

Nr sprawy TZ.250.204.2025.DPF

Identyfikator postępowania ocds-148610-aefc8c14-bf31-41fc-a835-d92a32ab15a5

Gdańskie Nieruchomości

Samorządowy Zakład Budżetowy

ul. Partyzantów 74

80-254 Gdańsk

strona internetowa: [www.nieruchomoscigda.pl](http://www.nieruchomoscigda.pl)

adres e-mail: [nz@nieruchomoscigda.pl](mailto:nz@nieruchomoscigda.pl)

## SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA na

Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu), przebudowy i zmiany sposobu użytkowania dla 4 budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Bałtyckiej 16,17,30,31; 18,19,28,29; 20,21,26,27; 22,25 z wykonaniem projektu urządzeń budowlanych oraz rozbiórki wraz z projektem zagospodarowania terenu, dla działek: nr 231/2 (fragment), 238, 230/3, 230/2, 197/5,198/4, 199/3, 189/1 (fragment), 189/2, 190/1 (fragment), 190/2, 191/1 (fragment), 191/2, 192/4, 193/4, 194/4, 232/1, 229 (fragment), 225 (fragment), 224 (fragment), 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 199/5 (fragment), 218 (fragment), 219 (fragment), 220 (fragment), 221/1, 222/3, 196/7, 195/4 (fragment) obręb 008, a także sprawowanie nadzorów autorskich nad robotami wykonywanymi według sporządzonych dokumentacji projektowych

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

Adres strony internetowej prowadzonego postępowania, na której udostępniane będą także zmiany i wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia (link prowadzący bezpośrednio do widoku postępowania na Platformie e-Zamówienia):

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-aefc8c14-bf31-41fc-a835-d92a32ab15a5>

SPORZĄDZIŁA:

Daria Paprocka-Fabisiak

ZATWIERDZAM

dnia .....

## Klauzula informacyjna z art. 13 RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 - 3 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 „RODO”, informuję, że:

- administratorem Pani/Pana danych osobowych są Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk,
- inspektorem ochrony danych osobowych w Gdańskich Nieruchomościach SZB jest Pan Krzysztof Gliński, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk, adres e-mail iodo@nieruchomoscigda.pl, telefon nr 606 748 693,
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą, w sposób gwarantujący zabezpieczenie przed ich bezprawnym rozpowszechnianiem, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego **Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu), przebudowy i zmiany sposobu użytkowania dla 4 budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Bałtyckiej 16,17,30,31; 18,19,28,29; 20,21,26,27; 22,25 z wykonaniem projektu urządzeń budowlanych oraz rozbiórki wraz z projektem zagospodarowania terenu, dla działek: nr 231/2 (fragment), 238, 230/3, 230/2, 197/5,198/4, 199/3, 189/1 (fragment), 189/2, 190/1 (fragment), 190/2, 191/1 (fragment), 191/2, 192/4, 193/4, 194/4, 232/1, 229 (fragment), 225 (fragment), 224 (fragment), 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 199/5 (fragment), 218 (fragment), 219 (fragment), 220 (fragment), 221/1, 222/3, 196/7, 195/4 (fragment) obręb 008, a także sprawowanie nadzorów autorskich nad robotami wykonywanymi według sporządzonych dokumentacji projektowych, w ramach zadania inwestycyjnego dla przyszłego projektu, nr sprawy TZ.250.204.2025.DPF, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego.**
- odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), dalej „ustawa Pzp”,
- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres obowiązywania umowy w sprawie zamówienia publicznego przekracza 4 lata, zamawiający przechowuje protokół postępowania wraz z załącznikami przez cały okres obowiązywania umowy w sprawie zamówienia publicznego.
- obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp,
- w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO,
- posiada Pani/Pan:
  - prawo dostępu do danych osobowych, o których mowa w art. 10 RODO w celu korzystania ze środków ochrony prawnej, o których mowa w dziale IX ustawy Pzp, do upływu ich wniesienia,
  - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących\*,
  - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych\*\*,
  - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania ograniczenia przetwarzania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO\*\*\*
  - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO,
- 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.

### **Wyjaśnienie:**

*\*Zamawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowania żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.*

*\*\* skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie niezgodnym z ustawą.*

*\*\*\*żądanie ograniczenia przetwarzania nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia danego postępowania.*

## **SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

- 1. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**
- 2. PODZIAŁ NA CZĘŚCI**
- 3. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.**
- 4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA ZGODNIE Z ART. 95 UST 1.**
- 5. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZAMÓWIENIACH PODOBNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 214 UST. 1 PKT 7**
- 6. ZALICZKI NA POCZET WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
- 7. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA**
- 8. INFORMACJE O OBOWIĄZKU OSOBISTEGO WYKONANIA PRZEZ WYKONAWCĘ KLUCZOWYCH ZADAŃ**
- 9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UMÓW O PODWYKONAWSTWO.**
- 10. PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI TEJ UMOWY**
- 11. KOMUNIKACJA ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI**
- 12. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY**
- 13. WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ**
- 14. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO KOMUNIKOWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**
- 15. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**
- 16. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO WYKLUCZENIA**
- 17. WYKAZ INNYCH DOKUMENTÓW I INFORMACJI, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY.**
- 18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.**
- 19. WIZJA LOKALNA**
- 20. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT**
- 21. TERMIN OTWARCIA OFERT**
- 22. PODSTAWY WYKLUCZENIA**
- 23. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**
- 24. INFORMACJA O PODMIOTOWYCH ŚRODKACH DOWODOWYCH**
- 25. SPOSÓB OBLICZENIA CENY**
- 26. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**
- 27. WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.**
- 28. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE MUSZĄ ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO**
- 29. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.**
- 30. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY.**
- 31. ZAŁĄCZNIKI DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

## 1. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest w **trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 132** ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie.

## 2. PODZIAŁ NA CZĘŚCI

Zamawiający nie przewiduje podziału na części.

Jest to zamówienie udzielane jako część zamówienia.

## 3. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

Nazwa zamówienia:

**Opracowanie dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu), przebudowy i zmiany sposobu użytkowania dla 4 budynków gminnych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy Bałtyckiej 16,17,30,31; 18,19,28,29; 20,21,26,27; 22,25 z wykonaniem projektu urządzeń budowlanych oraz rozbiórki wraz z projektem zagospodarowania terenu, dla działek: nr 231/2 (fragment), 238, 230/3, 230/2, 197/5,198/4, 199/3, 189/1 (fragment), 189/2, 190/1 (fragment), 190/2, 191/1 (fragment), 191/2, 192/4, 193/4, 194/4, 232/1, 229 (fragment), 225 (fragment), 224 (fragment), 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 199/5 (fragment), 218 (fragment), 219 (fragment), 220 (fragment), 221/1, 222/3, 196/7, 195/4 (fragment) obręb 008, a także sprawowanie nadzorów autorskich nad robotami wykonywanymi według sporządzonych dokumentacji projektowych, w ramach zadania inwestycyjnego dla przyszłego projektu.**

**CPV:**

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego,

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych,

71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi,

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją,

71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe

71314000-2 Usługi energetyczne i podobne,

71314300-5 Usługi doradcze w zakresie wydajności energetycznej,

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania,

71351914-3 Usługi archeologiczne,

71600000-4 Usługi w zakresie testowania technicznego, analizy i konsultacji technicznej

### 1. Przedmiotem zamówienia jest:

- a) opracowanie odrębnych dokumentacji wielobranżowych, projektowo-kosztorysowych, termomodernizacji (w tym docieplenia), renowacji (remontu), przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z wykonaniem projektu urządzeń budowlanych mieszczących się w Gdańsku przy ulicy:
  - a. ul. Bałtyckiej 16, 17, 30, 31 dz. nr ew. 199/3, 198/4 oraz 198/3, 199/4, 231/2 obr. 008
  - b. ul. Bałtyckiej 18, 19, 28, 29 dz. nr ew. 197/5, 196/7 oraz 196/9, 197/6, 231/2 obr. 008
  - c. ul. Bałtyckiej 20, 21, 26, 27 dz. nr ew. 230/2, 230/3, 231/2 obr. 008
  - d. ul. Bałtyckiej 22, 25 dz. nr ew. 238, 231/2 obr. 008,
- b) opracowanie dokumentacji wielobranżowej projektowo-kosztorysowej zagospodarowania terenu dla ciągu pieszego z przestrzeniami rekreacyjnymi, biegnącego od strony północno zachodniej elewacji budynku Bałtycka 22,25, wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtycka 22,25 i Bałtycka 20,21,26,27 oraz południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtycka 18,19,28,29 i 16,17,30,31 i południowo-wschodniej elewacji budynku Bałtycka 16,17,30,31 aż do styku z prostą biegnącą ulicą Bałtycką w zakresie działek geodezyjnych nr 231/2 (fragment), 238, 230/3, 230/2, 197/5,198/4, 199/3, 189/1 (fragment), 189/2, 190/1 (fragment), 190/2, 191/1 (fragment), 191/2, 192/4, 193/4, 194/4, 232/1, 229 (fragment), 225 (fragment), 224 (fragment), 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 199/5 (fragment), 218 (fragment), 219 (fragment), 220 (fragment), 221/1, 222/3, 196/7, 195/4 (fragment) obręb 008,
- c) opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowych dla rozbiórek budynków gospodarczych zlokalizowanych przy ulicy Bałtyckiej:
  - budynek gospodarczy – działka nr 231/2 i 230/3 obr. 008
  - budynek gospodarczy – działka nr 197/6 i 198/3 obr. 008

- d) uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego,
- e) wykonanie jednorazowej aktualizacji kosztorysów inwestorskich,
- f) sprawowanie nadzoru autorskiego w zakresie:
  - stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgodnienia możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie a zgłaszanych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego i zgodnie z zawartą umową.

## **2. Charakterystyka:**

### **2.1 Budynek przy ul. Bałtyckiej 16,17,30,31**

dz. nr ew. 199/3 oraz 198/4 obr. 008

#### **1) Ogólna charakterystyka**

Budynek wielorodzinny o funkcji mieszkaniowej, wybudowany w 1903 roku, obejmujący 4 numery ewidencyjne:

Nr 16: zawierający 2 lokale mieszkalne,

Nr 17: zawierający 1 lokal mieszkalny,

Nr 30: zawierający 1 lokal mieszkalny,

Nr 31: zawierający 2 lokale mieszkalne

Budynek wolnostojący jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, z częściowym niewielkim podpiwniczeniem.

