

Warszawa, dnia 24 października 2025 r.

Znak sprawy: JRLP.FNX.26.6.2025

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia Wstępnych Konsultacji Rynkowych (WKR) związanych z usługą wykonania opinii ornitologicznej i chiropterologicznej dla budynku Teatru Collegium Nobilium (Warszawa, ul. Miodowa 22/24) przed planowaną termomodernizacją i remontem elewacji 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 w toku Konsultacji nie udostępnił Uczestnikom żadnych 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 wykonania opinii ornitologicznej i chiropterologicznej dla budynku Teatru Collegium Nobilium (Warszawa, ul. Miodowa 22/24) przed planowaną termomodernizacją i remontem elewacji budynku Teatru Collegium Nobilium. Zakres Konsultacji obejmował:

- 1) doprecyzowanie przedmiotu zamówienia ze szczególnym uwzględnieniem właściwego harmonogramu i zakresu prac;
- 2) oszacowanie wartości zamówienia;
- 3) określenie możliwych warunków udziału w postępowaniu.

Ogłoszenie o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych zostało opublikowane w dniu 25 września 2025 r. na stronie [Biuletynu Informacji Publicznej Akademii Teatralnej](#).

Dodatkowo 26 września 2025 r. Zamawiający za pośrednictwem wiadomości e-mail przesłał informację o Ogłoszeniu o WKR do potencjalnych uczestników zainteresowanych udziałem:

- 1) AVESNATURE Sp. z o.o., ul. Waryńskiego 153, 86-300 Grudziądz,
- 2) TRINGA, ul. Brygady Pościgowej 6/17, 03-984 Warszawa,
- 3) Ornitolog Warszawa, ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa,
- 4) Prohabitat, ul. Władysława Pytlańskiego 16/13, 00-777 Warszawa,
- 5) TOWARZYSTWO PRZYRODNICZE „BOCIAN”, ul. Srebrna 16 lokal 9, 00-810 Warszawa,
- 6) PARUS PROJEKT, Serbska 10B/11, 61-696 Poznań,
- 7) BIOTOPE Usługi przyrodnicze, ul. Strzeszyńska 89/91, 60-479 Poznań,
- 8) VANELLUS Artur Koliński, adres: ul. Świerkowa 4, 05-504 Złotokłos.

Termin nadsyłania zgłoszeń udziału w Konsultacjach upływał 3 października 2025 r.

V. Uczestnicy Konsultacji

W wyznaczonym terminie zgłoszenie przesłał jeden podmiot: VANELLUS Artur Koliński, adres: ul. Świerkowa 4, 05-504 Złotokłos.

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

Zamawiający zaprosił do udziału w WKR wskazanego Uczestnika, weryfikując uprzednio prawidłowość złożonego zgłoszenia 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) Anna Popławska – dokumentacja projektu,
- 4) Anna Lach – koordynatorka ds. Projektów,
- 5) Antoni Budrewicz – kierownik Działu Administracyjnego.

VI. Termin, forma organizacji oraz przebieg Konsultacji

Wstępne Konsultacje Rynkowe odbyły się w dniach 15-24 października 2025 r. w trzech etapach:

- 1) 15 października – wizja lokalna w obrębie budynku Teatru Collegium Nobile przy ul. Miodowej 22/24 objętego pracami oraz opinią ornitologiczną i chiropterologiczną,
- 2) 16-22 października – Konsultacje e-mailowe,
- 3) 24 października – spotkanie Zespołu ds. przedmiotowego WKR w celu analizy uzyskanych informacji.

Konsultacje miały formę techniczno-merytoryczną i umożliwiły wymianę informacji pomiędzy stronami w zakresie przewidzianym w przedmiotowym WKR. Wraz z zaproszeniem do udziału w spotkaniu Zamawiający przypomniał Uczestnikowi o możliwości zgłoszenia szczególnych potrzeb osób uczestniczących w imieniu Zgłaszającego w celu zapewnienia pełnej dostępności architektonicznej, informacyjnej i komunikacyjnej spotkania.

1. Zakres informacji udostępnionych uczestnikom WKR

- 1) Na stronie Zamawiającego wraz z Ogłoszeniem o WKR udostępniono ramowy opis przedmiotu zamówienia i powiązanej z nim inwestycji (opis planowanego zamówienia – stanowiący przedmiot niniejszych Konsultacji – przewidzianego do realizacji w ramach odrębnego postępowania).
- 2) Uczestnikom na potrzeby WKR umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej w obrębie Teatru Collegium Nobile.
- 3) Uczestnikom nie udostępniono dokumentacji technicznej ani posiadanych pozwoleń na budowę.

