

## ZAPYTANIE OFERTOWE

### **Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbudowy biurowca Zakładu Komunalnego na ul. Podmiejskiej 69 w Opolu.**

#### INFORMACJE OGÓLNE

##### **Nazwa i adres Zamawiającego**

"ZAKŁAD KOMUNALNY" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
45-574 Opole  
ul. Podmiejska 69  
NIP: 754 13 51 921

**Tryb postępowania: zapytanie ofertowe poniżej progu PZP (130.000 zł netto)**

#### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje: wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwolenie na budowę, kompletem dokumentacji niezbędnej do wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz świadczeniem usługi nadzoru autorskiego dla inwestycji: **„Rozbudowa budynku administracji Zakładu Komunalnego sp. z o. o. w Opolu, dz. 69 obręb Groszowice w Opolu”**.

Wskazany przedmiot zamówienia posłuży Zamawiającemu do osiągnięcia głównego celu, jakim jest realizacja Inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie części istniejących pomieszczeń budynku biurowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Kody CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

79933000-3 Usługi towarzyszące usługom projektowym

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

#### CEL

W związku z dynamicznym rozwojem Spółki oraz realizacją kluczowych inwestycji, w tym budowy Centrum Zielonej Transformacji, zaistniała potrzeba rozbudowy głównego budynku administracyjnego.

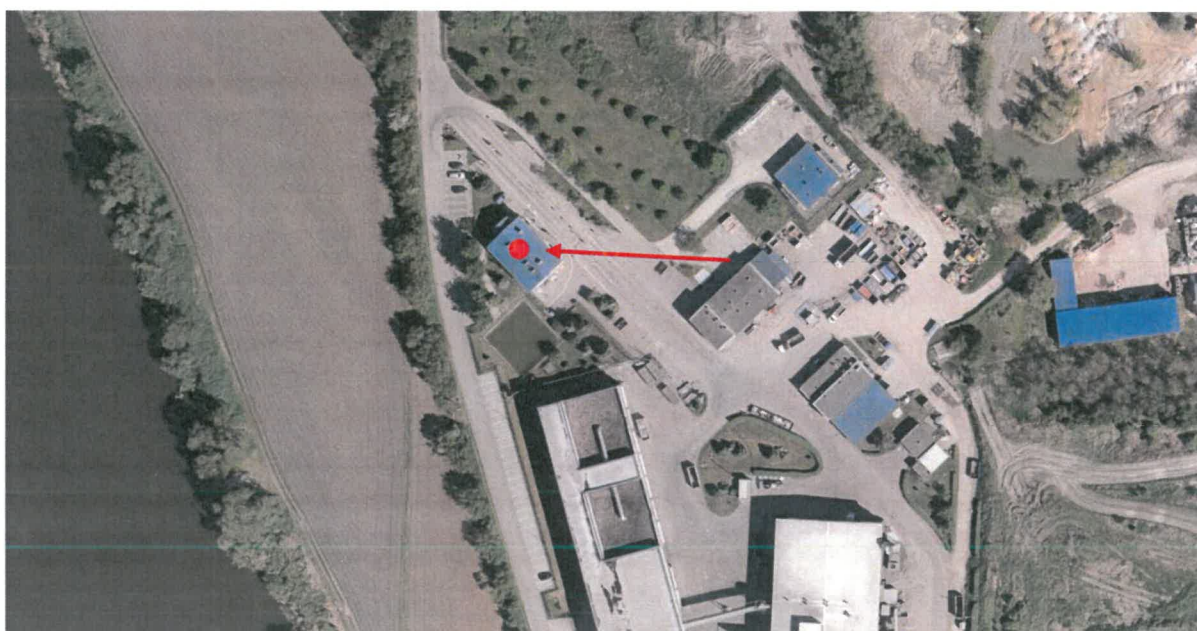
Celem planowanej inwestycji jest stworzenie nowoczesnej, reprezentacyjnej przestrzeni, która będzie sprzyjać spotkaniom z kontrahentami oraz wspierać efektywne funkcjonowanie struktur zarządczych Spółki. W nowo dobudowanej części przewiduje się lokalizację biur Zarządu, sekretariatu, sali konferencyjnej, dodatkowych przestrzeni biurowych oraz pomieszczeń sanitarnych.

Projekt zakłada również pełne dostosowanie obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz innych osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami dostępności.

Rozbudowa budynku administracyjnego ma na celu nie tylko poprawę warunków pracy, ale także wzmocnienie wizerunku Spółki jako nowoczesnej, otwartej i odpowiedzialnej organizacji.

