

ZAPYTANIE OFERTOWE

Zamawiający:

GMINA SULECHÓW
reprezentowana przez:
ZAKŁAD GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM w SULECHOWIE
ul. Poznańska 18
66-100 SULECHÓW
tel. (0-68) 385 1021
faks (0-68) 385 2826
zgmk@zgmksulechow.pl

Przedmiot zamówienia:

**Opracowanie dokumentacji projektowej na budowę mieszkań komunalnych w Kalsku
oraz pełnienie nadzoru inwestorskiego w ramach zadania inwestycyjnego pn.:
„Budowa mieszkań komunalnych w Kalsku”**

Postępowanie prowadzone wg procedur wydatkowania środków publicznych zgodnie z Zarządzeniem Nr 9/2025 Dyrektora ZGMK w Sulechowie z dnia 31 grudnia 2025 r. w sprawie: ustalenia procedur udzielania zamówień publicznych.

CPV – 71320000-7 - Usługi inżynierskie z zakresu projektowania
CPV - 71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
CPV – 71248000-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją.

Zatwierdził:
DYREKTOR

inż. Mirosław Andrasiak

Sulechów, 27.04.2026 r.

1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie aktualizacji kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej adaptacji i przebudowy istniejącego w stanie surowym otwartym budynku III-kondygnacyjnego, przeznaczonego na mieszkania komunalne wraz z zagospodarowaniem terenu w niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, obsługą komunikacyjną oraz wszystkimi elementami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania inwestycji, w całości podpiwniczony. W ramach przedmiotu zamówienia należy również wykonać opracowanie aktualizacji dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy i adaptacja trzeciej klatki w części budynku wykończonego - Kalsk 73, oraz opracowanie aktualizacji dokumentacji na zmianę sposobu ogrzewania z uwzględnieniem zastosowania odnawialnych źródeł energii.
2. Opis stanu istniejącego:
 - 2.1. Budynek położony jest w m. Kalsk, 66-100 Sulechów, pełnił funkcję akademika:
 - a) część budynku położona na działce nr wid. 4/57 obręb 0009-Kalsk posiada wykończone dwie klatki po 4 mieszkania na klatce (łącznie 8 mieszkań gotowych do zamieszkania), pomieszczenia w piwnicy wraz z wykonaną sprawną kotłownią. W tej części budynku została wykonana elewacja/ dach papowy. Wykonano również zagospodarowanie terenu: wykonano chodniki, drogę dojazdową, parking oraz wiatę śmietnikową.
 - b) trzecia klatka w budynku wyremontowanym Kalsk 73 – działka nr ewid 4/57 w stanie surowym niewykończonym z wygradzonymi ścianami działowymi, wykonano schody betonowe.
 - c) budynek w stanie otwartym surowym niewykończonym (dwie klatki oraz piwnica) położone na działce nr ewid. 4/59 obręb 0009-Kalsk. W budynku wydzielone są ściany działowe, wykonano schody betonowe.
 - Zamawiający udostępnia dokumentację fotograficzną stanowiącą załącznik nr 4 do zapytania ofertowego.
 - 2.2. Budynek pierwotnie został pozyskany przez PWSZ w Sulechowie ok. 2006 r. i w tym okresie szacowano, że ma ok. 20 lat. Po wyremontowaniu części budynku (dwie klatki oraz piwnica), w 2008 roku został oddany do użytkowania jako budynek dydaktyczno-socjalny (akademik).
 - 2.3. Działka 4/59, na której znajduje się budynek w stanie surowym niewykończonym nie jest zagospodarowana.
 - 2.4. W budynku Kalsk 73 – w piwnicy pod trzecią klatką znajduje się kotłownia, która zasila dwie klatki oraz piwnicę. Zamawiający udostępnia schemat instalacji sanitarnej – kotłowni.
 - 2.7. W 8 gotowych lokalach mieszkalnych wykonano następujące opomiarowanie:
 - ciepłomierze
 - wodomierz zimnej oraz ciepłej wody,
 - podliczniki energii elektrycznej.W pozostałej części budynku liczniki pomiarowe zostaną uzgodnione po określeniu rodzaju zastosowanego ogrzewania.
 - 2.8. W budynku należy uwzględnić następujące instalacje:
 - wodno – kanalizacyjną sieciową,
 - gazową sieciową,
 - elektryczną.
3. Na etapie aktualizacji dokumentacji Zamawiający dopuszcza przedstawienie nw. koncepcji w odniesieniu do:
 - a) piwnicy (suterenu) w części niewykończonej budynku w stanie surowym - wyodrębnienie dodatkowych lokali mieszkalnych,
 - b) w odniesieniu do części budynku w stanie surowym niewykończonym, dla poszczególnych lokali, zastosowania ogrzewania gazowego z piecem gazowym dwufunkcyjnym z zamkniętą komorą spalania wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji co i cwu z grzejnikami panelowymi.

