



**Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego  
Wrocław spółka z o.o.**

ul. Stanisława Przybyszewskiego 102-104  
51-148 Wrocław  
tel.: (071) 325 33 38, 325 21 04, 325 28 44  
e-mail: [tbs@tbs-wroclaw.com.pl](mailto:tbs@tbs-wroclaw.com.pl)  
NIP: 895-16-33-275  
[www.tbs.wroc.pl](http://www.tbs.wroc.pl)

---

Wrocław, dn. 27.05.2025 r.

## **OGŁOSZENIE O WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH**

### **ZAMAWIAJĄCY:**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.

ul. S. Przybyszewskiego 102-104

51-148 Wrocław

tel. 48 71 325 33 38

adres poczty elektronicznej: [tbs@tbs-wroclaw.com.pl](mailto:tbs@tbs-wroclaw.com.pl)

### Osoba wyznaczona do kontaktu:

Marek Szyszka, nr tel. (71) 325 33 38 wew. 547, adres e-mail: [m.szyszka@tbs-wroclaw.com.pl](mailto:m.szyszka@tbs-wroclaw.com.pl)

**Uwaga:** Wszelką korespondencję kierowaną do Zamawiającego należy opatrzyć dopiskiem: „Wstępne Konsultacje Rynkowe – usługa audytu”.

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

Wstępne Konsultacje Rynkowe prowadzone są na podstawie art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320) oraz zgodnie z *Regulaminem przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.*, opublikowanym na stronie internetowej Zamawiającego.

### **II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA ORAZ CEL PROWADZENIA WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH**

1. Zamawiający ogłasza Wstępne Konsultacje Rynkowe związane z przygotowywaniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę audytu.
2. Celem Wstępnych Konsultacji Rynkowych jest uzyskanie informacji oraz doradztwo w zakresie:

---

SPÓŁKA ZAREJESTROWANA JEST W SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA FABRYCZNEJ,  
VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
NR KRS: 0000117724  
**WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO:** 339 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WYSOKOŚCI 269 511 441,00 zł

---

- a) uzyskania informacji o szacowanych kosztach przeprowadzenia usługi audytu,
- b) ustalenia procedur stosowanych przez Zamawiającego podlegających usłudze audytu,
- c) ustalenia stopnia szczegółowości usługi audytu,
- d) określenia zakresu dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia audytu,
- e) pozyskanie wiedzy użytecznej przy formułowaniu zapisów opisu przedmiotu zamówienia oraz postanowień umowy,
- f) określenie czynników wpływających na jakość oraz wartość potencjalnych ofert.

3. Celem Wstępnych Konsultacji Rynkowych jest rozpoznanie rynku i konsultacja z Wykonawcami profesjonalnie prowadzącymi działalność w zakresie przedmiotu zamówienia, doradztwo i pozyskanie przez Zamawiającego wiedzy i informacji w zakresie specyfiki usługi audytu, które mogą być wykorzystane przy przygotowaniu opisu przedmiotu zamówienia jak również w przygotowaniu specyfikacji warunków zamówienia i określenia warunków umowy z zachowaniem zasady uczciwej konkurencji. Konsultacje mają za zadanie pomóc Zamawiającemu w określeniu wartości zamówienia oraz opisanu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny, wyczerpujący i umożliwiający, z punktu widzenia potrzeb Zamawiającego, zastosowanie rozwiązań najbardziej optymalnych i korzystnych ekonomicznie.

4. Zakresem planowanej usługi audytu obejmującego lata 2020-2024 będzie:

- a) prowadzenie inwestycji na wszystkich etapach, w tym: sposób prowadzenia nadzoru inwestycyjnego; kontrola odbiorów technicznych; kontrola bieżącego zarządzania nieruchomościami; kontrola rozliczania kosztów eksploatacyjnych;
- b) prowadzenie systemu bieżącego nadzoru nad stanem technicznym nieruchomości;
- c) prowadzenie systemu naliczania opłat czynszowych.

5. W toku Wstępnych Konsultacji Rynkowych Zamawiający jest uprawniony do ograniczenia lub rozszerzenia zakresu ich przedmiotu do wybranych przez siebie zagadnień, o ile – w jego ocenie – pozwoli to na uzyskanie wszystkich istotnych informacji dla planowanego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

6. Przeprowadzenie Wstępnych Konsultacji Rynkowych nie zobowiązuje Zamawiającego do wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego dotyczyły te konsultacje.