## LOKALIZACJA BUDYNKU

Zamawiający planuje rozbudowę budynku biurowego zlokalizowanego na terenie działki nr 69 obręb Groszowice w Opolu. Identyfikator działki : **166101\_1.0058.69**



W związku z planowanym przeniesieniem Zarządu do nowej części budynku, należy przeprojektować obecny układ funkcjonalny:

- Dotychczasowe gabinety Zarządu przekształcić w biura dla pracowników,
- Obecną salę konferencyjną podzielić na kuchnię z jadalnią (min. 4-osobową) oraz mniejszą salę spotkań dla kontrahentów i pracowników,
- Przenieść istniejącą serwerownię do nowej lokalizacji.

W celu zapewnienia pełnej dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, należy zaprojektować dźwig osobowy. Projekt nowej części budynku powinien być zgodny z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2024.1411 t.j.).

## **PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Zamawiający, w ramach zapytania ofertowego, wymaga opracowania Dokumentacji, rozumianej jako kompletną i przygotowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wielobranżowa dokumentacja projektowa, niezbędną i wystarczającą dla właściwej realizacji Inwestycji przez Zamawiającego, obejmującą w szczególności: Inwentaryzację, koncepcje, projekt budowlany, projekt techniczny, tabele elementów scalonych, kosztorysy Inwestorskie, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, niezbędne decyzje administracyjne, a także wszystkie pozostałe opracowania umożliwiające realizację Inwestycji lub jej etapu. Dokumentacja zostanie sporządzona odpowiednio dla zamówienia pn.: „Rozbudowa budynku administracji Zakładu Komunalnego sp. z o. o. wraz z przebudową na dz. 69 obręb Groszowice w Opolu”. (dalej: Dokumentacja). Sporządzona przez Wykonawcę Dokumentacja posłuży Zamawiającemu do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, związanych z planowanym przedsięwzięciem w oparciu o przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, dlatego też, sporządzona przez Wykonawcę Dokumentacja musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz winna zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno-użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe oraz wszelkie niezbędne rysunki, zestawienia wraz z dokładnym opisem i podaniem wszystkich niezbędnych parametrów technicznych materiałów, systemów i urządzeń. Należy uwzględnić konieczność rozbudowy istniejącej instalacji ciepłowniczej oraz zaprojektowanie nowej instalacji wentylacji mechanicznej. Dokumentacja dostarczona przez Wykonawcę musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności treścią ustawy Prawo zamówień publicznych, dlatego też m.in. w swojej treści nie może określać technologii robót, materiałów i urządzeń oraz warunków udziału w postępowaniu przetargowym na roboty budowlane w sposób utrudniający uczciwą konkurencję. Projektowane rozwiązania powinny spełniać aktualne wymagania w zakresie efektywności energetycznej budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz normami dotyczącymi charakterystyki energetycznej. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania poufności oraz odpowiedniego zabezpieczenia danych i dokumentacji projektowej na każdym etapie realizacji zamówienia.

## **ZAKRES PRAC WYKONAWCY**

1. **Inwentaryzacja istniejącego budynku.**

2. **Opracowanie szkiców koncepcyjnych** – po ich akceptacji przez Zamawiającego, będą podstawą do dalszych prac projektowych.
3. **Opracowanie dokumentacji projektowej**, w tym:
  - uzgodnienia przedprojektowe z Zamawiającym,
  - prezentacja wizualna koncepcji,
  - uzgodnienia dotyczące przeniesienia kolidujących mediów,
  - projekt budowlany i techniczny,
  - przedmiar robót, kosztorys inwestorski, STWiORB.
4. **Obowiązki Wykonawcy:**
  - zapewnienie kompetentnego personelu,
  - realizacja obowiązków wynikających z art. 20 ust. 1–4 ustawy Prawo budowlane,
  - opracowanie dokumentacji zgodnie z uzgodnioną koncepcją,
  - przygotowanie odpowiedzi na pytania Wykonawców w trakcie przetargu (w terminie do 3 dni),
  - pełnienie nadzoru autorskiego, w tym:
    - obecność na budowie na wezwanie Zamawiającego (maks. 10 wizyt),
    - udzielanie wyjaśnień dot. rozwiązań projektowych,
    - dokonywanie poprawek wynikających z błędów projektowych lub kosztorysowych,
    - opracowanie rysunków zamiennych i szczegółowych rozwiązań technicznych.
5. **Prawa autorskie:**

W ramach wynagrodzenia umownego, Wykonawca przenosi na Zamawiającego **majątkowe prawa autorskie** do dokumentacji, zgodnie z ustawą o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. 2022 poz. 2509).