4. Zamawiający przewiduje, że realizacja robót budowlanych odbywać się będzie z podziałem na trzy etapy:
 - a) Etap I- wykończenie trzeciej klatki (4 mieszkania),
 - b) Etap II- budowa mieszkań komunalnych na działce nr ewid. 4/59 obręb 0009-Kalsk,
 - c) Etap III – remont kotłowni z uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii.
5. Zamawiający informuje, że obecnie 8 mieszkań ogrzewanych jest z kotłowni gazowej znajdującej się w piwnicy budynku.
6. W trzeciej klatce niewykończonej (w budynku na działce nr ewir. 4/57 obręb 0009-Kalsk) należy przewidzieć ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową - podłączone do kotłowni znajdującej się w piwnicy budynku, z zastrzeżeniem pktu 3.

7. Wymagania dot. dokumentacji projektowej:

Dokumentacja projektowa - powinna składać się z dokumentacji rysunkowej wykonanej w skali odpowiedniej dla analizowanych robót oraz odnoszącej się do rysunków stanowiących część projektu budowlanego. W opracowaniu trzeba również zawrzeć niezbędne opisy. W stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, przedmiaru robót i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

8. Zakres dokumentacji

8.1. Branża sanitarna - dokumentacja projektowa - kosztorysowa winna uwzględniać zakres:

- 1) zaprojektowanie nowej kotłowni z zastosowaniem źródeł odnawialnych dla wszystkich istniejących lokali oraz projektowanych, przy czym jeśli rozwiązania projektowe dopuszczają taką możliwość, Zamawiający przed przystąpieniem do opracowania prosi o przedstawienie koncepcji zastosowania ogrzewania indywidualnego. Zamawiający dopuszcza zaprojektowanie w budynku w stanie surowym zmianę źródeł ogrzewania w lokalach mieszkalnych na ogrzewanie gazowe z piecem gazowym dwufunkcyjnym z zamkniętą komorą spalania wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. z grzejnikami panelowymi, ze wskazaniem sposobu wentylacji pomieszczeń z urządzeniami gazowymi i montażem przewodu spalinowego według opinii kominiarskich wykonanych na koszt Wykonawcy;
- 2) w częściach niewykończonych zaprojektowanie łazienek oraz kuchni w oparciu o istniejącą konstrukcję budynku;
- 3) aktualizacja dokumentacji projektowej w zakresie wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych w lokalach mieszkalnych wraz z opomiarowaniem i wskazaniem miejsca włączenia do wspólnej instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 5) przy aktualizacji dokumentacji należy uwzględnić, że każdy lokal winien być wyposażony w miskę ustępową, umywalkę, brodzik, zlewozmywak dwukomorowy z szafką wraz z niezbędną armaturą, kuchenkę elektryczną czteropalnikową z piekarnikiem elektrycznym.

8.2. Branża budowlana - dokumentacja kosztorysowa winna uwzględniać zakres:

- 1) aktualizacja istniejącej dokumentacji projektowej branży budowlanej z uwzględnieniem możliwości przebudowy części piwnicznej na dwa odrębne mieszkania z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych.
- 2) W aktualizacji dokumentacji należy dostosować obiekt do aktualnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.

8.3. Branża elektryczna - dokumentacja kosztorysowa winna uwzględniać zakres:

- 1) aktualizacja dokumentacji projektowej branży elektrycznej z uwzględnieniem montażu indywidualnych liczników energii elektrycznej dla nowo projektowanych lokali oraz zastosowaniem odnawialnych źródeł energii dla budynku. W przypadku zastosowania podliczników energii elektrycznej należy dostosować zastosowanie podliczników do obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

- 2) montaż w lokalach kompletnej rozdzielniczy z rozłącznikiem całości instalacji, z dwoma zabezpieczeniami różnicowoprądowymi: obwodów oświetlenia i obwodów gniazd i kompletem zabezpieczeń przeciążeniowych wszystkich obwodów,
- 3) dostosować dokumentację projektową zapewniającą podłączenie urządzeń m.in.: kuchenki elektrycznej lub gazowej z piekarnikiem elektrycznym, pieca gazowego (dotyczy indywidualnego systemu grzewczego), lodówki, pralki i sprzętu małego AGD;
- 4) uwzględnić instalację pod dzwonek do drzwi;
- 5) uwzględnić instalację domofonową wraz z montażem unifonu;
- 6) zaprojektowanie rozdziału energii elektrycznej w 8 lokalach mieszkalnych wykończonych (likwidacja podliczników),

Aktualizacja istniejącej dokumentacji projektowo-kosztorysowej powinna uwzględniać nw. założenia:

Projekt techniczny - winien zawierać wszystkie konieczne inwentaryzacje, uzgodnienia, decyzje i zezwolenia wymagane prawem budowlanym. Powinien być przygotowany z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców zadania inwestycyjnego. Dokumentacja nie może zawierać jakichkolwiek znaków lub nazw towarowych oraz nazw producentów.

