zamawiającego optymalne rozwiązanie zostaną przeniesione na dokumentację przetargową, w zakresie specyfikacji warunków zamówienia w postępowaniu na Inżyniera Kontraktu oraz Generalnego Wykonawcę, określenia warunków udziału w postępowaniu oraz w zakresie postanowień umowy.

VII. Wnioski i rekomendacje

Podczas WKR Zamawiający skonfrontował swoje potrzeby z perspektywą i możliwością ich realizacji przez funkcjonujące na rynku podmioty będące potencjalnymi Wykonawcami zamówienia. Ostateczna treść SWZ oraz opis przedmiotu zamówienia nie zostały wypracowane w chwili zakończenia WKR, z uwagi na wieloaspektowość i złożoność przedmiotu zamówienia i wynikającą z niej holistyczną potrzebę analizy. Niemniej, poruszone zagadnienia wskazały Zamawiającemu, jakie elementy powinny zostać rozstrzygnięte w celu sporządzenia precyzyjnej i prawidłowej OPZ/SWZ, w tym postanowień umowy.

1. Najważniejsze wnioski i rekomendacje:

- 1) Konieczność pilnego podjęcia działań w celu zachowania ważności uzyskanych pozwoleń na budowę. Ze względu na upływający termin ważności decyzji administracyjnych niezbędne jest niezwłoczne uruchomienie działań

przygotowawczych, aby uniknąć konieczności ponownego przeprowadzania procedur formalno-prawnych.

- 2) Integracja dokumentacji projektowej – dwa możliwe warianty działań:
 - a) zlecenie scalenia i uzupełnienia dokumentacji przed ogłoszeniem przetargu na Generalnego Wykonawcę,
 - b) włączenie etapu doprojektowania do zakresu realizacji inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- 3) Wybór optymalnego modelu realizacji inwestycji oraz sposobu rozliczenia prac. W konsekwencji analizie należy poddać jedną z dwóch formuł realizacyjnych:
 - a) „zaprojektuj i wybuduj” – z pełnym zakresem doprojektowania i realizacji,
 - b) „wybuduj” – po wcześniejszym zintegrowaniu dokumentacji projektowej.
- 4) Konieczność podjęcia decyzji w zakresie sposobu rozliczenia prac dla GW – kosztorysowo lub ryczałtowo.
- 5) Z uwagi na złożoność i wielowątkowość zainicjowanego przedsięwzięcia – wybór formuły zapewnienia specjalistycznego wsparcia dla Zamawiającego na wszystkich etapach:
 - a) audytu oraz integracji dokumentacji – bez względu na formułę realizacji;
 - b) przygotowania postępowania na wyłonienie GW oraz realizacji inwestycji.
- 6) Zakres roli Inżyniera Kontraktu – IK powinien pełnić funkcję doradczą-nadzorczą w zakresie koordynacji wszystkich elementów inwestycji oraz komunikacji pomiędzy poszczególnymi uczestnikami procesu inwestycyjnego. Jego głównym zadaniem będzie wspieranie Zamawiającego w podejmowaniu decyzji technicznych i organizacyjnych oraz w egzekwowaniu prawidłowego przebiegu procesu inwestycyjnego. Nie należy tej funkcji łączyć z funkcją projektowania w zakresie integracji dokumentacji.
- 7) Zakres zadań IK w dokumentacji OPZ/SWZ. Należy przeanalizować zasadność ujęcia w opisie przedmiotu zamówienia IK takich elementów jak:
 - a) zarządzanie finansami i harmonogramem inwestycji,
 - b) obsługa roszczeń i zmian w kontrakcie,

- c) nadzór nad dokumentacją powykonawczą,
 - d) współpraca z organami administracji publicznej, w szczególności w zakresie uzyskiwania decyzji i odbiorów,
 - e) uwzględnienie nadzoru nad aspektami środowiskowymi związanymi z realizacją przez Zamawiającego zasady DNSH,
 - f) gwarancja obejmująca okres trwałości projektu.
- 8) Wyłonienie Inżyniera Kontraktu bezwzględnie powinno poprzedzać procedurę wyłonienia Generalnego Wykonawcy.
- 9) Optymalna forma współpracy pomiędzy Zamawiającym a IK powinna przebiegać zgodnie z oryginalnym założeniem dwufazowo: faza I – związana z przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania na wyłonienie GW; faza II – nadzór nad inwestycją.

2. Potencjalne ryzyka wskazane przez Uczestników:

- 1) Przeniesienie obowiązku zintegrowania dokumentacji projektowej na GW w ramach procedury „zaprojektuj i wybuduj” ogranicza wpływ Zamawiającego na uzyskane efekty, co może mieć istotne znaczenie w tych aspektach, które wymagają specjalistycznej i niszowej wiedzy z zakresu technik scenicznych.
- 2) Właściwe uwzględnienie w całościowym harmonogramie przebiegu inwestycji konsultacji środowiskowych celem minimalizacji opóźnień – zakres i terminarz badań środowiskowych przy jednoczesnym potwierdzeniu występowania gatunków chronionych mogą istotnie wpłynąć na przesunięcia w harmonogramie inwestycji.
- 3) Wprowadzenie jakichkolwiek nowych jakościowo elementów do dokumentacji skutkować będzie koniecznością uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, co w efekcie wpłynie na harmonogram realizacji projektu.

Dla wskazanych ryzyk działania zaradcze i minimalizujące zostaną opracowane przy zastosowaniu metodologii macierzy analizy ryzyka przyjętej dla Projektu (za Studium wykonalności).



3. Podsumowanie

Wstępne Konsultacje Rynkowe zakończono w dniu 3 października 2025 r. W ich trakcie zidentyfikowano kluczowe zagadnienia istotne dla przygotowania postępowania na wybór Inżyniera Kontraktu. Nieobecność jednego z uczestników nie wpłynęła na możliwość uzyskania przez Zamawiającego niezbędnych informacji.

Pozyskane dane i rekomendacje umożliwiają właściwe przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę Inżyniera Kontraktu, co oznacza, że cel WKR został osiągnięty. Uwagi, opinie i propozycje przekazane w trakcie konsultacji zostaną przeanalizowane i – w miarę potrzeb Zamawiającego – uwzględnione przy opracowywaniu dokumentacji przetargowej.

Podpisy członków Zespołu:

Beata Szczucińska – Kanclerka, Kierowniczka zespołu /-/ KANCLERKA Beata Szczucińska

Jakub Zaczkowski – specjalista ds. akustyki /-/ Jakub Zaczkowski

Krzysztof Gostkowski – specjalista ds. oświetlenia scenicznego /-/ Krzysztof Gostkowski

Anna Popławska – dokumentacja projektu /-/ Anna Popławska

Anna Lach – Koordynatorka ds. projektów /-/ Anna Lach

Agnieszka Koleśnik – specjalistka ds. formalno-prawnych projektu /-/ Agnieszka Koleśnik



Fundusze Europejskie
na Infrastrukturę,
Klimat, Środowisko



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Ministerstwo Kultury
i Dziedzictwa Narodowego

Załączniki:

- 1) Ogłoszenie o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych.
- 2) Korespondencja z potencjalnymi Uczestnikami – informacje o Ogłoszeniu o WKR.
- 3) Zgłoszenia do WKR.