Zakres dokumentacji, o którym mowa zostanie sporządzony w szczególności zgodnie z aktualnymi ustawami:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 491),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2024 poz. 726),
- 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.
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno- użytkowym.
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- oraz innymi niewymienionymi wyżej obowiązującymi przepisami prawa, a także warunkami pożarowymi, warunkami higienicznymi i zdrowotnymi, warunkami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ergonomii.

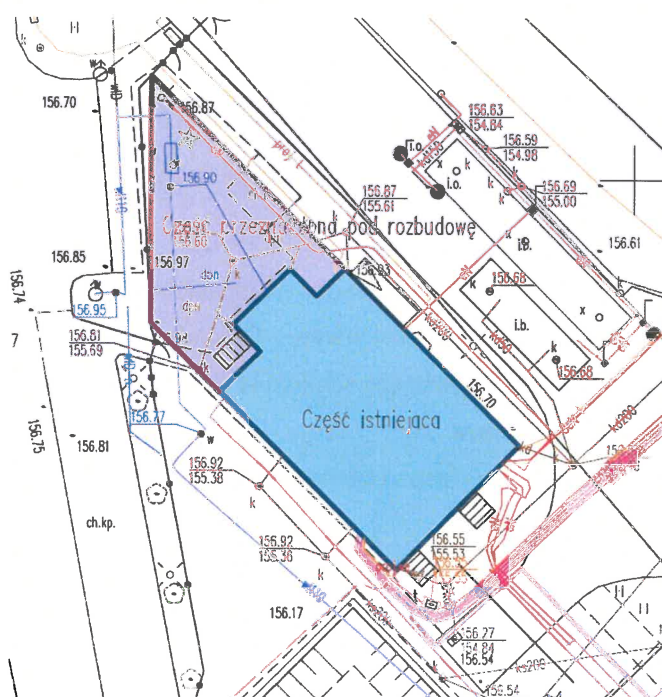


## INFORMACJE NA TEMAT ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU BIUROWEGO

Budynek administracyjny Zakładu Komunalnego to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w latach 90. XX wieku. Powierzchnia zabudowy wynosi 243 m<sup>2</sup>. Obiekt został rozbudowany w roku 1999.

Dokumentacja projektowa dotycząca budynku stanowi załącznik do niniejszego zapytania ofertowego. Należy jednak zaznaczyć, że w międzyczasie wprowadzono w obiekcie szereg zmian, które nie zostały uwzględnione w dostępnej dokumentacji technicznej. W związku z powyższym, niezbędne jest przeprowadzenie aktualnej inwentaryzacji budynku, która posłuży jako podstawa do dalszych prac projektowych.

**Poniżej przedstawiono zakładany zakres rozbudowy budynku.**



W najbliższym otoczeniu znajdują się budynki związane z przetwarzaniem odpadów oraz utrzymaniem infrastruktury towarzyszącej składowisku tj. magazyny, garaże, warsztaty, budynki gospodarcze.

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 69, obręb Groszowice w Opolu, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **ZAŁOŻENIA ZAMAWIAJĄCEGO**

W wyniku przeprowadzonej przez Zamawiającego analizy obecnego stanu oraz przyszłych potrzeb funkcjonalnych, stwierdzono konieczność rozbudowy istniejącego budynku administracyjnego. Celem inwestycji jest:

- stworzenie nowej przestrzeni biurowej dla Zarządu Spółki wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sala konferencyjna, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze, biura),
- przeprojektowanie dotychczasowych pomieszczeń Zarządu i sali konferencyjnej na nowe biura oraz przestrzeń socjalną dla pracowników.

Zamawiający dąży do poprawy warunków pracy oraz budowy pozytywnego i profesjonalnego wizerunku Zakładu w oczach kontrahentów i interesariuszy. Przedmiot zamówienia powinien umożliwić realizację tych celów poprzez rozbudowę budynku biurowego, który będzie spełniał wymagania funkcjonalne, a jednocześnie będzie przyjazny zarówno dla użytkowników, jak i środowiska – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Obecnie w budynku pracuje 20 osób.