2. Zakres tematyczny WKR

W ramach Konsultacji poruszane były następujące kwestie:

- 1) Optymalny harmonogram monitoringu środowiskowego przy założeniu, że rozpoczęcie robót planowane jest na czerwiec 2026 r., a istnieje ryzyko, że badania potwierdzą występowanie gatunków chronionych.

- 2) Możliwość wykonania kompletnej i wiążącej opinii ornitologicznej i chiropterologicznej, spełniającej wymogi organów ochrony przyrody, bazując wyłącznie na wizjach i monitoringach w okresie jesiennym (np. wrzesień -październik).
- 3) Optymalna liczba wizji terenowych i monitoringów wymagana do uzyskania pełnej, rzetelnej inwentaryzacji w okresie jesiennym.
- 4) Techniki inwentaryzacyjne specyficzne dla okresu jesiennego (np. szczególny nacisk na monitoring akustyczny, poszukiwanie zimowisk).
- 5) Oszacowanie wartości usługi oraz ewentualnej różnicy w cenie kompleksowej opinii wykonanej w pełnym cyklu rocznym (wiosna-lato-jesień) w porównaniu do opinii ograniczonej wyłącznie do okresu jesiennego.
- 6) Ewentualność wykonania dodatkowych, uzupełniających badań w późniejszym terminie, już w trakcie trwania robót w przypadku ograniczenia badań przyrodniczych tylko do jesieni.
- 7) Wymogi odnośnie do opinii, by mogła stanowić podstawę wniosku do RDOŚ.
- 8) Proponowane działania minimalizujące lub kompensacyjne w przypadku stwierdzenia siedlisk, lub gatunków chronionych.
- 9) Ważność opinii w świetle aktualnych wytycznych RDOŚ i GDOŚ.

Informacje przekazane Zamawiającemu przez Uczestnika zostaną poddane dalszej analizie, a wnioski zapewniające zdaniem Zamawiającego optymalne rozwiązanie zostaną przeniesione do opisu przedmiotu zamówienia w przygotowywanym postępowaniu na wyłonienie wykonawcy omawianej usługi.

3. 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 opisu przedmiotu zamówienia nie została wypracowana w chwili zakończenia WKR, z uwagi na konieczność integracji planowanego postępowania w tym zakresie z innymi procedurami związanymi z inwestycją. Niemniej, poruszone



zagadnienia wskazały Zamawiającemu, jakie elementy powinny zostać rozstrzygnięte w celu sporządzenia precyzyjnej i prawidłowej opinii ornitologicznej i chiropterologicznej.

3.1. Najważniejsze wnioski:

- 1) W toku Konsultacji ustalono, że optymalnym terminem przeprowadzenia badań ornitologicznych i chiropterologicznych jest okres do marca 2026 roku, co pozwoli na uzyskanie niezbędnych decyzji i zezwoleń z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie przed planowanym rozpoczęciem robót w czerwcu 2026 r.
- 2) Na wstępnych oględzinach stwierdzono obecność trzech stanowisk chronionych gatunków ptaków (prawdopodobnie jerzyków zwyczajnych, *Apus Apus*) w budynku objętym planowaną inwestycją, co potwierdza konieczność przeprowadzenia szczegółowych badań przyrodniczych, a następnie wdrożenie właściwych działań zabezpieczających – zgodnie z rekomendacją eksperta oraz decyzją RDOŚ.
- 3) Wykonanie opinii ornitologicznej i chiropterologicznej wyłącznie na podstawie badań jesiennych w 2025 r. jest metodycznie dopuszczalne, jednak niezalecane z uwagi na ryzyko pominięcia części stanowisk, szczególnie w przypadku gatunków trudno wykrywalnych, takich jak nietoperze. Zasadna jest aktualizacja opinii wiosną 2026 roku.
- 4) Optymalna liczba kontroli terenowych w okresie jesiennym w 2025 r. to 2–3 wizje, z wykorzystaniem metod obserwacji wizualnej oraz technik wspomagających, a także uzupełniająca wizja wiosną 2026 r.
- 5) Koszt opracowania kompleksowej opinii ornitologicznej i chiropterologicznej oszacowano na poziomie 4000–6000 zł netto, natomiast opinii ograniczonej do okresu jesiennego w 2025 r. na poziomie 2000–3000 zł netto.
- 6) W przypadku ograniczenia inwentaryzacji do jesieni należy sporządzić aktualizację opinii wiosną 2026 r. oraz rozważyć możliwość uwzględnienia nadzoru przyrodniczego w trakcie robót.

- 7) Opinia ornitologiczna i chiropterologiczna powinna być sporządzona przez specjalistę z odpowiednim doświadczeniem w zakresie inwentaryzacji siedlisk ptaków i nietoperzy w budynkach oraz z wykształceniem kierunkowym (ochrona środowiska, leśnictwo lub pokrewne).
- 8) W zakresie działań kompensacyjnych możliwy i wskazany jest montaż budek lęgowych dostosowanych do stwierdzonych gatunków.
- 9) Opinia wykonana jesienią 2025 roku zachowuje ważność do marca 2026 roku, po czym powinna zostać zaktualizowana.

