

Bielsko-Biała, 01.08.2025r.

SZACOWANIE WARTOŚCI ZAMÓWIENIA

na wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę
w ramach zadania: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych
z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu
w Rydułtowach ul. Adama Mickiewicza”

Niniejsze postępowanie nie stanowi zaproszenia do składania ofert w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego, nie zobowiązuje Zamawiającego do zawarcia umowy, czy też udzielenia zamówienia i nie stanowi części procedury udzielania zamówienia publicznego realizowanego na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych. Jednocześnie Zamawiający zastrzega, że odpowiedź na niniejsze postępowanie o charakterze szacowania ceny może skutkować zaproszeniem do złożenia oferty.

I. DANE ZAMAWIAJĄCEGO

SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. al. Armii Krajowej 220, 43-316 Bielsko-Biała,
NIP 5472230365, REGON 520527532, KRS 0000960339,
tel.: 33 810 12 76, e-mail: sekretariat@sim-slask-poludnie.pl,
adres strony internetowej: www.sim-slask-poludnie.pl.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY OPRACOWANIE

Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się w Rydułtowach przy ul. Adama Mickiewicza i obejmuje działki ewidencyjne oznaczone numerami 638/37, 667/59.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1) Określenie Przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z dokumentacją kosztorysową oraz analizą chłonności terenu, projektem zagospodarowania terenu, projektem architektoniczno-budowlanym, wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę – zwane dalej dokumentacją – dla zadania pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu w Rydułtowach przy

ul. Adama Mickiewicza”, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, w tym:

a) W zakresie analizy chłonności terenu:

- Ocena możliwości zagospodarowania terenu,
- Charakterystyczne parametry określające wielkość nowych budynków
- Ogólne założenia funkcjonalno-użytkowe we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych,
- Koncepcja zagospodarowania terenu uwzględniająca schematyczne przedstawienie elewacji i bryły budynków oraz wyliczenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe oraz przedstawienie szkiców parkingów w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Opracowanie propozycji wskaźników powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także w oparciu o postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Opracowanie planu podziału nieruchomości na mniejsze działki oraz etapy realizacji, o ile znajdzie to uzasadnienie w analizie,
- Ocenę możliwości zaopatrzenia obiektów w niezbędne media, obejmującą w szczególności analizę uzbrojenia na podstawie mapy zasadniczej oraz informacji pozyskanych w Urzędzie Miasta Rydułtowy,
- Oszacowanie kosztów budowy poszczególnych etapów realizacji inwestycji, a także kosztów budowy na terenie niezbędnej infrastruktury wymaganej przez przepisy prawa,
- Oszacowanie czasu pozyskania niezbędnych zezwoleń oraz realizacji budowy,
- Inne elementy, które Wykonawca uznaje za niezbędne do właściwego wykonania Analizy.

b) W zakresie Programu funkcjonalno-użytkowego

- Opis ogólny przedmiotu zamówienia,
- Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia,
- Wykonanie części rysunkowej zawierającej koncepcję układu pomieszczeń i wyglądu budynku,
- Opis charakterystycznych parametrów określających wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych, uwzględniający dostępność dla osób niepełnosprawnych,
- Opis szczegółowych właściwości funkcjonalno-użytkowych wyrażonych we wskaźnikach,
- Opis wymagań określających specyfikę obiektu pod względem architektury, konstrukcji, instalacji budowlanych, wykończenia i zagospodarowania terenu,
- Opis cech obiektu dotyczących rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych,
- Opracowanie warunków wykonania i odbioru robót budowlanych,
- Ustalenie planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych,

c) W zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

- Opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy;
- Opracowanie wizualizacji budynków z lotu ptaka (min. 3 ujęcia w .pdf i .jpg o wysokiej rozdzielczości min. 200 dpi)
- Opracowanie wizualizacji budynków z perspektywy człowieka (min. 3 ujęcia w .pdf i .jpg o wysokiej rozdzielczości min. 200 dpi)

d) W zakresie projektu budowlanego:

- Opracowanie projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu na bazie zaakceptowanej koncepcji oraz uwzględniającego uwagi, sugestie i opinie Zamawiającego, a także umożliwiającego realizację zamierzonej inwestycji wraz z wykonaniem mapy do celów projektowych,
- uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę, wraz z wszelkimi niezbędnymi opiniami, uzgodnieniami, zapewnieniami.

e) Pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji projektu, w tym udzielanie odpowiedzi na pytania w postępowaniach przetargowych obejmujących roboty budowlane wykonywane na podstawie opracowanej dokumentacji.

