

OPZ do zapytania ofertowego w celu ustalenia szacunkowej wartości zamówienia:

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej dotyczącej budowy budynku biblioteki (etap 1) oraz budynkiem z miejscem doraźnego schronienia (etap 2), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 213/6, 213/7 oraz część działki 213/5 przy ul. Głównej w Jeszkowicach.

1.1 W zakresie opracowania należy uwzględnić w szczególności:

- 1.1.1. Pozyskanie mapy do celów projektowych.
- 1.1.2. Analizę formalno – prawną.
- 1.1.3. Spotkanie robocze z Zamawiającym i użytkownikiem w ciągu tygodnia od dnia podpisaniu umowy.
- 1.1.4. Sporządzenie koncepcji budynku biblioteki z miejscem doraźnego schronienia wraz z zagospodarowaniem terenu w terminie 3 tygodni od podpisania umowy:
- 1.1.5. wstępna prezentacja 2 wariantów na spotkaniu warsztatowym z przedstawicielami Zamawiającego (koncepcja powinna zawierać materiał opisowy, oraz materiał graficzny (rzuty, elewacje, przekrój),
- 1.1.6. zaakceptowanie przez Zamawiającego wybranego wariantu koncepcji i wniesienie ewentualnych uwag w zakresie układu przestrzennego, w terminie 3 tygodni odbędzie się kolejne spotkanie i prezentacja wybranego wariantu z uwzględnieniem branż i uwag wniesionych przez Zamawiającego.
- 1.1.7. Sporządzenie kompletnej dokumentacji technicznej tj. m.in. projektu architektoniczno-budowlanego i projektu zagospodarowania terenu wraz z opiniami (np. opinia geotechniczna), uzgodnieniami, warunkami, ekspertyzami, badaniami, pozwoleniami, ewentualnymi odstępstwami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę (ostatecznej decyzji administracyjnej uprawnionego organu) lub innego dokumentu wskazanego w Prawie budowlanym, na podstawie której będzie możliwe zrealizowanie inwestycji.
- 1.1.8. Wystąpienie o wydanie warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, wodnej i elektroenergetycznej, gazowej lub ich aktualizację.
- 1.1.9. Uzgodnienie odprowadzenia wody opadowej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami ogólnymi i miejscowymi oraz przygotowanie niezbędnych opracowań i opinii.
- 1.1.10. Uzgodnienie dokumentacji z zarządcą sieci elektroenergetycznej dla robót budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie linii napowietrznych.
- 1.1.11. Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę potwierdzonego klauzulą ostateczności lub innego dokumentu wskazanego w prawie budowlanym oraz wszystkich niezbędnych decyzji, uzgodnień, dokonanie zgłoszeń wymaganych prawem w imieniu Zamawiającego;
- 1.1.12. Opracowanie projektów technicznych, które mają zostać opracowane w szczegółowości projektu wykonawczego oraz spełniać wymogi dla projektów technicznych, opisane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U.2022.1679 t.j. z dnia 2022.08.10) we wszystkich koniecznych branżach.
- 1.1.13. Sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB).
- 1.1.14. Wykonanie przedmiaru i kosztorysu inwestorskiego robót.
- 1.1.15. Przekazanie Zamawiającemu ww. dokumentacji w min. 3 egz. w wersji papierowej oraz na nośnikach danych (pendrive - 2 szt.) do odczytu przy użyciu powszechnie dostępnych programów (w formacie edytowalnym np: .doc, .dox, .xls, .dwg, .ath oraz nieedytowalnym np: .pdf, .jpg, .tif lub podobnych).
- 1.1.16. Pełnienie nadzoru autorskiego w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane.
- 1.1.17. Koordynację międzybranżową.

- 1.1.18. Wytyczne do projektowania budynku powinny uwzględniać co najmniej:
- a) Projektowany budynek powinien być jednokondygnacyjny, parterowy, niepodpiwniczony.
 - b) Energooszczędny o prostej, zwartej formie - budynek ma być łatwy do obsługi i „wandaloodporny” - wykorzystane technologie, materiały i urządzenia łatwe do naprawy i odtworzenia
 - c) Ogrzewanie centralnego ogrzewania – wodne z kotła gazowego. Dobór pieca i grzejników energooszczędnych (grzejniki konwektorowe).
 - d) Instalacje wewnętrzne m.in.: elektryczna, sanitarna, wodna, odgromowa, dzwonkowa, informatyczna.