- ściany fundamentowe murowane, ceglane
- piwnice – niewielkie komórki gospodarcze pod podłogą, wejście poprzez klapę w podłodze, ściany i posadzka piwnic ceglana, wysokość ok. 100-120 cm,
- ściany nośne zewnętrzne, murowane z cegły oraz mur pruski tynkowany
- opaski z otoczków w obrzeżu trawnikowym,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką,
- kominy murowane, ceglane,
- odprowadzenie wód opadowych dachu za pomocą rynien i rur spustowych do sieci miejskiej – od strony północno-wschodniej, i powierzchniowe od strony południowo-zachodniej, bezpośrednio na teren działki geodzyjnej nr 199/4 i 198/3 obr. 008. Istniejące powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych nie jest zgodne z obowiązującym MPZP.
- stropy drewniane belkowe,
- stolarka okienna drewniana i pcv
- stolarka drzwiowa drewniana,
- poziom terenu podniesiony o ok. 20cm ponad posadzką lokali

#### **2) Parametry techniczne budynku:**

##### **a) budynek jest wyposażony w instalacje:**

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- ogrzewanie indywidualne : piece kaflowe
- wentylację grawitacyjną,

##### **b) Szacowana kubatura budynku ~1247 m<sup>3</sup>,**

##### **c) Szacowane powierzchnie:**

- Powierzchnia zabudowy budynku ~ 235 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali ~ 203,57 m<sup>2</sup>

### **2.2 Budynek przy ul. Bałtyckiej 18,19, 28,29**

dz. nr ew. 197/5 obr. 008 oraz 196/7 obr. 008

#### **2.2.1 Ogólna charakterystyka**

Budynek wielorodzinny o funkcji mieszkaniowej, wybudowany w 1904 roku, obejmujący 4 numery ewidencyjne:

Nr 18: zawierający 2 lokale mieszkalne – jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym,

Nr 19: zawierający 3 lokale mieszkalne – dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym,

Nr 28: zawierający 3 lokale mieszkalne – dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym,

Nr 29: zawierający 2 lokale mieszkalne – jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym,

Budynek wolnostojący, o zróżnicowanej wysokości: budynek jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym oraz dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, od strony północno-zachodniej dobudówka parterowa – do wyburzenia.

- ściany fundamentowe murowane, ceglane
- piwnice – niewielkie komórki gospodarcze pod podłogą, wejście poprzez klapę w podłodze, ściany i posadzka piwnic ceglana, wysokość ok. 100-120 cm,
- ściany nośne zewnętrzne, murowane ceglane tynkowane
- opaski z otoczków w obrzeżu trawnikowym,
- dach dwu i wielospadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną i papą
- kominy murowane, ceglane w części tynkowane
- odprowadzenie wód opadowych z dachu za pomocą rynien i rur spustowych do sieci miejskiej od strony północno-wschodniej i powierzchniowe od strony południowo-zachodniej, bezpośrednio na teren działki geodzyjnej nr 197/6 i 196/9 obr 008. Istniejące powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych nie jest zgodne z obowiązującym MPZP.
- lukarny obite blachą stalową ocynkowaną,
- stropy drewniane belkowe,
- schody wewnętrzne drewniane
- stolarka okienna drewniana i pcv
- stolarka drzwiowa drewniana i pcv

#### 2.2.2 Parametry techniczne budynku:

a) budynek jest wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową
- ogrzewanie indywidualne : piece kaflowe
- wentylację grawitacyjną,

b) Szacowana kubatura budynku ~1591 m<sup>3</sup>,

c) Szacowane powierzchnie:

- Powierzchnia zabudowy budynku ~306 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali ~330,22 m<sup>2</sup>

### 2.3 Budynek przy ul. Bałtyckiej 20,21,26,27

dz. nr ew. 230/2 oraz 230/3 obr. 008

#### 1) Ogólna charakterystyka

Budynek wielorodzinny o funkcji mieszkaniowej, wybudowany w 1894 roku, obejmujący 4 numery ewidencyjne z czego trzy numery ewidencyjne podlegają opracowaniu:

Nr 20: zawierający 2 lokale mieszkalne,

Nr 21: zawierający 2 lokale mieszkalne,

Nr 26: zawierający 1 lokal mieszkalny,

Nr 27: zawierający 2 lokale mieszkalne

Budynek wolnostojący jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, z częściowym podpiwniczeniem

- ściany fundamentowe murowane, ceglane
- piwnice – niewielkie komórki gospodarcze pod podłogą, wejście poprzez klapę w podłodze, ściany i posadzka piwnic ceglana, wysokość ok. 100-120 cm,

- ściany nośne zewnętrzne, murowane ceglane / pustak ceramiczny, tynkowane
- opaska z otoczków w obrzeżu trawnikowym,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną,
- kominy murowane, ceglane,
- odprowadzenie wód opadowych dachu za pomocą rynien i rur spustowych powierzchniowo bezpośrednio na teren działki geodzyjnej nr 231/2 obr. 008. Istniejące powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych nie jest zgodne z obowiązującym MPZP.
- stropy drewniane belkowe,
- stolarka okienna drewniana skrzynkowa /pcv
- stolarka drzwiowa drewniana,

2) Parametry techniczne budynku:

- a) budynek jest wyposażony w instalacje:
  - elektryczną,
  - wodociągową,
  - kanalizacyjną,
  - ogrzewanie indywidualne : piece kaflowe
  - wentylację grawitacyjną,
- b) Szacowana kubatura budynku  $\sim 1541 \text{ m}^3$ ,
- c) Szacowane powierzchnie:
  - Powierzchnia zabudowy budynku  $\sim 306,8 \text{ m}^2$ ,
  - Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali  $\sim 275,86 \text{ m}^2$

## 2.4 Budynek przy ul. Bałtyckiej 22,25

dz. nr ew. 238 obr. 008

1) Ogólna charakterystyka

Budynek wielorodzinny o funkcji mieszkaniowej, wybudowany w 1884 roku, obejmujący 2 numery ewidencyjne:

Nr 22: zawierający 1 lokal mieszkalny,

Nr 25: zawierający 4 lokale mieszkalne,

Budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym w obrysie budynku 25 oraz jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym w obrysie budynku 22,

- ściany fundamentowe murowane, ceglane
- piwnice – niewielkie komórki gospodarcze pod podłogą, wejście poprzez klapę w podłodze, ściany i posadzka piwnic ceglana, wysokość ok. 100-120 cm,
- ściany nośne zewnętrzne, murowane ceglane tynkowane
- opaski z otoczków w obrzeżu trawnikowym,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej kryty dachówką /papą
- kominy murowane, ceglane
- odprowadzenie wód opadowych dachu za pomocą rynien i rur spustowych powierzchniowo bezpośrednio na teren działki geodzyjnej nr 231/2 obr. 008. Istniejące powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych nie jest zgodne z obowiązującym MPZP.
- stropy drewniane belkowe,
- klatka schodowa jednobiegowa drewniana,
- stolarka okienna drewniana
- stolarka drzwiowa drewniana / płycinowa

Budynek po pożarze w roku 2023, zapaleniu uległa znaczna część dachu i strop drewniany. Połąć dachowa zabezpieczono papą i blachodachówką. Budynek w chwili obecnej jest pustostanem. Otwory okienne trwale zabezpieczono płytami osb.

2) Parametry techniczne budynku:

- a) Budynek wyposażony był w instalacje:

- elektryczną
- gazową
- wodociągową
- kanalizacyjną
- ogrzewanie indywidualne : piece kaflowe
- wentylację grawitacyjną.

W stanie istniejącym jedynie szczątkowe pozostałości elementów instalacyjnych w budynku.

- b) Szacowana kubatura budynku około  $\sim 1032\text{m}^3$ ,
- c) Szacowane powierzchnie:
  - Powierzchnia zabudowy budynku około  $\sim 172\text{ m}^2$ ,
  - Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali około  $207,78\text{m}^2$

## 2.5 Budynki gospodarcze

### 2.5.1.1 Budynek gospodarczy 1

#### 1) Ogólna charakterystyka

Budynek usytuowany na działce 231/2 i 230/3 obr. 008 pomiędzy budynkami Bałtycka 22,25 oraz Bałtycka 20,21,26,27.

Budynek gospodarczy pełniący funkcję komórek lokatorskich. Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Obiekt posiada 7 pomieszczeń gospodarczych, w tym 3 dostępnych z elewacji północno-wschodniej, pozostałe 4 pomieszczeń gospodarczych dostępnych z elewacji południowo-zachodniej.

- ściany zewnętrzne murowane z bloczków betonowych oraz z cegły,
- dach dwuspadowy z płyt żelbetowych
- pokrycie dachu papą asfaltową i termozgrzewalną,
- brak rynien i rur spustowych
- ogniomury obłożone dachówką,
- komin murowany
- brak odwodnienia dachu,
- stolarka drzwiowa drewniana,

#### 2) Parametry techniczne budynku:

- a) Szacowana kubatura:  $\sim 221\text{ m}^3$
- b) Szacowana powierzchnia zabudowy:  $\sim 63,27\text{ m}^2$
- c) Szacowana wysokość:  $3,50\text{ m}$

### 2.5.1.2 Budynek gospodarczy 2

#### 1) Budynek gospodarczy usytuowany na terenie działki geodezyjnej o nr ew. 197/6 oraz 198/3 obr. 008. Budynek gospodarczy pełniący funkcję komórek lokatorskich. Budynek jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Obiekt posiada 20 pomieszczeń gospodarczych, dostępnych ze wszystkich stron elewacji.

- ściany zewnętrzne murowane z bloczków betonowych oraz z cegły,
- dach dwuspadowy z płyt żelbetowych
- pokrycie dachu papą asfaltową i termozgrzewalną,
- ogniomury obłożone dachówką,
- komin murowany
- brak rynien i rur spustowych
- stolarka drzwiowa drewniana, różnorodna
- stolarka okienna – jedno okno drewniane, jedno naświetle z luksferów

#### 2) Parametry techniczne budynku:

- a) Szacowana kubatura:  $\sim 533\text{ m}^3$
- b) Szacowana powierzchnia zabudowy:  $\sim 152,46\text{ m}^2$
- c) Szacowana wysokość:  $3,50\text{ m}$



### 3. Charakterystyka istniejącego zagospodarowania działek

#### 3.1 Charakterystyka ogólna

Jelitkowo, nadmorska część miasta Gdańska, położona na osiedlu administracyjnym Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia, z letnim kąpieliskiem morskim i miejskimi terenami rekreacyjno-turystycznymi.