2) Charakterystyka zadania:

- a) należy zaprojektować budynki mieszkalne wielorodzinne w technologii prefabrykowanej żelbetowej, wyposażone w dźwigi osobowe. W budynkach zlokalizowane będą komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze,
- b) wymagane jest wykonanie PFU dla budynku we wszystkich branżach (c.o. i c.w.u., wodno-kanalizacja, elektryczna, niskoprądowe),
- c) wymagane jest wykonanie projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego ciągi piesze, zieleń, parkingi, miejsca rekreacji mieszkańców, miejsca gromadzenia odpadów;
- d) należy przewidzieć wszelkie niezbędne przyłącza i przebudowy (przełożenia) ewentualnych kolizji istniejącego uzbrojenia podziemnego i nadziemnego,
- e) opis stanu wykończenia mieszkań zgodny z Wymaganiami dotyczącymi standardu wykończenia i wyposażenia oraz dostępności lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego opublikowanymi przez Bank Gospodarstwa Krajowego
- f) należy określić czy planowane do wykonania budynki, po wybudowaniu spełniać będą wymagania dotyczące wysokości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)], obliczonej zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 329 ust. 1 lub 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. 2022 poz. 1225),
- g) należy określić planowaną wartość wskaźnika EP dla danego przedsięwzięcia

h) Dokumentację należy wykonać zgodnie z wytycznymi i obowiązującymi przepisami, w szczególności zawartymi w:

- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz 1609 z póź. zm) zwany dalej ZFPB tj. Zakres i Forma Projektu Budowlanego.
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. 2021 poz. 2454 z póź. zm).
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120 z 2003 r., poz 1126 z póź. zm).
- Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.
- UCHWALE NR 42.415.2022 RADY MIASTA RYDUŁTOWY z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy, dla obszaru oznaczonego symbolem MP/18.
- Ustawie z dnia 08 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń – tekst ujednolicony (Dz. U. 2024 poz. 304), oraz w przewodniku DNSH, znajdującym się na stronie www.bgk.pl
- pozostałych obowiązujących przepisach prawa.

3) Dodatkowe wymagania Zamawiającego:

- a) Przedmiotowa dokumentacja powinna być opracowana w ścisłej współpracy z Zamawiającym (przewiduje się narady, konsultacje).
- b) Rozwiązania projektowe powinny uzyskać akceptację Zamawiającego.
- c) Zastosowane rozwiązania powinny zostać opracowane w zgodzie z obowiązującymi przepisami:
 - Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. z 2023r. poz.682, z późn. zm.).
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 15 kwietnia 2022r. (Dz.U. z 2022r. poz.1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4) Pozostałe wymagania:

- a) Wykonawca będzie zobowiązany do współpracy z Zamawiającym w celu bezproblemowej realizacji zadania.

- b) Wykonawca jest zobowiązany do udziału w naradach koordynacyjnych w terminach uzgodnionych wspólnie z Zamawiającym.
- c) Zamawiający zaakceptuje wstępną koncepcję bądź wniesie do niej uwagi w terminie nieprzekraczającym 2 tygodnie od daty wpływu do siedziby Zamawiającego. W razie przekroczenia tego terminu przez Zamawiającego, termin wykonania przedmiotu umowy zostanie przedłużony odpowiednio o okres zwłoki.
- d) W dokumentacji i przy wyliczeniu szacowanej wartości kosztorysowej inwestycji, niedopuszczalne jest używanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów. W szczególnych przypadkach, jeżeli jest to uzasadnione specyfiką zadania i nie można opisać materiału, usługi lub procesu za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, wskazaniu konkretnego producenta muszą towarzyszyć wyrazy „lub równoważny” wraz z opisem równoważności. Wykonawca zobowiązany jest w takim przypadku do złożenia oświadczenia, że znaku towarowego nie da się zastąpić parametrami.
- e) W rozwiązaniach projektowych należy wziąć również pod uwagę zastosowanie odpowiednich materiałów aby nadać projektowanym elementom nowoczesną formę i charakter. Urządzenia, materiały i technologie muszą być dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.
- f) Do wszystkich robót objętych przedmiotem umowy należy stosować materiały o dobrym standardzie.
- g) Wykonawca wykona wszystkie inne opracowania niezbędne do prawidłowego i kompletnego wykonania zlecenia wynikające z przepisów prawa obowiązujących na każdym etapie trwania zleconych prac i uzyska niezbędne opinie, uzgodnienia, decyzje i warunki techniczne.
- h) Dane oraz pozostałe informacje niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest pozyskać we własnym zakresie.
- i) Zamawiający udzieli Wykonawcy wszelkich posiadanych informacji niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.
- j) Wykonawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami, które wskaże Zamawiający.
- k) Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie majątkowe do wykonanej dokumentacji, w zakresie objętym umową. Własność egzemplarzy przechodzi na Zamawiającego z dniem wydania.
- l) Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany założeń przedmiotu umowy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów.
- m) do wyceny Wykonawca przyjmie składniki cenotwórcze do kosztorysowania, obowiązujące na dzień sporządzenia opracowania zawierającego porównanie szacunkowych kosztów technologii.