1.2 Wytyczne do dokumentacji:

- 1.2.1. Teren opracowania obejmuje działki gminne przy ul. Głównej w Jeszkowicach tj.:
- działka nr 213/6 o pow. 1157m²
 - działkę nr 213/7 o pow. 1405 m²
 - część działki nr 213/5 o powierzchni zapewniającej zaprojektowanie powiązania pieszo-rowerowego pomiędzy terenem objętym inwestycją a drogą wewnętrzną na działce nr 213/5.
- 1.2.2. Na terenie działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu zatwierdzony uchwałą nr XXV/210/2026 Rady Gminy Czernica z dnia 29 kwietnia 2026 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Jeszkowice, gmina Czernica – etap I*.
- 1.2.3. Przed przystąpieniem do prac należy dokonać wizji w terenie w celu ustalenia stanu istniejącego i rozpoznania warunków panujących na obszarze, na którym planowane jest zamierzenie budowlane.
- 1.2.4. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z ustaleniami MPZP i obowiązującymi aktami prawnymi w tym przepisami BHP i PPOŻ oraz higieniczno-sanitarnymi;
- 1.2.5. W przypadku, gdy z punktu widzenia estetyki, funkcjonalności lub innych elementów korzystniejsze będzie wprowadzenia rozwiązań innych – Zamawiający dopuszcza zmiany;
- 1.2.6. Zamawiający wymaga, aby zaproponowane rozwiązania były wykonalne, uzasadnione ekonomicznie, estetyczne i funkcjonalne. Projekt budowlany będzie stanowić podstawę dla Zamawiającego do przygotowania przetargu na realizację inwestycji.
- 1.2.7. Zaproponowane rozwiązania nie mogą posiadać barier architektonicznych ograniczających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 1.2.8. Zastosowane w projektowanym obiekcie technologie oraz rozwiązania muszą zapewniać jego racjonalną efektywność energetyczną;
- 1.2.9. Wytyczne dodatkowe zostaną ustalone z Wykonawcą w toku realizacji prac koncepcyjnych;
- 1.2.10. Zamawiający wymaga przedstawienia szacunkowej wyceny kosztów przygotowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz realizacji robót budowlanych wraz z wymagany etapowaniem.

1.3. Wymagania funkcjonalne budynku:

Wymiary budynku w rzucie uzależnione od nietypowego kształtu działki oraz stref ochronnych sieci napowietrznych sN;

ETAP 1

1.3.1 W projekcie zagospodarowania terenu przewiduje się:

- 1) parterowy budynek biblioteki, bez podpiwniczenia o pow. zabudowy do 500m² – w centralnej części działki;
- 2) pozostawienie istniejącego budynku garażu;
- 3) parking terenowy na 25 miejsc postojowe w tym miejsca dla osób z niepełnosprawnością, lecz nie mniej niż wynika to z zapisu mpzp, usytuowany w północnej części działki z wjazdem w

- miejscu istniejącej bramy w ogrodzeniu oraz drogą wewnętrzną wzdłuż granicy z działką 213/8 (od strony wschodniej granicy działki);
- 4) komunikację wewnętrzną tj. drogę dojazdową do budynków i miejsc postojowych oraz chodniki (lub drogę pieszo-jezdną);
 - 5) powiązanie komunikacyjnie teren planowanej inwestycji z układem komunikacyjnym na działce 215/5 – do budynku świetlicy - poprzez zaprojektowanie drogi pieszo-rowerowej o szer. 2,5 m;
 - 6) parking dla rowerów;
 - 7) infrastrukturę techniczną tj.: instalacja wodna, kanalizacji sanitarnej, instalacja gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacji deszczowej – do szczelnego podziemnego zbiornika retencyjnego oraz monitoring.

1.3.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny budynku biblioteki:

- 1) jedna sala biblioteczna o pow. ok 200 m² i wys. 3,5 m.