### **III. ZGŁOSZENIE DO UDZIAŁU WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH**

1. Podmioty zainteresowane udziałem we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych, spełniające wymagania określone w niniejszym Ogłoszeniu, składają zgłoszenia do udziału (Załącznik nr 1) wraz z innymi dokumentami wskazanymi w niniejszym Ogłoszeniu.

2. Zgłoszenia można składać wyłącznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres **tbs@tbs-wroclaw.com.pl**.
3. Termin składania zgłoszeń: do dnia **03.06.2025** r. Decyduje data wpływu zgłoszenia do Zamawiającego.
4. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może zaprosić do udziału w Konsultacjach podmioty, które złożą zgłoszenie do udziału w Konsultacjach po wyznaczonym terminie.
5. Zgłaszający zobowiązany jest do przekazania zgłoszenia podpisanego przez osobę upoważnioną do reprezentacji Zgłaszającego zgodnie z informacjami zawartymi w dokumencie rejestrowym lub przez osobę posiadającą odpowiednie pełnomocnictwo (stosowne pełnomocnictwo należy dołączyć do zgłoszenia).
6. Zgłoszenie należy opatrzyć kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym (w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne - Dz. U. z 2024 r., poz. 1557 z późn. zm.) lub podpisem osobistym (w rozumieniu ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych - Dz. U. z 2022 r., poz. 671 z późn. zm.) osoby upoważnionej do reprezentacji Zgłaszającego.

#### **IV. ZASADY PROWADZENIA WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH**

1. Wstępne Konsultacje Rynkowe prowadzone będą zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych oraz postanowieniami *Regulaminu przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.* opublikowanego na stronie internetowej Zamawiającego.
2. Warunkiem udziału we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych jest przesłanie zgłoszenia, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia, przez osobę umocowaną do reprezentacji Zgłaszającego, w terminie określonym w niniejszym Ogłoszeniu.
3. Zamawiający zaprosi do udziału we Wstępnych Konsultacji Rynkowych wybrane przez siebie podmioty, które spełniają następujące wymagania minimalne:
  - a) w ciągu ostatnich 6 lat wykonali należycie co najmniej dwie usługi audytu w zakresie działalności podmiotów, których podstawową działalnością jest budownictwo mieszkaniowe z lokalami mieszkalnymi na wynajem obejmującego bieżące utrzymanie stanu technicznego budynków, tj. towarzystwa budownictwa społecznego (dalej TBS) lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe (dalej SIM) albo spółki komunalne zarządzające mieniem komunalnym, posiadające w swych zasobach co najmniej 2000 lokali mieszkalnych,  
i/lub

- b) w ciągu ostatnich 6 lat wykonali należycie co najmniej dwie usługi audytu w zakresie działalności podmiotów, których podstawową działalnością jest budownictwo mieszkaniowe z lokalami mieszkalnymi na wynajem obejmujące obsługę Najemców tych lokali w zakresie eksploatacji, tj. towarzystwa budownictwa społecznego (dalej TBS) lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe (dalej SIM) albo spółki komunalne zarządzające mieniem komunalnym, posiadające w swych zasobach co najmniej 2000 lokali mieszkalnych;  
i/lub
  - c) w ciągu ostatnich 6 lat wykonali należycie co najmniej jedną usługę audytu w zakresie działalności podmiotów, których podstawową działalnością jest budownictwo mieszkaniowe z lokalami mieszkalnymi na wynajem, tj. towarzystwa budownictwa społecznego (dalej TBS) lub społeczne inicjatywy mieszkaniowe (dalej SIM) albo spółki komunalne zarządzające mieniem obejmującego przygotowanie i realizację inwestycji budowlanej obejmującej co najmniej 100 lokali mieszkalnych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy zaproszenia Wykonawcy pomimo spełniania przez niego wymagań minimalnych jak również prawo zaproszenia Wykonawcy mimo niespełniania przez niego wymagań minimalnych.
5. Zaproszenie zostanie przesłane na adres e-mail wskazany w zgłoszeniu do udziału we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych. Terminy spotkań w ramach Konsultacji rynkowych będą każdorazowo uzgadniane z podmiotami zaproszonymi przez Zamawiającego do uczestnictwa w konsultacjach rynkowych.
6. Do zgłoszenia należy dołączyć dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie minimalnych warunków opisanych powyżej zgodnie z wzorem Zgłoszenia do udziału we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych.
7. Wstępne Konsultacje Rynkowe prowadzone będą w języku polskim. Do dokumentów sporządzonych w językach innych niż polski Uczestnik zobowiązany jest dołączyć tłumaczenia na język polski.
8. Wstępne Konsultacje Rynkowe mają charakter jawny, z zastrzeżeniem §3 ust. 6 *Regulaminu przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o. o.*
9. Wstępne Konsultacje Rynkowe, zgodnie z wyborem Zamawiającego, prowadzone będą w formie:
- a) wymiany korespondencji w postaci elektronicznej;
  - b) wideokonferencji z Uczestnikami;
  - c) spotkania indywidualnego z Uczestnikami;