Specyfikacja techniczna - wykonania i odbioru robót - zawierająca jednoznaczne określenie przedmiotu robót objętych dokumentacją projektową i jej konkretnymi rozwiązaniami pod kątem wymagań jakościowych i materiałowych, sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót, warunków i kolejności technologicznej wykonywania robót, warunków technicznych odbioru poszczególnych rodzajów robót, ich elementów lub etapów. Stanowi ona podstawę do sporządzenia przedmiarów robót i musi zawierać określenie zakresu prac, które powinny być ujęte w cenach poszczególnych pozycji przedmiaru.

Przedmiar robót - zawierający opis robót budowlanych w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych z podaniem ilości jednostek przedmiarowych robót i obliczeń ich ilości na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych. Przedmiar robót stanowić będzie podstawę do sporządzenia przez Wykonawcę robót, kosztorysu ofertowego i określenia ceny oferty w zamówieniu publicznym na wykonanie zadań inwestycyjnych kompletnych pod względem celu, któremu mają służyć i winien zawierać wytyczne i dane wyjściowe do ich sporządzenia.

Kosztorys inwestorski

Kosztorys inwestorski jako dokument finansowy, uwzględniający wszystkie koszty przede wszystkim koszty zakup materiałów i ich rodzaj, robocizną (określaną w formie roboczogodzin) oraz sprzęt niezbędny do realizacji prac. Winien być wykonany na podstawie dokumentacji projektowej oraz obowiązujących aktualnie cen materiałów budowlanych (netto). Przy sporządzeniu kosztorysu należy zastosować stawkę robocizny oraz narzuty: koszty ogólne, zysk i koszty zakupu maksymalne dla województwa Lubuskiego.

Wykonawca winien wykonać inwentaryzację do celów projektowych (w tym dokumentację fotograficzną stanu istniejącego), Projekt musi spełniać wymagania niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą występuje Wykonawca. Dokumentacja projektowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Stanowić będzie opis przedmiotu zamówienia do postępowania na roboty budowlane, w oparciu o ustawę z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych oraz do realizacji (na ich podstawie) pełnego zakresu robót budowlanych, objętych zakresem prac projektowych, zgodnie z przeznaczeniem, w swej treści powinna określać technologię robót, materiały, maszyny, w sposób umożliwiający zachowanie uczciwej konkurencji, powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii i wyposażenia.

Zaleca się, aby kosztorysy były opracowane w taki sposób, aby w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego można było zastosować kosztorysy odrębnie dla każdego etapu.

9. Zakres planowanych prac obejmuje:

Budowa nowych lokali mieszkalnych komunalnych – w zakresie opracowania aktualizacji dokumentacji projektowo -kosztorysowej musi uwzględnić:

- a) zaprojektowanie lokali pełnowartościowych i funkcjonalnych z pomieszczeniami kuchnią i łazienką
- b) Przedstawienie koncepcji/ weryfikacji czy jest możliwość zaprojektowania odrębnych lokali w części piwnicznej budynku w stanie surowym niewykończonym,
- c) zmianę źródła ogrzewania na ogrzewanie gazowe z piecem gazowym dwufunkcyjnym z zamkniętą komorą spalania wraz z wykonaniem wewnętrznej instalacji co i cwu. – do ostatecznego uzgodnienia z Zamawiającym na etapie tworzenia opracowania lub rozbudowę istniejącej kotłowni wraz z odnawialnymi źródłami energii, np. do podgrzania ciepłej wody użytkowej,
- d) budowę instalacji elektrycznej,
- e) budowę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- f) budowę instalacji gazowej,
- g) wykonanie stolarki okiennej,
- h) wykonanie stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej,
- i) prace ogólnobudowlane.

Uwaga:

* Zamawiający informuje, że przed przystąpieniem do prac budowlanych Zamawiający planuje wystąpić z wnioskiem o dofinansowanie budowy lokali mieszkalnych. W związku z powyższym na etapie projektowania i wykonania audytu energetycznego, należy uzgodnić czy w części budynku wykończonego elewacja budynku/ dach papowy wymaga docieplenia oraz czy istniejące okna PCV wymagają wymiany na nowe.