3.2. Rekomendacje:

- 1) Zabezpieczyć stanowiska gatunków chronionych w budynku przed rozpoczęciem sezonu lęgowego (do marca 2026 r. w przypadku rozpoczęcia prac w czerwcu) – zgodnie z opinią ornitologiczną i chiropterologiczną oraz ewentualną decyzją RDOŚ.
- 2) Zlecić wykonanie opinii ornitologicznej i chiropterologicznej jesienią 2025 r. z planowaną aktualizacją wiosną 2026 r., co pozwoli zachować ciągłość danych i zgodność z wymogami RDOŚ.
- 3) Uwzględnić w budżecie koszt opracowania kompleksowej opinii (ok. 4000–6000 zł netto) oraz ewentualnego nadzoru przyrodniczego w trakcie robót. Jej koszt jest na obecnym etapie trudny do ustalenia, przy czym z uwagi na lokalizację obiektu objętego badaniem – konieczność realizacji takiego zakresu działań będzie uzależniona od decyzji organu odpowiedzialnego tj. RDOŚ.
- 4) Zatrudnić przyrodnika z odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem, potwierdzonym w zakresie ornitologii i chiropterologii do przeprowadzenia badania i opracowania opinii ornitologicznej i chiropterologicznej wraz z opracowaniem stosownych wniosków do właściwych instytucji.
- 5) Zaplanować działania kompensacyjne – w szczególności montaż budek lęgowych dla stwierdzonych gatunków ptaków i nietoperzy – na podstawie wyników ekspertyzy jesiennej w 2025 r. oraz wiosennej w 2026 r.

- 6) Utrzymywać kontakt z RDOŚ w zakresie bieżących uzgodnień oraz innych ewentualnych zezwoleń/ decyzji i potwierdzenia ważności dokumentacji przyrodniczej.

3.3. Potencjalne ryzyka wskazane przez Uczestników:

W trakcie Konsultacji Uczestnicy zwrócili uwagę na szereg ryzyk mogących wpłynąć na terminowość, zakres oraz koszty realizacji inwestycji:

- 1) Ryzyko niewystarczającej kompletności opinii wykonanej jedynie jesienią 2025 r.
- 2) Bazowanie wyłącznie na wynikach badań jesiennych w 2025 r. może prowadzić do pominięcia części stanowisk gatunków chronionych, np. nietoperzy, które są trudne do wykrycia bez badań w różnych okresach sezonu. W efekcie RDOŚ może zakwestionować opinię i wymagać dodatkowych analiz.
- 3) Ryzyko pojawienia się dodatkowych kosztów związanych z nadzorem przyrodniczym, wynikającym z decyzji RDOŚ.
- 4) Opinia sporządzona jesienią 2025 r. zachowuje ważność jedynie do marca 2026 r. Brak jej aktualizacji przed złożeniem wniosku do RDOŚ może spowodować konieczność powtórzenia części badań lub odmowę wydania zgody.

VII. Podsumowanie

Wstępne Konsultacje Rynkowe zakończono w dniu 24 października 2025 r. W ich trakcie zidentyfikowano kluczowe zagadnienia istotne dla przygotowania i wykonania opinii ornitologicznej i chiropterologicznej.

Pozyskane dane i rekomendacje umożliwiają właściwe przygotowanie postępowania na usługę przygotowania i wykonania opinii ornitologicznej i chiropterologicznej, co oznacza, że cel WKR został osiągnięty. Mimo że w WKR wzięł udział tylko jeden Uczestnik, przedstawione przez niego informacje są szczegółowe, analizują różne opcje nie wskazując jednoznacznie żadnej z nich, co pozwala Zamawiającemu na zachowanie pełnej autonomii wyboru właściwej drogi postępowania, w tym związanej z wyłonieniem wykonawcy bez ograniczania konkurencyjności. Uwagi, opinie i propozycje przekazane w trakcie Konsultacji zostaną

przeanalizowane i – w miarę potrzeb Zamawiającego – uwzględnione przy opracowywaniu dokumentacji w ramach właściwego postępowania.

VIII. Podpisy członków Zespołu:

Beata Szczucińska – Kanclerka, Kierowniczką Zespołu	/-/ KANCLERKA Beata Szczucińska
Jakub Zaczkowski – specjalista ds. akustyki	nieobecny
Anna Popławska – dokumentacja projektu	/-/ Anna Popławska
Anna Lach – Koordynatorka ds. Projektów	/-/ Anna Lach
Antoni Budrewicz – kierownik Działu Administracyjnego	/-/ Antoni Budrewicz

IX. Załączniki:

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