- d) spotkania grupowego z Uczestnikami, na określony przez Zamawiającego temat oraz w określonych przez Zamawiającego terminach.
10. Zamawiający może zdecydować o prowadzeniu Konsultacji z wykorzystaniem wybranych przez siebie lub wszystkich ww. form komunikacji.
11. Zamawiający może w każdej chwili zrezygnować z prowadzenia Konsultacji z wybranym Uczestnikiem, jeżeli uzna, że przekazywane przez niego informacje nie są przydatne do osiągnięcia celu Konsultacji.
12. Z ramienia Uczestnika w Konsultacjach mogą uczestniczyć osoby wskazane w zgłoszeniu do udziału lub w inny sposób umocowane.
13. Konsultacje będą trwały do czasu, aż Zamawiający uzna, że osiągnięty został ich cel albo uzna, że dalsze prowadzenie Konsultacji jest niecelowe. Zamawiający nie jest zobowiązany do podawania uzasadnienia swojej decyzji.
14. Termin zakończenia Wstępnych Konsultacji Rynkowych przewidywany jest na **17.06.2025 r.** Termin ma charakter instrukcyjny. W przypadku jego przedłużenia, odpowiednia informacja zostanie umieszczona na stronie internetowej Zamawiającego.
15. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zakończenia prowadzenia konsultacji rynkowych wcześniej niż w terminie wskazanym powyżej, bez podania przyczyny. O zakończeniu prowadzenia Konsultacji Zamawiający poinformuje Uczestników Konsultacji oraz zamieści stosowną informację na swojej stronie internetowej.
16. Korespondencja, protokoły, pisma, opracowania, opinie i inne dokumenty lub oświadczenia związane z Konsultacjami pozostają w dyspozycji Zamawiającego i nie podlegają zwrotowi po zakończeniu Konsultacji.
17. Każdy uczestnik Konsultacji samodzielnie ponosi wszelkie koszty powstałe w związku z przygotowaniem do udziału i swoim udziałem w Konsultacjach. Uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia od Zamawiającego z tytułu uczestnictwa we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych. Uczestnikom Konsultacji nie przysługują żadne roszczenia w zakresie Wstępnych Konsultacji Rynkowych w stosunku do Zamawiającego, w tym w szczególności z tytułu zwrotu kosztów przygotowania do udziału i udziału w Konsultacjach.
18. Uczestnikom konsultacji i innym podmiotom w zakresie prowadzonych Konsultacji nie przysługują środki ochrony prawnej określone w ustawie Prawo zamówień publicznych.
19. Poprzez udział we wstępnych konsultacjach rynkowych uczestnicy udzielają bezwarunkowej zgody na wykorzystanie przekazywanych informacji na potrzeby przygotowania dokumentacji przetargowej, w szczególności na potrzeby opisu przedmiotu zamówienia. W razie przekazania Zamawiającemu w toku prowadzonych konsultacji rynkowych utworów stanowiących przedmiot praw autorskich, uczestnik przekazujący dany utwór udziela nieodpłatnie bezwarunkowej zgody na okres 20 lat Zamawiającemu na:

a) wykorzystanie utworu w całości lub w części na potrzeby przygotowania dokumentacji przetargowej na następujących polach eksploatacji:

- utrwalanie utworów na wszelkich rodzajach nośników, a w szczególności na nośnikach video, taśmie światłoczułej, magnetycznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego (np. CD, DVD, Blue-ray, pendrive, itd.),

- zwielokrotnianie utworów dowolną techniką w dowolnej ilości, w tym techniką magnetyczną na kasetach video, techniką światłoczułą i cyfrową, techniką zapisu komputerowego na wszystkich rodzajach nośników dostosowanych do tej formy zapisu, wytwarzania jakiegokolwiek techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,

- wprowadzania utworów do pamięci komputera na dowolnej liczbie stanowisk komputerowych oraz do sieci multimedialnej, telekomunikacyjnej, komputerowej, w tym do Internetu,

- wprowadzania zmian, skrótów, sporządzania wersji obcojęzycznych, modyfikacji, opracowań – samodzielnie przez Zamawiającego lub poprzez zlecenie dokonania takich zmian, modyfikacji lub opracowań osobom trzecim,

- opracowywanie dalszej dokumentacji na podstawie utworów, także poprzez zlecenie wykonania takiej dokumentacji osobom trzecim,

- rozpowszechnianie, w tym poprzez publiczne wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie, reemitowanie, publiczne udostępnienie w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym, w szczególności za pośrednictwem sieci Internet,

- udostępnianie jako części specyfikacji istotnych warunków zamówienia w ramach prowadzonych w przyszłości postępowań o udzielenie zamówienia publicznego, w szczególności poprzez udostępnienie za pośrednictwem sieci Internet w taki sposób, aby każdy miał do nich dostęp, udostępnianie osobom trzecim, w tym uczestniczącym w przygotowaniu lub realizacji Inwestycji,

b) zezwolenia na rozporządzanie i korzystanie z opracowań,

Uczestnik zapewnia, że wykorzystanie utworu przez Zamawiającego nie będzie naruszało praw osób trzecich.

Zamawiający może upoważnić inne osoby do korzystania z utworu w ww. zakresie.

Ww. zgoda nie może zostać cofnięta ani wypowiedziana.

20. Informacja o zastosowaniu Konsultacji będzie opublikowana w ogłoszeniu o zamówieniu, którego dotyczyły dane Konsultacje.

21. Wszelkie pytania dotyczące procedury, jak i przedmiotu Konsultacji należy zgłaszać na adres e-mail podany w rozdziale III pkt 2 lit. a ogłoszenia.
22. Niniejsza informacja nie stanowi zaproszenia do złożenia oferty w rozumieniu przepisu art. 66 Kodeksu cywilnego ani nie jest ogłoszeniem o zamówieniu w rozumieniu przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.

### Klauzula RODO

Zamawiający informuje, zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych i uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne rozporządzenie o ochronie danych) zwane dalej „RODO”, że:

- 1.1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. z siedzibą 51-146 Wrocław, ul. Stanisława Przybyszewskiego 102/104.
- 1.2. wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych, z którym może się Pani/Pan kontaktować za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem: [bezp.info@gmail.com](mailto:bezp.info@gmail.com)).
- 1.3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przeprowadzeniem Wstępnych Konsultacji Rynkowych.
- 1.4. Dane osobowe zawarte w ofertach są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Celem przetwarzania danych osobowych jest prowadzenie w imieniu własnym postępowania w ramach Wstępnych Konsultacji Rynkowych.
- 1.5. Odbiorcą Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 76 ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320).
- 1.6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres co najmniej 4 lat od dnia zakończenia Wstępnych Konsultacji Rynkowych.
- 1.7. Posiada Pani/Pan:
  - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO,
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- 1.8. Nie przysługuje Pani/Panu:
  - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
  - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;

- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
- 1.9. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
- 1.10. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Jest Pan/Pani zobowiązana do ich podania, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie niemożliwość oceny ofert i zawarcia umowy.
- 1.11. Administrator danych nie ma zamiaru przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.

Załącznik:

- wzór Zgłoszenia do udziału we Wstępnych Konsultacjach Rynkowych.