10. Część informacyjna:

- Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- Na dzień ogłoszenia niniejszego postępowania trwają prace związane ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek mieszkalny wielolokalowy.
- Dokumentacja projektowa, jako opis przedmiotu zamówienia dla realizacji robót budowlanych, będzie podlegała udostępnieniu na stronie internetowej prowadzonych postępowań o udzielenie zamówienia publicznego. Z tego powodu należy zapewnić, aby tekstowa część dokumentacji oraz przedmiary robót sporządzone i przekazane zamawiającemu w wersji elektronicznej, były dostępne cyfrowo.

11. Kompletną dokumentację projektowo-kosztorysową należy przedłożyć Zamawiającemu w wersji:

- | | |
|---|---|
| • drukowanej | - 4 komplety |
| • przedmiar robót | - 2 egzemplarze |
| • kosztorysy inwestorskie | - 2 egzemplarze |
| • specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót | - 2 egzemplarze |
| • elektronicznej projekt, specyfikacja | - 1 komplet (PDF dostępny cyfrowo) |
| • elektronicznej kosztorys, przedmiar | - 1 komplet (ATH) |
| • część opisowa w wersji edytowalnej | - 1 komplet (doc, docx) |
| • część rysunkowa w wersji edytowalnej | - 1 komplet (DWG,DGN) |
| • decyzje o pozwoleniu na budowę | - 1 egzemplarz (papierowy,PDF dostępny cyfrowo) |
| • Audyt energetyczny | - 2 egz. w wersji papierowej + (PDF dostępny cyfrowo) |

12.W/w dokumentację należy opracować w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.),

- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
 - 3) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454 j.t.),
 - 4) opracowanie przedmiarów robót oddzielnie dla każdej branży, wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, zawierających opisy robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz podstaw do ustalenia jednostkowych nakładów rzeczowych, z podaniem jednostek przedmiarowych robót, opracowane przed wykonaniem robót na podstawie dokumentacji projektowej,
 - 5) opracowanie kosztorysów inwestorskich zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2458) w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, tj. w jednym opracowaniu ze zbiorczym zestawieniem kosztów, zgodnie z podziałem na branże,
 - 6) opracowanie kosztorysów ofertowych, w których należy wskazać w podstawie wyceny właściwą pozycję z odpowiedniej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót,
 - 7) opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót dla każdej branży zawierających szczegółowy opis robót, technologię budowy, rodzaj zastosowanych materiałów i warunki odbioru robót - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
 - 8) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 - 9) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego
 - 10) Rozporządzeniem Ministra Energii z dnia 5 października 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii
 - 11) Ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków
 - 12) Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej
 - 13) Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
 - 14) Ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów
 - 15) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r., w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej
 - 16) Ustawy z dnia 04.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych
 - 17) Ustawa o zapewnieniu dostępności osobą ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r.
 - 18) Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
 - 19) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
13. W opracowanej dokumentacji należy uwzględnić:
- 1) dokumentacja ma być wykonana w języku polskim zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i sztuką budowlaną, a także powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
 - 2) informacje zawarte w dokumentach w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z Prawem

zamówień publicznych, tzn. bez używania nazw własnych, a jedynie poprzez określenie parametrów precyzujących ich rodzaj, wielkość, standard oraz inne istotne elementy. Materiały wymienione w dokumentacji projektowej muszą spełniać wymagania ustawy o wyrobach budowlanych i być wprowadzone do obrotu. Są to wyroby, które nadają się do wykorzystania w zakresie odpowiadającym ich właściwościom użytkowym i przeznaczeniu, czyli mają właściwości umożliwiające prawidłowo zaprojektowany i wykonany obiektom budowlanym, w których mają być zastosowane w sposób trwały, spełnienie wymagań określonych w art. 5b, ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Wyroby budowlane muszą być prawidłowo oznakowane CE lub znakiem budowlanym lub w inny sposób, zgodny z w/w ustawą o wyrobach budowlanych;

- 3) projekty powinny zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno – użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali wraz z dokładnym opisem, i w zależności od opisanego budynku powinny obejmować m. i n. następujący zakres:
 - a) w zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonania robót oraz obliczenia, bilanse i inne szczegółowe dane, pozwalające na sprawdzenie poprawności ich wykonania;
 - b) w projekcie powinna być ujęta informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
 - c) w projekcie i przedmiarach robót powinny być zawarte wszystkie roboty: podstawowe oraz towarzyszące np. roboty budowlane związane z wykonaniem zamówienia.