Pierwotnie funkcjonowała tu osada rybacka, która na początku XX wieku została włączona do dzielnicy Oliwa. Centrum wsi stanowiła obecna ulica Bałtycka z centralnym placem. Przy niej zachowały się cztery dawne checze (domy) rybackie wybudowane na przełomie XIX i XX wieku. Budynki usytuowane osiowo wzdłuż ulicy. Budynki niskie, parterowe, w części piętrowe, z wejściami do poszczególnych lokali mieszkalnych zlokalizowanymi osiowo po obu stronach budynków.

W chwili obecnej budynki usytuowane na odrębnych działkach geodezyjnych wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego działkę drogową o numerze geodezyjnym 231/2. Istniejący ciąg pieszo-jezdnny ukierunkowany jest w osi północny-zachód – południowy-wschód. Jest to teren płaski, który w latach 2015-2016 przeszedł remont uzyskawszy w części swojej powierzchni utwardzoną nawierzchnię z dużej kostki granitowej płomieniowanej z krawężnikami granitowymi drogowymi. Do budynków od strony ciągu pieszo-jezdnego prowadzą dojścia wyłożone małą kostką granitową, opaski dookoła całych budynków wykonane z otoczków i kostki granitowej. Działka drogową 231/2 na środku swojej długości zawiera centralny utwardzony plac, z nasadzeniami drzew oraz z uporządkowaną zielenią, elementami małej architektury ławkami, koszami na śmieci, lampami. Na odcinku od budynku Bałtycka 22,25 do Bałtycka 20,21,26,27 ciąg przylega do elewacji południowo-zachodnich na placu ciąg pieszojezdnny zmienia swój kierunek i na odcinku od Bałtycka 18,19,28,29 do Bałtycka 16,17,30,31 przylega do elewacji północno-wschodnich budynków. Fragment działki 231/2 od strony północno-wschodniej budynków Bałtycka 22,25 i Bałtycka 20,21,26,27 pozostał nieutwardzony i niezagospodarowany. Pomiędzy budynkami stoi budynek gospodarczy murowany, który będzie podlegał rozbiórce. Budynki Bałtycka 18,19,28,29 i Bałtycka 16,17,30,31 przylegają północno wschodnią elewacją do działki drogowej 231/2, pozostałymi elewacjami do odrębnych działek, nieutwardzonych i niezagospodarowanych. Pomiędzy budynkami Bałtycka 18,19,28,29 i Bałtycka 16,17,30,31 stoi budynek gospodarczy murowany, który będzie podlegał rozbiórce. Na terenie działek występuje zieleń wysoka w postaci drzew (samosiejek) oraz zieleń niska w postaci nieuporządkowanych krzewów, w przeważającej ilości od strony północno wschodniej budynków Bałtycka 22,25 i Bałtycka 20,21,26,27 oraz południowo-zachodniej budynków Bałtycka 18,19,28,29 i Bałtycka 16,17,30,31 oraz pojedyncze drzewa i krzewy na pozostałym terenie. Wzdłuż całego ciągu pieszo-jezdnego występuje duża różnorodność ogrodzeń poszczególnych posesji: przesła betonowe prefabrykowane, stalowe kute i prefabrykowane, siatki w ramach, o różnym stopniu degradacji oraz nieestetyczne miejsca gromadzenia odpadów. Na placu centralnym w nawierzchni kostki granitowej wyodrębniono pięć miejsc parkingowych. Bezpośrednio do placu centralnego przylega działka 195/4 obr. 008, oraz działka 267 obr. 008, które w stanowią parking z wjazdem i wyjazdem od strony ulicy Kaplicznej. Teren podlegający opracowaniu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 0146 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku, przyjętego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr IX/157/24 z dnia 28 listopada 2024 r.

#### 3.2 Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny położone w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego decyzją z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) – podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zespół domów rybackich przy ul. Bałtyckiej 16/17, 30/31, 18/19, 28/29, 20/21, 26/27, 22/25 wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 27.11.1987 r. pod nr 1190 (dawny nr 989) – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) tereny położone w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) budynki położone w obszarze o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) tereny położone w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowo kosztorysowej z podziałem na etapy dla:**

- każdego z czterech budynków przy ulicy:
  - 1) Bałtyckiej 16,17,30,31
  - 2) Bałtyckiej 18,19,28,29
  - 3) Bałtyckiej 20,21,26,27
  - 4) Bałtyckiej 22,25
- zagospodarowania terenu działek geodezyjnych nr 231/2 (fragment), 238, 230/3, 230/2, 197/5,198/4, 199/3, 189/1 (fragment), 189/2, 190/1 (fragment), 190/2, 191/1 (fragment), 191/2, 192/4, 193/4, 194/4, 232/1, 229 (fragment), 225 (fragment), 224 (fragment), 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 199/5 (fragment), 218 (fragment), 219 (fragment), 220 (fragment), 221/1, 222/3, 196/7, 195/4 (fragment) obręb 008,
- rozbiórki budynków gospodarczych zlokalizowanych na:
  - 1) działce 197/6, 198/3 obr. 008
  - 2) działce 231/2, 230/3 usytuowanego obok budynku Bałtycka 22,25

**w następującym zakresie rzeczowym:**

**ETAP 1 (opracowania przedprojektowe)**

**1) Inwentaryzacja wielobranżowa: architektoniczno-konstrukcyjna, sanitarna, elektryczna, teletechniczna**

- a) Inwentaryzację należy wykonać zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych oraz z normą PN-B-01025 Rysunek budowlany – Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno-budowlanych lub normami równoważnymi,
- b) Inwentaryzacja instalacji zewnętrznych ma na celu m.in. rozpoznanie i określenie stanu technicznego istniejących przyłączy do budynku,
- c) Inwentaryzacja w części opisowej i rysunkowej powinna obejmować:
  - ogólny opis sposobu zagospodarowania terenu wokół budynku,
  - opis stanu istniejącego przyłączy i instalacji zewnętrznych,
  - opis dostępności architektonicznej budynku i otoczenia,
  - opis techniczny w zakresie stanu istniejącego budynku,
  - zestawienie podstawowych parametrów technicznych budynku,
  - opis istniejącego wyposażenia instalacyjnego,
  - rysunek planu sytuacyjnego z naniesioną lokalizacją istniejących instalacji zewnętrznych przy budynku,
  - materiał zdjęciowy dokumentujący stan istniejący wraz z rysunkami rzutów kondygnacji, na których należy oznaczyć miejsce i kierunek wykonanych zdjęć,
  - materiał zdjęciowy dokumentujący stan istniejących instalacji zewnętrznych – jeśli dotyczy,
  - rzuty wszystkich kondygnacji,
  - dodatkowe rzuty kondygnacji dla poszczególnych branż – dla budynków wskazanych przez Zamawiającego,
  - niezbędne przekroje budynku, w tym jeden poprzeczny i jeden podłużny,
  - rzut dachu,
  - widoki elewacji.

- 2) **Inwentaryzacja zieleni (dendrologiczna)** dotycząca terenu działek geodezyjnych zgodnie z załącznikiem nr 10 do SWZ – Zakres opracowania zagospodarowania terenu.
- a) Inwentaryzacja, obejmuje drzewa, krzewy i inne rośliny, powinna składać się z części opisowej i graficznej,
- b) Inwentaryzacja zieleni w części opisowej powinna obejmować:
- opis terenu i krótką ogólną charakterystykę szaty roślinnej,
  - informacje o celu, zakresie i metodyce przeprowadzonych prac,
  - identyfikację gatunkową drzew, krzewów i innych roślin,
  - charakterystykę roślin,
  - określenie stanu zdrowotnego drzew,
  - szacowanie wartości ekologicznej i krajobrazowej roślin,
  - plan działań związanych z roślinnością, takich jak: niezbędne zabiegi pielęgnacyjne, przycinanie, usunięcie drzew (lista drzew i krzewów zakwalifikowanych do wycinki), sadzenie nowych roślin.
- c) Inwentaryzacja zieleni w części graficznej powinna składać się z:
- mapy inwentaryzowanego terenu z zaznaczeniem drzew i krzewów do pozostawienia, wycinki lub przesadzenia. Na mapie należy umieścić obiekty budowlane znajdujące się na działkach,
  - dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan drzew,
  - projektu gospodarki drzewostanem.
- 3) **Ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego budynku oraz ocena stanu technicznego instalacji,**
- a) Celem sporządzenia ekspertyzy technicznej jest ustalenie stanu technicznego budynku, z uwzględnieniem przyczyn degradacji obiektu, następnie określenie niezbędnych prac remontowych oraz określenie wytycznych do prac projektowych. Ocena stanu technicznego powinna obejmować konstrukcję całego budynku i wszystkie jego elementy łącznie z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Zakres opracowania powinien zawierać inwentaryzację uszkodzeń elementów budynku (jeśli występują) oraz obliczenia statyczno-wytrzymałościowe istniejących elementów konstrukcyjnych. W przypadku występowania elementów drewnianych konstrukcji nośnej budynku do ekspertyzy należy dołączyć ekspertyzę mykologiczną. Jeżeli ekspertyza techniczna wskazuje na konieczność wykonania badań geotechnicznych, wyniki tych badań należy dołączyć do dokumentacji.
- b) Sporządzenie ekspertyzy powinno być poprzedzone wykonaniem niezbędnych odkrywek, badań i sprawdzeń elementów budynku.
- c) Odkrywki należy wykonać w ilości niezbędnej dla rzetelnej oceny stanu technicznego każdego budynku w ilościach nie mniejszych niż:

**A. ul. Bałtycka 16, 17, 30, 31**

fundamenty:

- Budynek 16,31 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- Budynek 17,30 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),

posadzka na gruncie:

- Budynek 16,31 – minimum 2 odkrywki,
- Budynek 17,30 – minimum 2 odkrywki

stropy:

- Budynek 16,31 – minimum 2 odkrywki,
- Budynek 17,30 – minimum 1 odkrywka

ściany zewnętrzne:

- Budynek 16,31 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- Budynek 17,30 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),

ściany wewnętrzne:

- Budynek 16,31 – minimum 1 odkrywka,
- Budynek 17,30 – minimum 1 odkrywka

dach:

- minimum 2 odkrywki na budynku 16, 17, 30, 31 (po jednej na połaci)