W sali niezbędne są:

- strefa bibliotekarza- lada z szafkami i półkami;
- strefa dziecięca – miękkie meble do siedzenia;
z działu dziecięcego wyjście na taras (letnia czytelnia);
- strefa do gier planszowych (stolik i 4 krzesła);
- strefa dla dorosłych – stolik kawowy i dwa fotele;
- przestrzeń warsztatowa (też spotkania autorskie, zajęcia dla dzieci);
- Ekran, projektor, wbudowane, podwieszone głośniki;
- przestrzeń na galerię fotografii/ obrazów/prac rękodzielniczych;
- pętla indukcyjna min. przy stanowisku bibliotekarza;
- przestrzeń warsztatowa na 30 osób – zajęcia czytelnicze dla dzieci, młodzieży, dorosłych (4 stoły składane - 1 stół na 6 osób).

Księgozbiór:

- literatura dla dorosłych – 110 mb półek (wys. 180cm i cokołem min. 10 cm);
- literatura dla dzieci i młodzieży – niższe regały (wys. 150cm i cokołem min. 10 cm) – 80 mb półek – półki regulowane na wysokości;
- gry planszowe 60 mb półek;
- audiobooki 3 mb półek;

- 2) miejsce na wieszaki dla przychodzących na zajęcia grup dziecięcych;
- 3) dwie małe sale o pow. ok. 50 m² z przyległymi magazynkami lub zamykanymi wnękami szafowymi o pow. ok. 5-6 m²;
- 4) magazyn o pow. ok 30 m²;
- 5) węzeł sanitarny dla ok. 120 osób (założenie: 4 kabiny w toalecie damskiej, 2 kabiny i 2 pisuary w toalecie męskiej) + toaleta dla osób z niepełnosprawnością + pom. porządkowe;
- 6) zaplecze socjalne (lodówka, płyta indukcyjna na dwa palniki, czajnik, opiekacz), zlew dwukomorowy, szafki kuchenne, stół, krzesła), szafka pracownicza.
- 7) pom. techniczne/ kotłownia z kotłem gazowym
- 8) instalacje wewnętrzne:
 - wodno-kanalizacyjna
 - centralnego ogrzewania
 - elektroenergetyczna (rozmieszczenie oświetlenia, gniazdek, włączników światła po uprzednim ustaleniu projektu funkcjonalno-użytkowego).
 - gazu;
 - klimatyzacja.

ETAP 2

1.3.3. BUDYNEK MDS:

Budynek z miejscem doraźnego schronienia (umownie nazwany MDS) przewidziany będzie dla max. 200 osób, usytuowany w miejscu parkingu terenowego. W zależności od wielkości obiektu, MDS będzie pełnił również funkcję garażu lub/i magazynu – zgodnie z ustaloną z Zamawiającym koncepcją. Po wybudowaniu MDS powinna być zachowana niezbędna ilość miejsc postojowych dla tej inwestycji określona w mpzp.

Infrastruktura techniczna budynku MDS powinna być zgodna z ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych (Dz.U.2024.1907 z dnia 2024.12.23) oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania oraz r rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U. 2025 poz. 932 z dnia 2025.07.14) a także wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Infrastruktura techniczna:

Na etapie 1 należy przewidzieć sposób powiązania instalacji zewnętrznych dla przyszłego budynku MDS uwzględniając jego częściowe zagłębienie oraz usytuowanie wewnętrznych instalacji.