14. Przekazanie dokumentacji:

Dokumentacja zostanie przekazana Zamawiającemu z protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentacji wraz z oświadczeniem projektanta, że dokumentacja została opracowana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz że jest kompletna i użyteczna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,

W przypadku błędów dokumentacji technicznej (w szczególności błędów polegających na niezgodności przedmiarów oraz kosztorysów inwestorskich z projektem), Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

15. NADZÓR AUTORSKI:

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do pełnienia nadzoru autorskiego w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji inwestycji oraz w sposób pozwalający na dotrzymanie terminów wykonania robót.
- 2) Termin realizacji nadzoru autorskiego: Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia nadzoru autorskiego od dnia podpisania umowy na roboty budowlane do dnia zakończenia robót budowlanych (podpisania protokołu odbioru końcowego robót), nad którymi będzie sprawowany nadzór autorski.
- 3) Zakres prac związanych z nadzorem autorskim obejmuje w szczególności:
 - a) ocenę w toku wykonywania robót budowlano-montażowych zgodność ich realizacji z założeniami dokumentacji projektowej,
 - b) wyjaśnianie Zamawiającemu wątpliwości dotyczące dokumentacji projektowej,
 - c) opiniowanie projektów wykonawczych, technologicznych i zamiennych wykonywanych przez Wykonawcę robót, w zakresie ich zgodności z założeniami i wymaganiami dokumentacji projektowej,
 - d) dbanie by zakres zmian projektowych wprowadzonych przez Wykonawcę robót na etapie realizacji nie spowodował istotnej zmiany w zatwierdzonym projekcie budowlanym, wymagającej uzyskania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zezwoleniu na realizację inwestycji (jeżeli będzie wymagana).
 - e) dostosowywanie dokumentacji projektowej w zakresie poszczególnych branż do warunków zastanych na budowie oraz do wyników badań i pomiarów wykonywanych i przedkładanych przez Wykonawcę robót i/lub przez Zamawiającego w trakcie realizacji robót budowlanych, a odbiegających od wyników badań, od treści map i innych opracowań geodezyjnych oraz od

- wszelkich inwentaryzacji sporządzonych przez Wykonawcę na etapie opracowywania dokumentacji projektowej,
- f) przedkładanie Zamawiającemu i przedstawicielom nadzoru inwestorskiego wyjaśnień precyzujących przyczyny wystąpienia ewentualnych rozbieżności pomiędzy dokumentacją projektową a stanem faktycznym (w tym również ewentualnych przekroczeń pozycji przedmiarowych),
 - g) udzielanie Zamawiającemu, w miarę potrzeby, wyczerpujących odpowiedzi na pytania dotyczące przyjętych rozwiązań projektowych i uzyskanych uzgodnień,
 - h) udział w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, w odbiorach częściowych, w odbiorze końcowym robót budowlanych oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowanych zdolności użytkowych poszczególnych elementów robót budowlanych.
 - i) opracowywanie pisemnych wyjaśnień, wykonywanie opinii, analiz, uzgodnień (z przedłużaniem terminów ich ważności włącznie) oraz wszelkie opracowania i inne czynności dotyczące dokumentacji projektowej a niezbędne dla prawidłowej realizacji kontraktu.
 - j) wykonywanie dodatkowych lub zamiennych opracowań projektowych w stosunku do rozwiązań przewidzianych w dokumentacji pierwotnej w przypadku, gdy będzie to konieczne i niezbędne dla prawidłowej realizacji kontraktu.
 - k) doradzanie w innych sprawach z zakresu dokumentacji projektowej, a dotyczących przedmiotu zamówienia (budowy).
- 4) zakres usługi obejmuje dokonywanie uzupełnień i poprawek w przypadku zaistnienia ewentualnych błędów i/lub braków w opracowaniach sporządzanych przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót budowlanych, czyli w trakcie świadczenia przez Wykonawcę usługi objętej Umową.
- 5) udokumentowanie zmian rozwiązań projektowych wprowadzonych do dokumentacji projektowej w czasie wykonywania robót budowlanych, potwierdzające zgodę Wykonawcy na ich wprowadzenie, stanowić będą podpisane przez Wykonawcę:
- a) zapisy na rysunkach wchodzących w skład dokumentacji projektowej,
 - b) rysunki zamienne i szkice,
 - c) wpisy do dziennika budowy,
 - d) protokoły i notatki służbowe podpisane przez Zamawiającego (i/lub przedstawicieli nadzoru inwestorskiego) oraz Wykonawcę.
- 6) wykonawca zapewni sprawowanie Nadzoru Autorskiego w zakresie poszczególnych branż w rozumieniu art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przez osoby będące twórcami projektu budowlanego (w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych - Dz.U. 2025 poz. 24).
- 7) w razie nieobecności osób wyznaczonych przez Wykonawcę do pełnienia funkcji inspektora nadzoru autorskiego (np. z uwagi na urlop, chorobę lub z jakichkolwiek innych przyczyn), jest on zobowiązany niezwłocznie zapewnić zastępstwo przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i pełnomocnictwa. O potrzebie zastępstwa Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego niezwłocznie na piśmie wraz z uzasadnieniem, jednak nie później niż 7 dni przed planowanym zastępstwem (nie dotyczy przypadku choroby lub śmierci osoby zastępowanej).
- 8) w przypadku, gdy do pełnienia funkcji inspektorów nadzoru autorskiego poszczególnych branż Wykonawca wyznaczy osoby niebędące twórcami projektu budowlanego, Wykonawca oświadcza, że przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki finansowe mogące powstać z roszczeń właścicieli praw autorskich (twórców projektu budowlanego) wynikających z ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. W sprawach mogących mieć wpływ na przerwanie prowadzonych robót budowlanych, wezwanie przedstawicieli Wykonawcy może być dokonane drogą elektroniczną i będzie każdorazowo potwierdzane pisemnie, przy czym za datę powiadomienia będzie uważana data otrzymania przez Wykonawcę wiadomości pocztą elektroniczną.
- 9) projektant pełniący funkcję inspektora nadzoru autorskiego zobowiązany jest do niezwłocznego przyjazdu na teren budowy, bądź do siedziby Zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż wskazany w zawiadomieniu.