**B. ul. Bałtycka 18, 19, 28, 29**

fundamenty:

- Budynek 18,29 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
  - Budynek 19,28 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- posadzka na gruncie:
- Budynek 18,29 – minimum 2 odkrywki,
  - Budynek 19,28 – minimum 2 odkrywki
- stropy międzykondygnacyjne:
- Budynek 18,29 – minimum 1 odkrywka (dla każdego stropu)
  - Budynek 19,28 – minimum 1 odkrywka (dla każdego stropu)
- ściany zewnętrzne:
- Budynek 18,29 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
  - Budynek 19,28 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- ściany wewnętrzne:
- Budynek 18,29 – minimum 1 odkrywka,
  - Budynek 19,28 – minimum 1 odkrywka
- dach:
- minimum 2 odkrywki na budynku 18,19,28,29 (po jednej na połaci papowej i ceramicznej)

**C. ul. Bałtycka 20, 21, 26, 27**

- fundamenty:
- Budynek 20,27 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
  - Budynek 21,26 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- posadzka na gruncie:
- Budynek 20,27 – minimum 2 odkrywki,
  - Budynek 21,26 – minimum 2 odkrywki
- stropy:
- Budynek 20,27 – minimum 2 odkrywki
  - Budynek 21,26 – minimum 2 odkrywki
- ściany zewnętrzne:
- Budynek 20,27 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
  - Budynek 21,26 – minimum 3 odkrywki (każda dla innej ściany),
- ściany wewnętrzne:
- Budynek 20,27 – minimum 1 odkrywka,
  - Budynek 21,26 – minimum 1 odkrywka
- dach:
- minimum 2 odkrywki na budynku 20,21,26, 27 ( po jednej na każdej połaci)

**D. ul. Bałtycka 22, 25**

- fundamenty:
- Budynek 22 – minimum 2 odkrywki (ściana północno-wschodnia i północno-zachodnia),
  - Budynek 25 – minimum 2 odkrywki (ściana południowo-wschodnia i południowo-zachodnia),
- posadzka na gruncie:
- Budynek 22 – minimum 2 odkrywki,
  - Budynek 25 – minimum 1 odkrywki
- stropy:
- Budynek 22 – minimum 2 odkrywka (dla każdego stropu)
  - Budynek 25 – minimum 2 odkrywka (dla każdego stropu)
- ściany zewnętrzne:
- Budynek 22 – minimum 2 odkrywki (ściana północno-wschodnia i północno-zachodnia),
  - Budynek 25 – minimum 2 odkrywki (ściana południowo-wschodnia i południowo-zachodnia),
- ściany wewnętrzne:
- Budynek 22 – minimum 1 odkrywka,
  - Budynek 25 – minimum 1 odkrywka
- dach:
- minimum 2 odkrywki na budynku 22,25 (po jednej na każdej połaci)

- d) Wykonanie mniejszej ilości odkrywek, możliwe jest po uzyskaniu zgody Zamawiającego, wydanej na wniosek Wykonawcy.
- e) Miejsca wykonania odkrywek należy zaznaczyć na rzutach i przedstawić na fotografiach z datownikiem. Wybór miejsca odkrywki musi zapewnić ustalenie stopnia ewentualnych zniszczeń elementów konstrukcji i przyczyn ich występowania w konkretnych ścianach i stropach.
- f) Wykonawca po wykonaniu odkrywek do ekspertyzy i udokumentowaniu ich fotograficznie zobowiązany jest do ich usunięcia za pomocą własnych środków technicznych i na własny koszt.
- g) Należy wyznaczyć minimum 4 miejsca pomiarowe dla ścian oraz minimum 3 miejsca pomiarowe dla stropów, dla każdego z czterech budynków w celu określenia zawilgocenia i zasolenia ścian budynku. Miejsca poboru należy zaznaczyć na rzutach i przedstawić na fotografiach z datownikiem. Wybór miejsca pomiaru musi zapewnić ustalenie stopnia korozji i przyczyny jej występowania we wszystkich przegrodach, które jej uległy. Wyniki pomiarów należy przedstawić z ich interpretacją.
- h) Ekspertyza techniczna winna zawierać wnioski końcowe wraz z zaleceniami.
- i) Ekspertyza winna wskazać zakres i sposób wykonania ewentualnego wzmocnienia elementów konstrukcyjnych oraz zakres innych robót niezbędnych do wykonania, celem dalszego bezpiecznego użytkowania budynku.

#### 4) Program prac konserwatorskich, dalej PPK.

Program prac konserwatorskich powinien określać stan zachowania zabytkowej substancji obiektu, a także określać możliwości adaptacji zabytku oraz sposób prowadzenia prac przy obiekcie w sposób gwarantujący utrzymanie wartości historycznych i zabytkowych. Na podstawie zaleceń określonych w programie prac konserwatorskich, sporządzana będzie dalsza dokumentacja projektowa. Wytyczne Zamawiającego do zakresu programu prac konserwatorskich zgodnie z załącznikiem nr 11 do umowy wraz z zaleceniami konserwatorskimi – załącznik nr 9

#### 5) Koncepcja projektowa dla budynku.

- a) Koncepcja projektowa ma określać w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane, ukazujące proponowane rozwiązania funkcjonalne oraz założenia do projektów instalacji wewnętrznych i zewnętrznych, stosownie do wybranego źródła ogrzewania.
- b) Koncepcję projektową należy sporządzić w oparciu o inwentaryzację wielobranżową, ustalenia ekspertyzy technicznej, program prac konserwatorskich, oraz inne niezbędne informacje pozyskane od Zamawiającego.
- c) W koncepcji projektowej należy uwzględnić zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na usługowe zgodnie z wytycznymi funkcjonalno-użytkowymi – Załącznik nr 14 do SWZ
- d) W koncepcji należy otworzyć przestrzeń poddaszy nieużytkowych pozostawiając odkryte belki stropowe jako świadka historii, dzięki czemu osiągnięta zostanie odpowiednia wysokość powierzchni użytkowej
- e) W koncepcji należy uwzględnić odrębny podział opomiarowania mediów na każdy lokal usługowy.
- f) Koncepcja projektowa w części opisowej i rysunkowej powinna zawierać:
  - opis stanu istniejącego, ze wskazaniem elementów do rozbioru/demontażu,
  - w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane pokazujące m. in. układ funkcjonalny oraz inne istotne dla przyjętej koncepcji rozwiązania,
  - analizę możliwości wraz z zaproponowaniem rozwiązań projektowych dostosowania budynku do korzystania przez osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami technicznymi i obowiązującym prawem miejscowym,
  - analizę możliwości wraz z zaproponowaniem rozwiązań projektowych zastosowania rozwiązań sprzyjających adaptacji do zmian klimatu typu zielone dachy bądź zielone ściany, system retencji wód opadowych,
  - analiza widokowa lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu z poziomu przechodnia,
  - wstępny opis projektowanych rozwiązań instalacyjnych w budynku,
  - zestawienie podstawowych parametrów technicznych budynku po wykonaniu projektowanych prac budowlanych,
  - rzuty wszystkich kondygnacji,
  - dwa przekroje budynku, w tym jeden poprzeczny i jeden podłużny,
  - rzut dachu,
  - wszystkie elewacje,

- wskazać lokalizację szyldów dla każdego z lokali usługowych
- g) Koncepcja projektowa musi być zaakceptowana przez Zamawiającego.

**6) Koncepcja zagospodarowania terenu:**

- Zagospodarowanie terenu powinno zawierać opracowanie dla działek o numerach geodezyjnych: 231/2 w rejonie północno-zachodniej elewacji budynku Bałtycka 22,25, wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtyckiej 22,25 oraz Bałtyckiej 20,21,26,27 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 22,25 i Bałtyckiej 20,21,26,27; działki 230/3, 232/1, działek w rejonie południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtyckiej 18,19,28,29 oraz Bałtyckiej 16,17,30,31 o numerach ewidencyjnych 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 196/7, 199/5 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 18,19,28,29 i Bałtyckiej 16,17,30,31; z uwzględnieniem budynków chat rybackich zlokalizowanych na działkach nr 238, 230/2, 230/3, 196/7, 197/5, 198/4, 199/3, działki 231/2. Uwzględnić należy częściowe ujęcie działek 189/1, 229, 220, 219, 218.
- Celem niniejszego przedmiotu zamówienia jest zagospodarowanie terenu w rejonie budynków czterech chat rybackich przy ulicy Bałtyckiej,
- Wprowadzenie ciągu pieszego prowadzącego od ulicy Morskiej wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtycka 22,25 oraz Bałtycka 20,21,26,27 przecinającego plac centralny i kontynuującego trasę wzdłuż południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtycka 18,19,28,29 oraz 16,17,30,31 i łączącego się z prostopadle biegnącą ulicą Bałtycką. Należy zaakcentować wejście na projektowany ciąg pieszego od strony wschodniej w rejonie budynku Bałtycka 30 z wykorzystaniem fragmentu działki nr 199/5. Należy zaakcentować wejście od strony zachodniej do nowoprojektowanego ciągu pieszo-jezdnego przy budynku Bałtycka 22,25.
- ciąg pieszego powinien zachęcać do wejścia i naprowadzać turystów i mieszkańców do odwiedzenia lokali usługowych zlokalizowanych w chatach rybackich,
- Należy zaprojektować ciąg o walorach rekreacyjnych i wypoczynkowych z otwarciem na kameralne przestrzenie publiczne usytuowane w miejscach wyburzonych budynków gospodarczych w przestrzeni pomiędzy budynkami Bałtycka 22,25 i Bałtycka 20,21,26,27 oraz Bałtycka 18,19,28,29 i 16,17,30,31.
- Przestrzenie pomiędzy budynkami mają stanowić kontynuację usług prowadzonych w rewitalizowanych chatach rybackich, nawiązując do lokalnych tradycji i historycznego miejsca osady rybackiej. Należy stworzyć klimatyczne miejsca z wykorzystaniem elementów małej architektury, istniejącego drzewostanu i projektowanej zieleni urządzonej, zapewniając mieszkańcom i turystom różnorodne formy wypoczynku, rekreacji i spotkań. Zapewnić dostęp do przestrzeni zarówno od strony projektowanego ciągu pieszego jak i istniejącego pieszo-jezdnego.
- Koncepcja zagospodarowania terenu ma określać w jednoznaczny sposób obraz inwestycji na terenie będącym zakresem opracowania oraz planowane na nim prace budowlane; powinna ukazywać proponowane rozwiązania funkcjonalne ciągu pieszego miejsca lokalizacji gromadzenia odpadów stałych, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury, zawierać założenia do projektu instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu.
- Należy ukazać urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi (ogrzewanie, odprowadzenia wód opadowych)
- należy wprowadzić nowe jednorodne elementy ogrodzenia istniejącego ciągu pieszo-jezdnego na granicy działki 231/2 oraz 218, 219, 220
- Oczekiwanym rezultatem powyższych działań jest podniesienie walorów użytkowych przestrzeni, aktywizacja społeczna tej części dzielnicy poprzez wprowadzenie usług oraz skomunikowanie przestrzeni ogólnodostępnych.
- Nowa funkcja usługowa ma być uwidocznioma i dostępna dla okolicznego społeczeństwa i turystów z obu ciągów projektowanego pieszego oraz istniejącego pieszo-jezdnego
- Koncepcja zagospodarowania terenu powinna stanowić podstawę do opracowania projektu budowlanego zagospodarowania terenu.
- Koncepcję zagospodarowania terenu należy sporządzić w oparciu o aktualną mapę do celów projektowych, wykonaną inwentaryzację zieleni, oraz inne niezbędne informacje pozyskane od Zamawiającego.
- Koncepcja projektowa w części opisowej i rysunkowej powinna zawierać:
  - opis stanu istniejącego, ze wskazaniem elementów do rozbiórki/demontażu,
  - w jednoznaczny sposób obraz inwestycji oraz planowane prace budowlane pokazujące m. in. projektowany układ ciągu pieszego w powiązaniu z istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym, oraz