### **Wytyczne do układu funkcjonalnego nowej części budynku:**

#### **Parter:**

- Sala konferencyjna dla minimum 30 osób, (wyposażona w system rezerwacji Sali, System akustyczny, System zaciemniania okien, Gniazda zasilania i porty USB, System wideokonferencyjny, Ekran projekcyjny lub ściana multimedialna)
- Minimum dwa biura 2-osobowe,
- Pomieszczenie gospodarcze – aneks kuchenny do obsługi sali konferencyjnej,
- Pomieszczenie porządkowe;
- Toalety damska i męska, przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami,
- Serwerownia,
- Pomieszczenie ochrony.

#### **Piętro I:**

- Gabinet Prezesa Zarządu (biurko, szafa na odzież wierzchnią, szafa na dokumenty, stół dla min. 6 osób – do ustalenia),
- Dwa gabinety Wiceprezesów (analogiczne wyposażenie jak wyżej),
- Sekretariat dwuosobowy obsługujący gabinety Zarządu,
- Strefa dla gości / poczekalnia
- Aneks kuchenny,
- Toalety (damska i męska) oraz pomieszczenie z prysznicem.

#### **Piętro II (opcjonalnie):**

- Jeśli pozwolą na to warunki zabudowy oraz względy estetyczne, należy zaprojektować trzecią kondygnację z przeznaczeniem na dodatkowe biura dla pracowników Spółki.
- Archiwum / magazyn dokumentów

### **Zmiany w istniejącym budynku**

## **WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU**

### **Wykonawca posiada:**

W postępowaniu mogą wziąć udział Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

- **Dysponują odpowiednim potencjałem technicznym i kadrowym**, w tym osobami posiadającymi wymagane uprawnienia budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Posiadają doświadczenie** w realizacji co najmniej dwóch podobnych prac projektowych w okresie ostatnich 5 lat.
- **Posiadają aktualną polisę OC** (ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej) obejmującą prowadzenie działalności projektowej.

## **TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA**

Proponowany termin realizacji zamówienia:

1. Inwentaryzacja istniejącego budynku – do 3 tygodni od dnia zawarcia umowy.
2. Opracowanie dwóch koncepcji rozbudowy budynku wraz z układem funkcjonalnym pomieszczeń – do 3 tygodni.
3. Złożenie wniosku o warunki zabudowy – niezwłocznie po akceptacji koncepcji przez Zamawiającego.
4. Opracowanie dokumentacji do wniosku o pozwolenie na budowę – do 6 tygodni od uzyskania warunków zabudowy.
5. Opracowanie projektu technicznego, tabel elementów scalonych, kosztorysów inwestorskich, przedmiarów i specyfikacji technicznych – do 8 tygodni.
6. Nadzór autorski – w trakcie postępowania przetargowego oraz realizacji robót budowlanych.

## **PŁATNOŚĆ**

Po protokolarnym odbiorze każdego z etapu prac:

- 1) Wykonanie inwentaryzacji: 10% kwoty wynagrodzenia
- 2) Koncepcja rozbudowy budynku wraz z układem funkcjonalnym pomieszczeń: 2 tygodnie: 10% kwoty wynagrodzenia
- 3) Przygotowanie dokumentacji potrzebnej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę: 35% kwoty wynagrodzenia
- 4) Projekt techniczny, tabele elementów scalonych, kosztorysy Inwestorskie, przedmiary, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót: 35% kwoty wynagrodzenia
- 5) Nadzór autorski: 10% kwoty wynagrodzenia (objęty odrębną umową).

## **TERMIN SKŁADANIA OFERT**

Oferty należy złożyć **do dnia 2 czerwca 2025 r. do godziny 12:00.**

## **DODATKOWE INFORMACJE**

Dodatkowych informacji w przedmiotowej sprawie udziela Katarzyna Kolarczyk: 573 779 674 e-mail: [katarzyna.kolarczyk@zk.opole.pl](mailto:katarzyna.kolarczyk@zk.opole.pl)

### **Załączniki do zapytania ofertowego**

Do niniejszego zapytania ofertowego załączono następujące dokumenty:

1. **Formularz ofertowy** – do wypełnienia przez Wykonawcę i złożenia wraz z ofertą.
2. **Projekt umowy (draft umowy)** – zawierający istotne postanowienia przyszłej umowy z wybranym Wykonawcą.
3. **Archiwalna dokumentacja budynku istniejącego** – zawierająca dostępne rysunki i opisy techniczne, które mogą stanowić materiał pomocniczy przy opracowywaniu dokumentacji projektowej.

*Zapytanie ofertowe nie stanowi postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.*

  
Prezes Zarządu  
Patryk Stasiak