5) Forma opracowania dokumentacji:

1.1. Część drukowana:

- a) Analiza chłonności terenu w druku w formacie A4 – w 2 egzemplarzach; ewentualna część rysunkowa w druku w skali umożliwiającej czytelny odczyt,
- b) część opisowa PFU w druku w formacie A4 – w 2 egzemplarzach; ewentualna część rysunkowa PFU w druku w skali umożliwiającej czytelny odczyt,
- c) szacowanie zestawienia kosztów inwestycji, w tym jeżeli możliwe są do wykonania przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie w formacie A4 – w 2 egzemplarzach;
- d) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z specyfikacją wymaganych parametrów technicznych materiałów, urządzeń, instalacji i wyposażenia w formacie A4 – w 2 egzemplarzach;
- e) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna w formacie A4 – w 2 egzemplarzach
- f) projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu – w 4 egzemplarzach

1.2. Część cyfrowa, zapisana na płycie CD/DVD – 1 egzemplarz. Opracowania w formie cyfrowej, zapisane na płycie CD/DVD, powinno zawierać:

- a) ewentualne rysunki wektorowe w formacie DWG i PDF,
- b) część opisową w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
- c) zestawienie szacowanych kosztów inwestycji, kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. KST, PRD, ATH, XLS),
- d) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
- e) decyzje, skany dokumentacji budowlanej, uzgodnienia i inne opracowania w formacie PDF.

1.3. Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się powstania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu. Poszczególne opracowania branżowe w wersji cyfrowej muszą zostać zapisane jako dokumenty .pdf wielostronicowe (połączone w jeden plik).

1.4. Wersja elektroniczna winna posiadać nazewnictwo identyczne z zawartością opracowania wersji papierowej. Pliki opisane w sposób umożliwiający identyfikację zawartości, uporządkowane w opisanych folderach..

6) Termin realizacji:

Etap 1 – Projekt zagospodarowania terenu – do dwóch miesięcy od dnia zawarcia umowy.

Etap 2 – Pozostałe opracowania – do sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

IV. PRZYGOTOWANIE ORAZ ZŁOŻENIE OFERTY

1. Na ofertę składa się kwota wynagrodzenia, podana jako cena w formularzu elektronicznym na stronie prowadzonego postępowania. W opisie oferty należy podać cenę netto i cenę brutto. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni od dnia, w którym upływa termin składania ofert.
2. Cena oferty musi zawierać wszystkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie musi ponieść wykonawca, aby zrealizować zamówienie z najwyższą starannością.
3. Wynagrodzenie ustala się jako ryczałtowe, obejmujące przeniesienie praw autorskich i będzie przysługiwało Wykonawcy po wykonaniu całości zamówienia.
4. Płatność nastąpi w terminie 30 dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. Wykonawca do faktury załączy protokół odbioru podpisany przez koordynatora projektu ze strony Zamawiającego.
8. Wykonawca, przystępując do niniejszego postępowania:
 - 1) akceptuje warunki korzystania z platformazakupowa.pl określone w Regulaminie zamieszczonym na stronie internetowej pod linkiem w zakładce „Regulamin” oraz uznaje go za wiążący;
 - 2) zapoznał się i stosuje do Instrukcji składania ofert/wniosków dostępnej pod linkiem: <https://platformazakupowa.pl/strona/regulamin>.
9. Zamawiający informuje, że instrukcje korzystania z platformazakupowa.pl dotyczące w szczególności logowania, składania wniosków o wyjaśnienie treści zaproszenia, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu platformazakupowa.pl znajdują się w zakładce „Instrukcje dla Wykonawców na stronie internetowej platformazakupowa.pl.

V. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis oraz wyrys z ewidencji gruntów.
2. Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: UCHWAŁA NR 42.415.2022 RADY MIASTA RYDUŁTOWY z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy, dla obszaru oznaczonego symbolem MP/18

VI. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. 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 oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. al. Armii Krajowej 220, 43-316 Bielsko-Biała, NIP 5472230365, REGON 520527532, KRS 0000960339, tel.: 33 810 12

76, e-mail: sekretariat@sim-slask-poludnie.pl, adres strony internetowej: www.sim-slask-poludnie.pl;

- 2) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. C, e i f RODO w celu prowadzenia przedmiotowego postępowania, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień publicznych spoczywający na Zamawiającym, w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym i wynikającego z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora
- 3) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa
- 4) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas prowadzenia postępowania, okres trwania umowy w razie jej zawarcia oraz okres archiwizowania dokumentów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami;
- 5) nie podanie przez Panią/ Pana danych osobowych wyłącza możliwość zawarcia umowy;
- 6) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- 7) Posiada Pan/Pani:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do swoich danych osobowych;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych, przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników;
 - 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, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego, a także nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia;
 - na podstawie art. 20 ust. 1 lit a RODO prawo do przenoszenia danych osobowych
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- 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.
2. Na Wykonawcy ciąży obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną Zamawiającemu w związku z prowadzonym postępowaniem i które Zamawiający pośrednio pozyska od wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.