projektowanymi kameralnymi przestrzeniami pomiędzy budynkami o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowymi, z elementami małej architektury, miejscami zabaw dla dzieci, elementami zieleni urządzonej, ze wskazaniem zadrzewienia podlegającego adaptacji/likwidacji oraz nowych nasadzeń, schematu wydzielenia działek zielenią niską,

- wstępny opis rozwiązań materiałowych projektowanych nawierzchni,
- wstępny opis rozwiązań instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu z graficznymi propozycjami elementów oświetleniowych,
- bilans terenu w zakresie opracowania po wykonaniu projektowanych prac budowlanych, zgodny z wymaganiami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 0146 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jelitkowo rejon ulic Kaplicznej i Bałtyckiej w mieście Gdańsku,
- część graficzną czytelnie przedstawiającą koncepcję zagospodarowania terenu w skali 1:500, z uwzględnieniem elementów małej architektury, projektowanym układem zieleni,
- pięć przekroi terenu w skali 1:500 w zakresie opracowania, w tym 4 poprzeczne (przez każdy budynek) i jeden podłużny, z pokazaniem proporcji i charakteru projektowanego wnętrza urbanistycznego z zielenią.

o) Koncepcja zagospodarowania terenu musi być zaakceptowana przez Zamawiającego.

7) **Mapa do celów projektowych** – jeśli wymagana,

8) **Wstępna fotorealistyczna wizualizacja:** dwie długie elewacje dla każdego budynku - zgodnie z załącznikiem nr 13 do SWZ

**ETAP 2 dokumentacja projektowo-kosztorysowa w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami i rozporządzeniami obejmująca: projekt budowlany, załączniki do projektu budowlanego, projekt wykonawczy, przedmiary, kosztorysy, STWiORB, wymagane oświadczenia i formularze, inne opracowania wymagane obowiązującymi przepisami. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa winna zawierać następujący zakres zagadnień:**

**1) branża architektoniczno- budowlana**

**dla budynków przy ul. Bałtyckiej 16,17,30,31; Bałtyckiej 18,19,28,29; Bałtyckiej 20,21,26,27; Bałtyckiej 22,25.**

- zmiana sposobu użytkowania czterech budynków z dostosowaniem do nowych funkcji usługowych zgodnie wytycznymi funkcjonalno-użytkowymi Zamawiającego (załącznik nr 14 do SWZ), z zaleceniami konserwatorskimi, PPK oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- Należy zapewnić niezbędną wysokość pomieszczeń dla funkcjonowania jako lokali usługowych
- kompleksowe prace termomodernizacyjne obejmujące przebudowę, remont i ocieplenie wszystkich przegród zewnętrznych oraz przegród wewnętrznych (jeśli dotyczy) wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej lub przeciwwodnej (w zależności od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych);
- Zapewnienie niezbędnej wysokości pomieszczeń dla funkcjonowania jako lokali usługowych
- Prace termomodernizacyjne muszą obejmować m.in. izolację poziomą i pionową ścian fundamentowych zewnętrznych i wewnętrznych, wykonanie nowej podłogi i posadzki na gruncie wraz z izolacją termiczną, wymianę lub renowację stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie ocieplenia dachu wraz z ewentualnym wzmocnieniem istniejącej konstrukcji drewnianej pod instalację ogniw fotowoltaicznych;
- wykonanie konserwacji zdegradowanych powierzchni drewna konstrukcyjnego dachu bądź innych prac, jeżeli będą one wynikały z ekspertyzy technicznej i PPK;
- zmiana źródła ogrzewania w oparciu o wnioski i zalecenia wynikające z analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów zaopatrzenia w ciepło;
- wykonanie instalacji ogrzewania budynku oraz instalacji do przygotowania ciepłej wody użytkowej - zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją;
- zmiana układu funkcjonalnego budynków, wynikające ze zmiany sposobu użytkowania lub robót termomodernizacyjnych (wydzielenie pomieszczenia technicznego w budynku lub pomieszczeń sanitarnych);

- remont istniejących lub wykonanie nowych kominów i szachtów instalacyjnych w związku ze zmianą źródła ogrzewania, instalacji ogrzewania i ciepłej wody użytkowej;
- wykonanie projektu urządzeń budowlanych do budynku lub remont istniejących (np. przyłącza kanalizacji sanitarnej, grzewczej);
- prace wynikające z wniosków i zaleceń zawartych w ekspertyzie technicznej oraz w wynikach badań gruntowych, w zakresie m.in. wzmocnienia elementów konstrukcyjnych budynku;
- wykonanie przemurowań, uzupełnień i szycie murów ścian zewnętrznych – jeżeli prace te wynikać będą z zaleceń z ekspertyzy technicznej lub w oparciu o PPK;
- zachowanie i poddanie konserwacji wszystkich historycznych elementów wyposażenia mających wartości zabytkowe;
- przywrócenie otworów okiennych i drzwiowych w miejscach historycznie uzasadnionych i wskazanych w PPK;
- wykonanie opaski wokół budynku chroniącej mur przed zawilgoceniem i ułatwiającej odprowadzenie wód opadowych (rodzaj opaski zależny od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych);
- wymiana systemu odprowadzania wód opadowych (np. wymiany rynien, rur spustowych, opierzeń blacharskich, włączenie rur spustowych do sieci kanalizacji deszczowej- jeśli wymagane);
- prace budowlane dotyczące korekty układu funkcjonalnego budynku w zakresie dostosowania budynku do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i zapewniające optymalne wykorzystanie powierzchni;
- dostosowanie budynku do korzystania przez osoby niepełnosprawne zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi (jeśli Zamawiający zaakceptuje koncepcję z zaproponowanym rozwiązaniem);
- wykonanie lub naprawa nawierzchni chodników przed wejściami do budynku z dostosowaniem do projektowanego ciągu pieszego i istniejącego ciągu pieszo-jezdnego;
- zastosowanie rozwiązań sprzyjających adaptacji do zmian klimatu typu zielone dachy bądź zielone ściany (jeśli Zamawiający zaakceptuje koncepcję z zaproponowanym rozwiązaniem);
- rozmieszczenie paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych budynku;
- zabezpieczenie cokołu na pełnej wysokości środkami hydrofobowymi odpornymi na czynniki atmosferyczne oraz uszkodzenia mechaniczne wskutek eksploatacji zgodnie z programem prac konserwatorskich;
- projekt lokalizacji uchwytu do flagi na dni okolicznościowe;
- projekt lokalizacji szyldów informacyjnych o prowadzonej działalności;
- roboty budowlane naprawcze wynikające z robót instalacyjnych.

#### **Dla projektu zagospodarowania terenu działek geodezyjnych**

231/2 w rejonie północno-zachodniej elewacji budynku Bałtycka 22,25, wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtyckiej 22,25 oraz Bałtyckiej 20,21,26,27 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 22,25 i Bałtyckiej 20,21,26,27; działki 230/3, 232/1, działek w rejonie południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtyckiej 18,19,28,29 oraz Bałtyckiej 16,17,30,31 o numerach ewidencyjnych 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 196/7, 199/5 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 18,19,28,29 i Bałtyckiej 16,17,30,31; z uwzględnieniem budynków chat rybackich zlokalizowanych na działkach nr 238, 230/2, 230/3, 196/7, 197/5, 198/4, 199/3, działki 231/2. Uwzględnić należy częściowe ujęcie działek 189/1, 229, 220, 219, 218.

