

Poznań, dnia 22 stycznia 2026 roku

PTBS/BS/NT/85/01/2026

Rodzaj wysyłki: mailowo

Szanowny Pan

Dotyczy: Wniosku o udostępnienie informacji publicznej

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej jako „PTBS” lub „Spółka”) w odpowiedzi na wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 8 stycznia 2026 roku, w załączeniu przesyła *analizę potrzeb i wymagań opracowanej na podstawie art. 83 ustawy Prawo zamówień Publicznych opracowanej przed wszczęciem postępowania ZP-18/PN/2025.*

Z poważaniem

Wiceprezes Zarządu

  
Magdalena Cyganik

Prezes Zarządu

  
Andrzej Konieczny

Załączniki:

1. *analiza potrzeb i wymagań opracowanej na podstawie art. 83 ustawy Prawo zamówień Publicznych opracowanej przed wszczęciem postępowania ZP-18/PN/2025.*



## Analiza potrzeb i wymagań zamawiającego

(na podstawie art. 83 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych)

1. Określenie potrzeb zamawiającego:

**realizacja programu mieszkaniowego Miasta Poznania oraz celów statusowych Spółki poprzez zwiększenie puli mieszkań do dyspozycji na wynajem o 516 lokali mieszkalnych dla osób o średnich dochodach.**

2. Wskazanie okresu na jaki planowane jest jej zaspokojenie w/w potrzeby:

100 lat	Cykl życia danego produktu
---------	----------------------------

Uzasadnienie:

**przyjęty okres eksploatacji budynków w technologii częściowo uprzemysłowionej wynosi 100 lat.**

3. Możliwość zaspokojenia w/w potrzeb z zasobów własnych\*:

	Uzasadnienie
Nie istnieje możliwość samodzielnej realizacji potrzeb zamawiającego	<b>Spółka nie posiada możliwości technicznych i organizacyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji samodzielnie</b>

4. Rozeznanie rynku w celu ustalenia alternatywnych środków zaspokojenia zidentyfikowanej potrzeby (czyli w sposób inny niż przy udziale środków własnych i poprzez przeprowadzenie postępowania o udzielenie **zamówienia publicznego**)

	Uzasadnienie
Alternatywny sposób zaspokojenia potrzeby nie istnieje	<b>Spółka posiada grunt inwestycyjny w lokalizacji przeznaczonej do wypełnienia przygotowanego zadania, Spółka posiada dokumentację projektową, a przedmiotowe zadanie stanowi kolejny etap długoterminowej strategii inwestycyjnej Spółki. Spółka nie ma innej możliwości zaspokojenia potrzeby metodami nie stanowiącymi zamówienia publicznego.</b>

5. Rozeznanie rynku w celu ustalenia różnych wariantów sposobu zaspokojenia potrzeb zamawiającego

	Uzasadnienie
Istnieje tylko jeden wariant zaspokojenia potrzeby zamawiającego	Z uwagi na długoterminową strategię Zamawiającego, istnieje tylko jeden wariant zaspokojenia potrzeby tj. realizacja inwestycji

6. Wybór wariantu wyboru sposobu zaspokojenia potrzeby zamawiającego:

**Wyłonienie Generalnego Wykonawcy i udzielenia zamówienia publicznego.**

7. Przedmiot zamówienia: **Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami nadziemnymi i infrastrukturą techniczną w Poznaniu przy ul. Żelaznej.**

8. Ocena zasadności podziału zamówienia na części

	Uzasadnienie
W ramach wybranego wariantu nie istnieje możliwość podzielenie zamówienia na części	Z uwagi na fakt, że planowane budynki są ze sobą powiązane organizacyjnie i technologicznie, nie planuje się podziału inwestycji na części.

9. Wybór trybu udzielenie zamówienia: **tryb przetargu nieograniczonego art. 132 ustawy z dnia 11 września 2019 Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U.2024.1320.)**

10. Analiza możliwości uwzględnienia aspektów społecznych, środowiskowych lub innowacyjnych (w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych)

**Aspekty społeczne**

Określenie efektu społecznego jaki jest możliwy do osiągnięcia w ramach danego zamówienia:

Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający przewiduje zastosowanie wymagań dotyczących realizacji usług i robót budowlanych w zakresie zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonywanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w §22 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks Pracy.

Określenie nakładów na uzyskanie wskazanego efektu: **brak danych**

Sposób uwzględnienia danego aspektu społecznego w ramach danego zamówienia: **j.w.**

**Aspekty środowiskowe – nie dotyczy**

**Aspekty innowacyjne – nie dotyczy**

11. Określenie potencjalnego ryzyka z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego

Konieczność stosowania prawa Zamówień Publicznych zwiększa ryzyko przedłużenia okresu trwania postępowania mającego na celu wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji oraz w dalszym okresie realizacji – w przypadku postępowania dotyczącego np.

Określenie ryzyka związanego z postępowaniem o udzielenie zamówienia:

Wahania cen i dostępności na rynku materiałów budowlanych oraz rynku zasobów ludzkich spowodowane ogólną sytuacją geopolityczną w Europie środkowo wschodniej.

Określenie ryzyka związanego z realizacją zamówienia:

Trudne do przewidzenia zmiany na rynku materiałów budowlanych związane ze skokowymi zmianami cen materiałów i robocizny mogą spowodować problemy realizacyjne. Spółka zabezpiecza się przed tego rodzaju ryzykiem określając w umowie klauzule waloryzacyjne.

## 12. Podsumowanie

Określenie wybranego sposobu zaspokojenia potrzeby zamawiającego:

Wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji i terminowe jej przeprowadzenie.

Z uwagi na uwarunkowania terminowe wynikające z zasad RFRM tj. części warunków finansowania, w SWZ Zamawiający wskaże konkretną datę realizacji zadania a nie okres realizacji w dniach/tygodniach.

Członek Zarządu  
Magdalena Cyganik.....  
Prezes Zarządu  
Andrzej Konieczny  
Podpis kierownika zamawiającego

Samodzielny Specjalista  
ds. Rozliczeń Inwestycji i Remontów

Krzysztof Bogusiewicz

Dyrektor Inwestycyjny

Agnieszka Barczyńska-Pigula

26.11.2025

Samodzielny Specjalista  
ds. Zamówień Publicznych

Jerzy Czaplinski