16. MAJĄTKOWE PRAWA AUTORSKIE:

- 1) Wykonawca, oświadcza, iż posiada autorskie prawa majątkowe oraz prawa zależne do utworów stanowiących przedmiot opracowania.
- 2) W ramach wynagrodzenia Wykonawca:
 - a) przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy, w szczególności takich jak: raporty, mapy, wykresy, rysunki, plany, dane statystyczne, ekspertyzy, obliczenia i inne dokumenty powstałe przy realizacji przedmiotu zamówienia oraz broszury, zwanych dalej utworami;
 - b) zezwala Zamawiającemu na korzystanie z opracowań utworów oraz ich przeróbek oraz na rozporządzanie tymi opracowaniami wraz z przeróbkami – tj. udziela Zamawiającemu praw zależnych.
- 3) Nabycie przez Zamawiającego praw, o których mowa w ust. 1, następuje:
 - a) z chwilą faktycznego wydania poszczególnych części przedmiotu zamówienia Zamawiającemu oraz
 - b) bez ograniczeń co do terytorium, czasu, liczby egzemplarzy, w zakresie następujących pól eksploatacji:
 - użytkowania utworów na własny użytek, użytek swoich jednostek organizacyjnych oraz użytek osób trzecich w celach związanych z realizacją zadań Zamawiającego,
 - utrwalenie 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, 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, wytwarzanie 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,
 - wyświetlanie i publiczne odtwarzanie utworu,
 - nadawanie całości lub wybranych fragmentów utworu za pomocą wizji albo fonii przewodowej i bezprzewodowej przez stację naziemną,
 - nadawanie za pośrednictwem satelity,
 - reemisja,
 - wypożyczanie, najem, dzierżawa lub wymiana nośników, na których utwór utrwalono,
 - wykorzystanie w utworach multimedialnych,
 - wykorzystywanie całości lub fragmentów utworu do celów promocyjnych i reklamy,
 - wprowadzanie zmian, skrótów,
 - sporządzenie wersji obcojęzycznych, zarówno przy użyciu napisów, jak i lektora,
 - publiczne udostępnianie utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez niego wybranym,
 - dokonywanie zmian i modyfikacji samodzielnie lub przez osoby trzecie – w razie wątpliwości przyjmuje się, iż dzieła powstały w celu dalszego opracowywania,
 - użytkowanie utworów lub ich części, na własny użytek i użytek jednostek podległych, dla potrzeb ustawowych i statutowych zamawiającego, w tym w szczególności przekazywanie utworów lub ich części:
 - ✓ innym podmiotom jako podstawę lub materiał wyjściowy do wykonania innych opracowań,