- graficzne wykonanie nowego ciągu pieszego prowadzącego od ulicy Morskiej wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtycka 22,25 oraz Bałtycka 20,21,26,27 przecinającego plac centralny (niepodlegający opracowaniu) i kontynuującego trasę wzdłuż południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtycka 18,19,28,29 oraz 16,17,30,31 i łączącego się z prostą biegnącą ulicą Bałtycką, zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją
- projektowane rozwiązanie powinno zapewnić płynne połączenie z istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym biegnącym równolegle do projektowanego,
- zapewnienie kameralnych przestrzeni zewnętrznych pomiędzy chatami rybackimi: Bałtycka 22,25 a Bałtycka 20,21,26,27 oraz pomiędzy budynkami Bałtycka 16,17,30,31 a Bałtycka 18,19,28,29 z kontynuacją usług prowadzonych w rewitalizowanych chatach rybackich wraz z elementami małej



architektury i oświetleniem zewnętrznym – zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu;

- Uzyskanie przestrzeni dla wykonania kameralnych miejsc wypoczynku możliwe będzie po wyburzeniu dwóch budynków gospodarczych położonych na działce nr 231/2 i 230/3 oraz 197/6 i 198/3;
- likwidacja ogrodzenia na granicy działek 231/2 z działkami 225, 229. Zaakcentowanie granicy zielenią niską / żywopłot w oparciu o inwentaryzację i wnioski wynikające z oceny dendrologicznej istniejącej zieleni;
- zaakcentowanie krawędzi nowoprojektowanego ciągu pieszego od strony południowo-zachodniej budynków Bałtycka 16,17,30,31 oraz 18,19,28,29 z działkami 199/6, 198/5, 197/7, oraz 267 (fragment) zielenią niską / żywopłot w oparciu o inwentaryzację i wnioski wynikające z oceny dendrologicznej istniejącej zieleni;
- opis rozwiązań materiałowych projektowanych elementów, nawierzchni - zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu;
- wykonanie nowego jednorodnego ogrodzenia od strony północno-wschodniej na granicy działek 231/2 oraz 218, 219, 220, z wykonaniem furtek dostępu na posesję;
- wykonanie miejsca lokalizacji gromadzenia odpadów stałych dla lokali usługowych w postaci zamykanych wiat wraz z niezbędnymi utwardzeniami terenu i zapewnionym dojazdem kołowym – zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu;
- zapewnienie odbioru odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- wykonanie opasek wokół budynku, chroniących mur budynku przed zawilgoceniem i ułatwiających odprowadzenie wód opadowych, z dala od muru budynku (rodzaj opaski zależny od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych);
- opis przyjętych rozwiązań instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu - zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu;
- opis z graficznym odniesieniem prac wynikających z inwentaryzacji dendrologicznej, wykorzystania istniejącego zadrzewienia, projektowanych nasadzeniach, zabiegach pielęgnacyjnych, projektu gospodarki drzewostanem
- lokalizację uchwytu do flagi na dni okolicznościowe - zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu;
- lokalizację szyldów informacyjnych o prowadzonej działalności - zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcją zagospodarowania terenu
- **dokonanie uzgodnień usunięcia ewentualnych kolizji sieci i instalacji zewnętrznych zgodnie z warunkami technicznymi gestorów sieci – jeżeli wymagane.**

## **2) branża sanitarna:**

**dla budynków przy ul. Bałtyckiej 16,17,30,31; Bałtyckiej 18,19,28,29; Bałtyckiej 20,21,26,27; Bałtyckiej 22,25.**

- likwidacja istniejących źródeł ciepła i instalacji ogrzewania;
- montaż nowego źródła ciepła oraz wykonanie nowej instalacji ogrzewania w budynku w oparciu o wnioski i zalecenia wynikające z analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów zaopatrzenia w ciepło;
- montaż nowych urządzeń do przygotowania c.w.u. oraz wykonanie nowej instalacji c.w.u.;
- wykonanie projektu pomieszczenia węzła cieplnego wspólnego dla czterech budynków oraz projektu technologii węzła zgodnie z wytycznymi gestora sieci (jeśli wybrane zostanie w koncepcji podłączenie do miejskiej sieci grzewczej);
- wykonanie osobnego opomiarowania (z.w.u., c.w.u., ogrzewania) dla każdego lokalu usługowego w budynku;
- likwidacja istniejącej instalacji gazowej w budynkach;
- wykonanie nowej instalacji gazowej wraz z opomiarowaniem w budynku Bałtycka 18,19,28,29 (lokal gastronomiczny);
- likwidacja istniejącej instalacji wodociągowej w budynkach. Wykonanie nowej instalacji wodociągowej i instalacji zewnętrznej do pierwszej studzienki przyłączeniowej z opomiarowaniem dla każdego z lokali usługowych;
- likwidacja istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku. Wykonanie nowej instalacji kanalizacji sanitarnej i instalacji zewnętrznej do pierwszej studzienki przyłączeniowej;

- wykonanie projektu urządzeń budowlanych do budynku lub remont istniejących (np.: przyłączy wodnych i kanalizacyjnych - w zależności od wniosków wynikających z inwentaryzacji wielobranżowej i ekspertyzy technicznej);
- wykonanie podłączenia rur spustowych odprowadzających wody opadowe powierzchniowo zgodnie miejscowym planem zagospodarowania oraz z warunkami technicznymi gestora sieci;
- wykonanie projektów instalacyjnych branży sanitarnej dla lokalu gastronomicznego z zapewnieniem niezbędnych instalacji, mocy przyłączeniowej, wentylacji mechanicznej,
- remont lub modernizacja istniejącego systemu wentylacji grawitacyjnej w budynkach z dostosowaniem do nowych funkcji;
- **wykonanie projektu usunięcia kolizji i uzgodnienie z gestorami sieci – jeżeli wymagane,**
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego;

#### **Dla projektu zagospodarowania terenu działek geodezyjnych**

231/2 w rejonie północno-zachodniej elewacji budynku Bałtycka 22,25, wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtyckiej 22,25 oraz Bałtyckiej 20,21,26,27 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 22,25 i Bałtyckiej 20,21,26,27; działki 230/3, 232/1, działek w rejonie południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtyckiej 18,19,28,29 oraz Bałtyckiej 16,17,30,31 o numerach ewidencyjnych 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 196/7, 199/5 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 18,19,28,29 i Bałtyckiej 16,17,30,31; z uwzględnieniem budynków chat rybackich zlokalizowanych na działkach nr 238, 230/2, 230/3, 196/7, 197/5, 198/4, 199/3, działki 231/2. Uwzględnić należy częściowe ujęcie działek 189/1,229, 220, 219, 218.

- wykonanie podłączenia rur spustowych odprowadzających wody opadowe powierzchniowo zgodnie z planem miejscowym oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- wykonanie połączeń odprowadzenia wód opadowych z nowego zaprojektowanego zagospodarowania terenu pomiędzy chatami rybackimi (przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkowe), zgodnie z planem miejscowym i warunkami technicznymi gestora sieci;
- Wykonanie przyłączy
- wykonanie projektu usunięcia kolizji i uzgodnienie z gestorami sieci – jeżeli wymagane,
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego;

### **3) branża elektryczna:**

**dla budynków przy ul. Bałtyckiej 16,17,30,31; Bałtyckiej 18,19,28,29; Bałtyckiej 20,21,26,27; Bałtyckiej 22,25.**

- likwidacja istniejących instalacji elektrycznych w budynku i wykonanie nowych: wykonanie nowej wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) z rozdzielnicą główną i rozdzielnicami pomocniczymi (jeśli dotyczy), montaż tablicy rozdzielczej w lokalu, wykonanie instalacji gniazd wtykowych, wykonanie instalacji ochrony przeciwprzepięciowej z dostosowaniem do nowego układu funkcjonalnego w poszczególnych budynkach;
- wykonanie nowej instalacji dla zasilania węzła cieplnego
- wykonanie nowej instalacji oświetlenia wewnętrznego podstawowego i awaryjnego (jeżeli wymagana) z wykorzystaniem źródeł oświetlenia LED;
- wykonanie instalacji oświetlenia zewnętrznego z wyprowadzeniem źródeł LED;
- wykonanie instalacji odgromowej i uziemiającej budynku – jeżeli wymagana;
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego;
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej na cele administracyjne;
- wykonanie osobnego opomiarowania (energia elektryczna) dla każdego z lokali usługowego w budynkach
- **wykonanie projektu usunięcia kolizji i uzgodnienia z gestorami sieci – jeżeli wymagane;**
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego,

#### **Dla projektu zagospodarowania terenu działek geodezyjnych**

231/2 w rejonie północno-zachodniej elewacji budynku Bałtycka 22,25, wzdłuż północno-wschodnich elewacji budynków Bałtyckiej 22,25 oraz Bałtyckiej 20,21,26,27 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 22,25 i Bałtyckiej 20,21,26,27; działki 230/3, 232/1, działek w rejonie południowo-zachodnich elewacji budynków Bałtyckiej 18,19,28,29 oraz Bałtyckiej 16,17,30,31 o numerach ewidencyjnych 196/9, 197/6, 198/3, 199/4, 196/7, 199/5 wraz z terenem pomiędzy budynkami Bałtyckiej 18,19,28,29 i Bałtyckiej 16,17,30,31; z uwzględnieniem budynków chat rybackich zlokalizowanych na działkach nr 238, 230/2, 230/3, 196/7, 197/5, 198/4, 199/3, działki 231/2. Uwzględnić należy częściowe ujęcie działek 189/1,229, 220, 219, 218.

- wykonanie instalacji zewnętrznej oświetlenia terenu dla nowego zaprojektowanego zagospodarowania;
- **wykonanie projektu usunięcia kolizji i uzgodnienia z gestorami sieci – jeżeli wymagane;**

#### **4) branża teletechniczna:**

**dla budynków przy ul. Bałtyckiej 16,17,30,31; Bałtyckiej 18,19,28,29; Bałtyckiej 20,21,26,27; Bałtyckiej 22,25.**

- wykonanie instalacji teletechnicznej, umożliwiającej odbieranie usług internetowych i TV od operatora zewnętrznego;
- należy uwzględnić podział opomiarowania mediów na część wspólną (jeśli wymagane) oraz na każdy lokal usługowy;
- wykonanie instalacji BMS;
- wykonanie instalacji ppoż. – jeżeli wymagane;
- **wykonanie projektu usunięcia kolizji i uzgodnienia z gestorami sieci – jeżeli wymagane;**
- wykonanie innych prac, których konieczność zostanie wykazana na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy stanu technicznego;

#### **5) Projekt rozbiórki dla budynku gospodarczego na działce 197/6, 198/3 obr. 008 oraz budynku gospodarczego na działce 231/2, 230/3 obr. 008**

**Projekt rozbiórki wraz z projektem zabezpieczeń budynków sąsiednich i istniejącej infrastruktury – dokumentacja projektowo-kosztorysowa, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami i rozporządzeniami obejmująca: projekt rozbiórki, załączniki do projektu rozbiórki, przedmiary, kosztorysy, STWiORB, wymagane oświadczenia i formularze oraz inne opracowania wymagane obowiązującymi przepisami.**