- 1.4. Działka znajduje się na obszarze ochrony konserwatorskiej archeologicznej oraz w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu miejscowego i obejmujące historyczny układ ruralistyczny wsi Jeszkowice oraz obszar przy śluzie „Janowice”, wpisane do Gminnej ewidencji zabytków;
- 1.5. Wykonawca będzie zobowiązany do skonsultowania wstępnej wersji dokumentacji i uzyskania zatwierdzenia przez Zamawiającego do dalszej realizacji oraz uzyskania zatwierdzenia ostatecznej wersji dokumentacji przed złożeniem do organu architektoniczno - budowlanego.
- 1.6. Wykonawca na etapie ogłaszania procedury przetargowej na realizację inwestycji będzie miał obowiązek udzielania odpowiedzi na ewentualne pytania dotyczące przygotowanej przez niego dokumentacji mogące pojawić się w procedurze udzielania zamówienia publicznego, w tym również opartego o ustawę PZP.
- 1.7. W przypadku stwierdzenia w czasie realizacji robót, że elementy opracowanej dokumentacji są niewystarczające lub nie dają się zrealizować wg tej dokumentacji oraz wymaga to przyjazdu projektanta i dokonania korekty projektu, czynności te powinny być wykonane przez Wykonawcę w ciągu 3 dni od powiadomienia drogą elektroniczną i na koszt Wykonawcy.
- 1.8. Wykonawca zobowiązuje się do uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego w trakcie realizacji oraz Zamawiającego, a także wynikających z zapisów umów o dofinansowanie realizacji inwestycji.
- 1.9. Przedmiot zamówienia wraz z posiadaną dokumentacją będzie stanowić podstawę do przygotowania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych.
- 1.10. Projektowane technologie oraz materiały winny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.
- 1.11. Dokumentację techniczną należy sporządzić w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, uzgodnienia z Zamawiającym oraz zgodnie z wytycznymi wskazanymi w umowach o dofinansowanie, jeżeli takowe zostaną podpisane w trakcie przygotowywania dokumentacji.

1.12. Zamawiający zaleca, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej w terenie w zakresie, dla którego ma być opracowana dokumentacja projektowa oraz uzyskać wszelkie niezbędne informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zdobyć na swoją własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz do skalkulowania wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia.

1.13. W ramach wynagrodzenia wykonawca zobowiązuje się do wykonania dwukrotnej aktualizacji kosztorysu inwestorskiego,

2.0. Termin realizacji zamówienia oraz warunki płatności:

2.1. Termin wykonania zamówienia: do 70 tygodni od dnia podpisania umowy – pozwolenie na budowę.

2.2. Zamawiający w terminie do 7 dni przekaże uwagi do przedstawionej koncepcji.

2.3. W przypadku wniesienia przez Zamawiającego uwag w powyższym terminie, Wykonawca przekaże poprawioną wersję koncepcji w terminie do 14 dni.

2.4. Wykonawca wykona dokumentację z należytą starannością i zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. W sytuacji, gdy dostarczone przez Zamawiającego materiały, wytyczne lub warunki techniczne nie pozwalają na prawidłowe wykonanie projektu, lub budzą wątpliwości co do optymalnych rozwiązań, Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie poinformować o tym Zamawiającego i zaproponować spotkanie konsultacyjne.

2.5. Finalna dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia musi zawierać:

2.5.1. część graficzną, w tym:

- projekt zagospodarowania terenu objętego opracowaniem;
- projekt architektoniczno-budowlaną;
- detale, widoki niezbędne do zaprezentowania przyjętych rozwiązań;
- projekt techniczny.

2.5.2. część opisowa - opis techniczny z podstawowymi informacjami dot. zastosowanych rozwiązań funkcjonalnych, materiałowych i technicznych wraz z szacunkowym zestawieniem kosztów realizacji zamierzenia

Zakres projektu budowlanego musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 t.j. z dnia 2022.08.10);

2.5.3. Nośnik elektroniczny pendrive z ww. dokumentacją

2.5.4. Dokumentację finalną koncepcji należy dostarczyć w 2 egz. papierowych i 1 egz. elektronicznym (pendrive z wersjami edytowalnymi i nieedytowalnymi)

3.0. Forma i termin składania ofert:

3.1. Zamawiający: Gmina Czernica, ul. Kolejowa 3, 55-003 Czernica

3.2. Ofertę należy wysłać w formie elektronicznej na adres:

k.korczyńska-hanak@czernica.pl

w terminie do dnia **10.08.2026r. godziny 12:00**

Osoby do kontaktu: Katarzyna Korczyńska-Hanak, tel. 690 627 804,

4.0. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.

5.0. Zakończenie postępowania:

Zamawiający informuje, że niniejsze zapytanie dotyczy określenia szacunkowej kwoty wykonanie projektu budowlanego planowanej inwestycji i nie skutkuje podpisaniem umowy.