- ✓ innym podmiotom jako część specyfikacji warunków zamówienia lub zaproszenia do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, innym podmiotom biorącym udział w procesie inwestycyjnym.
- 4) Równocześnie z nabyciem autorskich praw majątkowych do utworów Zamawiający nabywa własność wszystkich egzemplarzy, na których utwory zostały utrwalone.
 - 5) Wykonawca oświadcza, iż Zamawiający oraz inne podmioty w tym celu przez Zamawiającego wskazane, zostały upoważnione przez Autorów do wykonywania osobistych praw autorskich w zakresie sprawowania Nadzoru Autorskiego oraz w zakresie dokonywania koniecznych lub uzasadnionych ze względu na optymalizację lub charakter Inwestycji zmian w utworach wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia (w szczególności takich jak: raporty, mapy, wykresy, rysunki, plany, dane statystyczne, ekspertyzy, obliczenia inne dokumenty powstałe przy realizacji przedmiotu zamówienia oraz broszury, zwanych dalej utworami), oraz że Wykonawca jest uprawniony do działania w imieniu Autorów w tym zakresie. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca zobowiązany będzie do pokrycia szkód poniesionych przez Zamawiającego z tego tytułu.

Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej w miejscu opisanym w przedmiocie zamówienia oraz uzyskał na swoją odpowiedzialność i ryzyko wszelkie istotne informacje, które mogą być przydatne do przygotowania oferty. Wizja lokalna winna być wykonana na koszt własny Wykonawcy. Wszystkie rozwiązania dotyczące zakresu opracowania muszą zostać skonsultowane z Zamawiającym, w celu weryfikacji najlepszego rozwiązania!

2. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Wykonawca przedmiot zamówienia wykona w terminie: **do 30.11.2027 r., licząc od daty podpisania umowy.**

3. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę oraz pozostałe dokumenty wymagane od Wykonawców należy złożyć, pod rygorem nieważności w formie pisemnej, w języku polskim, w jednym egzemplarzu.
2. Ofertę podpisują osoby upoważnione do reprezentowania wykonawcy, zgodnie z formą określoną w rejestrze handlowym lub innym dokumencie. Za podpis uważa się czytelny podpis (imię i nazwisko) w przypadku braku pieczętki z imieniem i nazwiskiem.
Można parafować tylko w przypadku czytelnej pieczętki z imieniem i nazwiskiem Wykonawcy upoważnionego do podpisania oferty.
3. Ofertę należy złożyć w formie elektronicznej na adres email: zgmksulechow.pl lub za pośrednictwem operatora pocztowego/ postańca przesać na adres Zamawiającego: Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym ul. Poznańska 18, 66-100 Sulechów, pok. Nr 10.
4. W przypadku przesłania oferty drogą elektroniczną email, w tytule wiadomości należy wskazać **”Oferta w ramach postępowania nr A.393.14.26”**. W przypadku składania oferty w postaci papierowej Wykonawca winien zamieścić ofertę w kopercie lub innym opakowaniu, szczelnie zamkniętym, które będzie zaadresowane na zamawiającego i będzie posiadać oznaczenia:

**Opracowanie dokumentacji projektowej na budowę mieszkań komunalnych w Kalsku
oraz pełnienie nadzoru inwestorskiego w ramach zadania inwestycyjnego
pn.: „Budowa mieszkań komunalnych w Kalsku”**

- Nie otwierać przed: 06.05.2026 r. godz. 10:30 oraz nazwę i adres Wykonawcy.

5. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
6. Ofertę można złożyć na innym druku niż załączony do zapytania, pod warunkiem, że zawiera wszystkie elementy zawarte w załączonym wzorze ofert.

7. Oferent może przed upływem terminu składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.
8. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone składającemu bez otwierania.

4. KRYTERIA WYBORU OFERTY SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY

1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej zamawiający będzie kierował się kryterium wyboru: cena 100%, wg wzoru:

$$\text{Liczba punktów (P)} = \frac{\text{oferta z najniższą ceną}}{\text{cena oferty badanej}} \times 100 \text{ pkt} \times 100 \%$$

2. Cena musi być podana zgodnie ze wzorem oferty i musi być wyższa od zera.
3. Zamawiający oceni jedynie te oferty, które nie zostaną odrzucone.
4. Zamawiający będzie brał pod uwagę cenę brutto za realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z przyjętą ofertą.
5. W cenę muszą być wliczone wszelkie koszty, jakie będzie ponosił Wykonawca.
6. Nieuwzględnienie tych kosztów przez Wykonawcę nie będzie stanowić podstawy do domagania się ich pokrycia przez Zamawiającego w terminie późniejszym.
7. Jeżeli, Zamawiający nie może dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Zamawiający wezwie Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach.

5. SPOSOBU OBLICZANIA CENY OFERTY

Wykonawca jest zobowiązany do podania umownej ceny (wynagrodzenia ryczałtowego), która musi spełniać wszystkie wymagania zapytania ofertowego, w tym szczególnie zakres rzeczowy określony w pkt. 1 oraz obejmować wszystkie koszty, jakie Wykonawca poniesie z tytułu należytej oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia. Podana w ofercie umowna cena za wykonanie usługi objętej przedmiotem zamówienia jest stała na czas trwania realizacji zamówienia, co oznacza, że nie podlega rewaloryzacji.