**Dokumentacja powinna zawierać następujący zakres zagadnień:**

- a) Opis techniczny oraz rysunki należy opracować w sposób jednoznacznie określający zakres robót.
- b) Opis techniczny powinien zawierać:
  - ogólne dane (podstawa opracowania, przedmiot opracowania, lokalizacja),
  - charakterystykę (opis budowlany, ocena stanu technicznego),
  - opis organizacji robót rozbiórkowych (analiza warunków realizacji, warunki specjalne prowadzenia robót),
  - kolejność robót (podział na etapy),
  - technologia i organizacja robót (roboty przygotowawcze, sposób wykonywania robót rozbiórkowych, roboty ziemne, roboty zabezpieczające),
  - sprzęt do rozbiórki,
  - transport i składowanie materiałów (organizacja wywozu gruzu),
  - wytyczne i zalecenia BHP,
  - dokumentacja fotograficzna.
- c) Część opisowa powinna zawierać opis techniczny, określający istniejący stan wraz z otoczeniem przewidywanych w nim zmian po wyburzeniu, opisem niezbędnych do wykonania zabezpieczeń całego terenu po rozbiórce budynków. Opis powinien zawierać wnioski i zalecenia dla realizacji robót rozbiórkowych oraz rodzaj i sposób wykonania zabezpieczeń nieruchomości sąsiednich, jak również sposób odcięcia wszystkich mediów w istniejącym budynku - o ile występują.
- d) Część rysunkowa zawierająca:
  - zagospodarowanie placu rozbiórki,

- rzuty obiektu do wyburzenia,
  - rysunki wykonania zabezpieczenia konstrukcji,
  - zaznaczenie budynków do rozbiórki, wjazdu na teren rozbiórki, granicy opracowania, usytuowania tablicy informacyjnej, uzbrojenia terenu, zasięgu strefy niebezpiecznej, magazynu sprzętu, lokalizacji barier ochronnych, składowiska gruzu, złomu itp.
- e) Projekt rozbiórki – sieci (o ile występują)
- wrysować na mapie zasadniczej istniejące uzbrojenie terenu (zaznaczyć przyłącza sieci wodno-kanalizacyjnej oraz studzienki, kable elektro-energetyczne, kable telekomunikacyjne i inne do budynku),
  - demontaż wszystkich instalacji i urządzeń technologicznych w budynku do miejsca przyłączy oraz likwidacja przyłączy,
- f) Informacja BIOZ
- Wykonawca powinien sporządzić informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikację, projektowanych prac rozbiórkowych i zagospodarowania terenu, uwzględnioną w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Do sporządzonej informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy dołączyć plan sytuacyjny z zaznaczoną strefą niebezpieczną, miejscem składowania materiałów rozbiórkowych, zaznaczonym wjazdem na teren rozbiórki, itp.
- 6) **uzyskanie wszystkich koniecznych warunków, uzgodnień, opinii:**
- warunków przyłączenia do sieci,
  - uzgodnień projektów,
  - wymaganych opinii,
- 7) **uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych** (decyzji, postanowień), wynikających z zakresu opracowywanej dokumentacji projektowej, niezbędnych do uzyskania w imieniu Zamawiającego rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych,
- 8) **złożenie wniosku o odstąpienie** (m.in. od warunków technicznych) wraz ze wszystkimi załącznikami, umożliwiającymi uzyskanie zgody na odstąpienie od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (jeśli wymagane),
- 9) **złożenie oświadczenia projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.),** dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – **Prawo energetyczne** (tj. Dz. U. 2024 poz. 266 z późn. zm.), złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – **Kodeks karny** (tj. Dz. U. 2025 poz. 383 z późn. zm.); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń,
- 10) **przekazanie Zamawiającemu wszystkich otrzymanych** uzgodnień, decyzji i opinii w oryginałach,
- 11) **złożenie pisemnego oświadczenia projektanta** opracowującego o sporządzeniu projektu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego,
- 12) **złożenie pisemnego oświadczenia projektanta** opracowującego i sprawdzającego o kompletności opracowanej dokumentacji oraz jej zgodności z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
- 13) **projekt wykonawczy** winien stanowić uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego. Zakres i stopień dokładności projektu winien umożliwić sporządzenie przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, a także przygotowanie oferty przez potencjalnego wykonawcę i realizowanie prac. Projekt wykonawczy powinien zawierać uszczegółowienie zagadnień projektowych, których przedstawienie na rysunkach projektu budowlanego jest zbyt ogólne i niewystarczające dla potrzeb wskazanych powyżej. Dotyczy to w szczególności: rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych i materiałowych, detali architektonicznych i niezbędnych urządzeń o charakterze budowlanym, detali stolarki okiennej, instalacji.

Projekt wykonawczy winien uwzględniać detale projektowe dotyczące uzupełnień lub rekonstrukcji następujących elementów budynku, wynikających z ochrony konserwatorskiej, jaką objęte są budynki:

- stolarki okiennej (uwzględniające także okucia, zawiasy, klamki),
- stolarki drzwiowej (uwzględniające także okucia, zawiasy, klamki),
- izolatorów (jeśli występuje),

Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu winien uwzględniać detale projektowe dotyczące przekrojów, profili, warstw nawierzchni, fundamentów pod urządzenia budowlane, elementów małej architektury, profili i rozwinięć projektowanych instalacji.

- 14) **Fotorealistyczne wizualizacje:** należy wykonać dwie dla każdego z budynków, ukazujące widok elewacji północno-wschodnich i południowo zachodnich (elewacje długie) zgodnie z załącznikiem nr 13 do SWZ
- 15) **Przedmiary robót** muszą być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem 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), oraz spełniać następujące wymagania:
- a) przedmiary robót winny stanowić opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z wyliczeniem i zestawieniem ilości przedmiarowych robót podstawowych,
  - b) ilości jednostek miary podane w przedmiarze powinny być wyliczone na podstawie rysunków w dokumentacji projektowej, wyłącznie w sposób zgodny z zasadami podanymi w specyfikacjach technicznych,
  - c) przedmiary robót muszą obejmować zestawienie wszystkich robót i czynności wynikających z projektów oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót. Na podstawie przedmiaru robót sporządzany jest kosztorys inwestorski, a następnie będą wykonywane kosztorysy ofertowe wykonawców, w związku z powyższym w przedmiarach robót **nie wolno używać nazw własnych materiałów i urządzeń oraz nazw producentów** dla proponowanych rozwiązań oraz takich opisów, które **mogłyby jednoznacznie wskazywać producenta, natomiast materiały oraz urządzenia proponowane w dokumentacji należy opisywać parametrami równoważności**,
  - d) przedmiary powinny być opracowane odrębnie dla poszczególnych części opracowania z podziałem na branże: ogólnobudowlaną, elektryczną, sanitarną, teletechniczną, oraz z podziałem na roboty wewnętrzne i zewnętrzne (w obrębie poszczególnych branż).
- 16) **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** muszą być wykonane zgodnie z Rozporządzeniem 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 późn. zm.), oraz spełniać następujące wymagania:
- a) celem specyfikacji jest jednoznaczne określenie przedmiotu robót objętych dokumentacją projektową i jej konkretnymi rozwiązaniami pod kątem wymagań jakościowych, materiałowych, sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót, warunków i kolejności technologicznej wykonania robót, obmiarów i płatności za roboty,
  - b) w specyfikacjach **nie wolno używać nazw materiałów i urządzeń oraz nazw producentów dla proponowanych materiałów i urządzeń oraz takich opisów, które mogłyby jednoznacznie wskazywać producenta**, materiały oraz urządzenia proponowane w dokumentacji należy opisywać parametrami technicznymi równoważności,
  - c) specyfikacje, wraz z projektem budowlanym i wykonawczym muszą być ściśle powiązane z przedmiarami robót, gdyż mają stanowić podstawę do sporządzenia przedmiarów robót i muszą zawierać określenie zakresu prac.
- 17) **Kosztorysy inwestorskie** muszą być wykonane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458) oraz spełniać następujące wymagania:
- a) dostarczone przez zamawiającego założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego (zawarte w załączniku nr 12 do SWZ) będą podstawą do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego oraz zbiorczego zestawienia kosztów,

- b) kosztorysy inwestorskie powinny być opracowane z podziałem na branże: ogólnobudowlaną, elektryczną, sanitarną, teletechniczną. Do kosztorysów inwestorskich należy wykonać zbiorcze zestawienie kosztów z podziałem na części (z uwzględnieniem poszczególnych branż) wraz z odrębnym zestawieniem ilości roboczogodzin,
  - c) kosztorys inwestorski powinien uwzględniać podział na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane - na etapie realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający wskaże Wykonawcy podział na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane,
  - d) kosztorys inwestorski w wersji elektronicznej - edytowalnej należy przekazać w wersji pełnej.
- 18) **Projekt organizacji ruchu** jeżeli wymagany wykonać należy zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzeniem (tj. Dz.U. 2017 poz. 784 z późn. zm.).
- 19) Złożenie pisemnego oświadczenia Wykonawcy o kompletności dokumentacji i zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi.

**ETAP 3 - uzyskanie rozstrzygnięć administracyjnych na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego.**

- 1) Zamawiający wymaga przygotowania i złożenia, na podstawie pełnomocnictwa, wypełnionego druku wniosku wraz ze wszystkimi załącznikami, w celu uzyskania rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej, umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego.
  - 2) Wykonanie jednorazowej aktualizacji kosztorysów inwestorskich. W przypadku konieczności aktualizacji wartości inwestycji, w okresie do 24 m-cy od podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, Wykonawca opracuje i dostarczy na wezwanie Zamawiającego kosztorysy inwestorskie uwzględniające ewentualne zmiany w dokumentacji i poziom cen obowiązujących w terminie przekazania zaktualizowanych kosztorysów.
- 5. Sposób wykonania dokumentacji.**
- 9) **Dokumentacja powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tzn. umożliwić uzyskanie rozstrzygnięcia administracyjnego od właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej, warunkującego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego, stanowić opis przedmiotu zamówienia do przetargu na wybór wykonawcy robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, oraz pozwalać na kompleksowe prowadzenie robót budowlanych.**
- Zamawiający oczekuje określenia w projektach sposobów rozwiązań wszelkich zagadnień związanych z przedsięwzięciem. Opracowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, wymaganiami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej, które pozwolą na fizyczne wykonanie zadania w sposób nadający się do eksploatacji bez wad.**

Należy zwrócić szczególną uwagę na problem zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi. Wykonawca winien dołożyć szczególnej staranności w zapewnieniu ww. zgodności w celu uniknięcia wzrostu kosztów robót w trakcie realizacji, a wynikających z błędów dokumentacji technicznej.

- 10) **Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna być wykonana zgodnie z:**
- a) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.)
  - b) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.), która określa, że dokumentacja projektowa winna uwzględniać jej przepisy w zakresie opisu przedmiotu zamówienia, w tym przypadku oznacza to, że opis przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie 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.
- Przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli w dokumentacji projektowej nie można opisać w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą**

wyrazy „lub równoważny”. W takim przypadku w dokumentacji winny być wskazanie kryteria stosowane w celu oceny równoważności.