6. PROCEDURA WYBORU OFERT

1. Zamawiający uzna za najkorzystniejszą ofertę, która uzyskała największą wartość P. Ilość punktów obliczana będzie z dokładnością dwóch miejsc po przecinku, bez stosowania zaokrągleń.
2. Realizacja zamówienia zostanie powierzona Wykonawcy, który uzyska najwyższą ilość punktów tj. wartość P.
3. Zamawiający w każdej chwili zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podawania przyczyn.
4. Zawarcie umowy z wybranym Wykonawcą nastąpi bez zbędnej zwłoki, po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty.

7. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w formie elektronicznej na adres email: zgmk@zgmksulechow.pl lub za pośrednictwem operatora pocztowego/ postańca przesać na adres Zamawiającego: Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym ul. Poznańska 18, 66-100 Sulechów, pok. Nr 10.
2. Termin składania ofert upływa w dniu **06.05.2026 r. o godz. 10:00.**
3. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone wykonawcom nie otwarte.

8. MIEJSCE I TERMIN OTWARCIA OFERT

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **06.05.2026 r. o godz. 10:30** w Zakładzie Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, ul. Poznańska 18 - pokój nr 12.

9. OSOBY UPRAWNIONE DO KONTAKTOWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

Anna Jankowiak, tel. 68 385 10 24 od 7:00 do 14:00.

10. INFORMACJE DODATKOWE:

1. Zamawiający może w każdym czasie zmienić treść niniejszego zapytania ofertowego. Informacja o zmianie treści zapytania ofertowego zostanie wysłana do wykonawców, do których wysłane zostało niniejsze zapytania ofertowe.
2. Zamawiający zastrzega sobie również prawo unieważnienia zapytania ofertowego w każdym przypadku bez podawania przyczyny.

11. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „Rozporządzenie”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie, reprezentowana przez Dyrektora (ul. Poznańska 18, 66-100 Sulechów tel. 68 3851021, e-mail: zgmk@zgmksulechow.pl.).
2. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych może się Pani/Pan kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: inspektor@cbi24.pl
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu związanym z postępowaniem prowadzonym z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019r. poz. 2019 ze zm.).
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres 10 pełnych lat kalendarzowych, licząc od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym nastąpiło zakończenie sprawy (11 lat) na podstawie Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
5. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. c) ww. Rozporządzenia w związku z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.).
6. Pani/Pana dane osobowe będą ujawniane osobom działającym z upoważnienia administratora, mającym dostęp do danych osobowych i przetwarzającym je wyłącznie na polecenie administratora, chyba że wymaga tego prawo UE lub prawo państwa członkowskiego. Pani/Pana dane mogą zostać przekazane podmiotom zewnętrznym na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych - dostawcy usług poczty mailowej, strony BIP.
7. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych związanym z udziałem w postępowaniu; konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości udziału w postępowaniu.
8. Osoba, której dane dotyczą ma prawo do:

- dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania,
 - w przypadku, gdy przetwarzanie danych odbywa się z naruszeniem przepisów Rozporządzenia służy prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa.
9. Osobie, której dane dotyczą nie przysługuje:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e Rozporządzenia prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 Rozporządzenia;
 - na podstawie art. 21 Rozporządzenia prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c Rozporządzenia.
 10. W przypadku, gdy wykonanie obowiązków, o których mowa w art. 15 ust. 1-3 Rozporządzenia, wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, Administrator może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.
 11. Skorzystanie przez osobę, której dane dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych, o którym mowa w art. 16 Rozporządzenia, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania ani zmianą postanowień umowy.
 12. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Rozporządzenia, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania.
 13. Od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku, gdy wniesienie żądania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Rozporządzenia, spowoduje ograniczenie przetwarzania danych osobowych zawartych w protokole i załącznikach do protokołu, Administrator nie udostępnia tych danych zawartych w protokole i w załącznikach do protokołu, chyba że zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 18 ust. 2 Rozporządzenia.
 14. Skorzystanie przez osobę, której dane dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia, o którym mowa w art. 16 Rozporządzenia, nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.
 15. Ponadto informujemy, iż w związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych nie podlega Pan/Pani decyzjom, które się opierają wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu, w tym profilowaniu, o czym stanowi art. 22 Rozporządzenia.

Załączniki:

1. formularz oferty.
2. Wzór umowy
3. Dokumentacja projektowa
4. Mapka oraz zdjęcia poglądowe.