Opisując przedmiot zamówienia na roboty budowlane przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych, systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 Pzp **projektant opracowujący jest obowiązany wskazać, że dopuszcza się rozwiązania równoważne, aby przywołanej w opisie konkretnej normie (innemu systemowi referencji technicznej) towarzyszyło określenie „lub równoważny” a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważne”, zgodnie z art. 101 ust. 4 Pzp.**

- c) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
  - d) Rozporządzeniem 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 późn. zm.),
  - e) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.),
  - f) art. 5 ust. 1. Pkt. 4 i 4a Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) – spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych zapewniających niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz 2018 r., poz.1217), w tym osoby starsze, art. 6 i 7 Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1411),
  - h) Rozwiązania w budynku winne być dostosowane do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zaleceniami ujętymi w „Poradniku projektowania uniwersalnego – szczegółowe standardy dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście gdańsku (licencja nr BRG-29/2019) – załącznika nr 1 do zarządzenia nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku- poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 8 do SWZ.
- 11) **W przypadku, gdy Wykonawca użył oznaczeń norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy pzp należy je rozumieć, jako przykładowe. Zamawiający zgodnie z art. 101 ust. 1 pkt 4 ustawy pzp dopuszcza w każdym przypadku zastosowanie rozwiązań równoważnych opisywanych w treści swz. Każdorazowo, gdy wskazana jest w niniejszej swz lub załącznikach norma, europejska ocena techniczna, aprobata, specyfikacja techniczna i system referencji technicznej, należy przyjąć, że w odniesieniu do niej użyto sformułowania „lub równoważna”.**
- 12) **Dokumentację projektową należy przygotować i dostarczyć do siedziby Zamawiającego wg następujących warunków dotyczących jej formy:**
- a) wymagania dotyczące formy papierowej:
    - Dokumentację należy przekazać oprawioną w teczki o okładkach sztywnych, wyklucza się oprawy grzebieniowe,
    - Ilość egzemplarzy dokumentacji objętych ETAPEM 1:
      - Inwentaryzacja wielobranżowa – 1 egz.
      - Ekspertyza techniczna dot. stanu technicznego budynku – 1 egz.
      - Program prac konserwatorskich – 1 egz.
      - Koncepcja projektowa dot. budynku – 1 egz.
      - Inwentaryzacja dendrologiczna – 1 egz.
      - Koncepcja zagospodarowania terenu – 1 egz.
      - Mapa do celów projektowych – jeśli wymagana – 1 egz.
      - Wstępna wizualizacja – 1 egz.
    - Ilość egzemplarzy dokumentacji objętych ETAPEM 2:
      - Projekt budowlany – Projekt zagospodarowania terenu – 4 egz.

- Projekt budowlany – Projekt architektoniczno – budowlany – 4 egz.
  - Załączniki do projektu budowlanego – 4 egz.
  - Projekt budowlany – Projekt techniczny – 4 egz.
  - Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu – 4 egz.
  - Projekt wykonawczy architektoniczny – 4 egz.
  - Projekt wykonawczy konstrukcyjny – 4 egz.
  - Projekt wykonawczy instalacji sanitarnych – 4 egz.
  - Projekt wykonawczy instalacji elektrycznych i teletechnicznych – 4 egz.
  - Projekt organizacji ruchu – jeśli wymagany – 4 egz.
  - Przedmiar robót – 4 egz.
  - Kosztorysy inwestorskie – 4 egz.
  - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 4 egz.
  - Wizualizacje – 2 egz.
  - Projekt rozbiórki:
    - Projekt rozbiórki – 4 egz.
    - Przedmiar robót – 4 egz.
    - Kosztorysy inwestorskie – 4 egz.
    - Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 4 egz.
- b) wymagania dotyczące formy cyfrowej:
- Dokumentację w formie cyfrowej należy przekazać na właściwym nośniku danych- dysku optycznym (CD-R lub DVD) lub Pamięci USB (pendrive) w 3 egzemplarzach,
  - Pliki elektroniczne winny być tożsame z przekazanymi wydrukami- powinny stanowić matrycę dla wykonanych wydruków umieszczonych w papierowej wersji dokumentacji projektowo-kosztorysowej, tj. **wersja elektroniczna dokumentacji projektowej musi być w zakresie zawartości tożsama z wersją papierową, tzn. że jeżeli dokumentacja w formie papierowej jest jednym dokumentem to analogicznie wersja elektroniczna musi być także jednym dokumentem zapisanym w formie pdf, w którym w takiej samej kolejności znajdują się poszczególne dokumenty,**
  - Dokumentacja w formie cyfrowej powinna być uporządkowana na nośniku, a pliki powinny zostać nazwane według zasad określonych w **załączniku nr 15 do SWZ** – „Wytyczne dotyczące sposobu przekazania dokumentacji projektowo - kosztorysowej w wersji elektronicznej”.
- c) Wszystkie elementy dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy przekazać równolegle w formie papierowej oraz cyfrowej,
- d) Po uzyskaniu rozstrzygnięcia administracyjnego od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiającej rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego Wykonawca zobowiązana, jest w terminie 7 dni, do aktualizacji przekazanej Zamawiającemu wersji elektronicznej dokumentacji projektowo-kosztorysowej (ETAP 1 i 2) w celu zapewnienia jej całkowitej **zgodności z zawartością projektu budowlanego, który otrzymał prawomocne rozstrzygnięcie administracyjne.**
6. Dokumenty przekazane przez zamawiającego w celu ułatwienia prawidłowego przygotowania dokumentacji:
- 6.1 Zarządzenie Nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku – Poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 8.
- 6.2 Zalecenia konserwatorskie – załącznik nr 9
- 6.3 Zakres opracowania projektu zagospodarowania terenu – załącznik nr 10
- 6.4 Wytyczne do wykonywania programu prac konserwatorskich – załącznik nr 11
- 6.5 Założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego – załącznik nr 12
- 6.6 Wytyczne do wykonania wizualizacji – załącznik nr 13
- 6.7 Wytyczne funkcjonalno-użytkowe do zmiany sposobu użytkowania budynków – załącznik nr 14
- 6.8 Wytyczne dotyczące sposobu przekazania dokumentacji projektowo kosztorysowej w wersji elektronicznej – załącznik nr 15
7. Pozostałe warunki wykonania zamówienia określone są w projekcie umowy stanowiącej załącznik nr 2 do SWZ.



## 8. Sprawowanie nadzoru autorskiego w czasie realizacji robót stanowiących przedmiot opracowanej dokumentacji.

### 8.1. Projektant opracowujący sprawować będzie nadzór autorski w szczególności w zakresie:

- a) stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z dokumentacją projektową;
- b) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań;
- c) uzgadnianie z Zamawiającym i Wykonawcą robót możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej, w odniesieniu do materiałów i konstrukcji;
- d) kontrolowanie, aby zakres wprowadzanych zmian nie stanowił istotnej zmiany do projektu budowlanego, wymagającej przeprowadzenia stosownej procedury przez organ administracji architektoniczno – budowlanej,
- e) uczestniczenie w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, uczestnictwo w odbiorach robót zanikających oraz przy odbiorze końcowym itp.;
- f) ocena wyników szczegółowych badań materiałów i konstrukcji w zakresie zgodności z rozwiązaniami projektowymi, normami i innymi obowiązującymi przepisami;
- g) przedkładania Zamawiającemu wyjaśnień precyzujących przyczyny wystąpienia rozbieżności pomiędzy dokumentacją, a stanem faktycznym.

### 8.2. Czynności nadzoru autorskiego mogą być pełnione poza terenem budowy, jeżeli wynika to z potrzeby realizacji inwestycji.

### 8.3. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania aktualizacji rozwiązań projektowych, wprowadzanych do dokumentacji projektowej w czasie wykonywania robót budowlanych, ze zgodą Projektanta na ich wprowadzenie, w formie podpisanych przez projektanta lub projektantów sprawujących nadzór autorski:

- a) zapisów na rysunkach wchodzących w skład dokumentacji projektowej;
- b) rysunków zamiennych, szkiców lub projektów opatrzonych datą podpisem oraz informacją jaki element zastępują lub nowych projektów opatrzonych datą i podpisem;
- c) wpisów do dziennika budowy;
- d) protokołów lub notatek służbowych podpisanych **przez Zamawiającego i Projektanta**.

### 8.4. Wynagrodzenie dotyczące pełnienia nadzorów autorskich będzie stanowiło 10 % wartości oferty złożonej przez Wykonawcę i będzie rozliczane miesięcznie w okresie realizacji robót budowlanych objętych projektami proporcjonalnie do stanu ich zaawansowania, tylko w miesiącach, kiedy nadzory były realizowane.

## 9. Warunki realizacji zamówienia:

### 1) Inne zagadnienia projektowe:

- a) Należy liczyć się z możliwością rozszerzenia zakresu robót budowlanych, jeżeli będzie to wynikało z zaleceń m.in. gestorów sieci, uzbrojenia terenu.
- b) Należy liczyć się z możliwością ujawnienia się problemów i kolizji w trakcie opracowania dokumentacji projektowej, których rozwiązanie winno nastąpić w ramach przedmiotu zamówienia.
- c) W przypadku wystąpienia kolizji układu projektowanego z istniejącymi instalacjami wewnętrznymi, sieciami podziemnymi i nadziemnymi do obowiązków Wykonawcy należy opracowanie projektu usunięcia kolizji.
- d) **Wykonawca winien na bieżąco uwzględniać w opracowaniach projektowych zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej. Dokumentacja projektowa objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania dokumentacji.**

### 2) Inne obowiązujące przepisy i akty prawne:

- a) Przedmiot zamówienia winien być opracowany kompleksowo.
- b) Dokumentacja projektowa będzie stanowić podstawę do ogłoszenia przetargu na realizację zadania i rozliczenia robót. W związku z powyższym przedmiary robót muszą zawierać wszystkie rozwiązania techniczne, rodzaje robót i ich ilości, wynikające z dokumentacji.  
**Należy zwrócić szczególną uwagę na problem zgodności przedmiarów robót z przyjętymi rozwiązaniami technicznymi. Wykonawca winien dążyć szczególnej staranności w zapewnieniu ww. zgodności w celu uniknięcia wzrostu kosztów robót w trakcie realizacji, a wynikające z błędów dokumentacji technicznej.**

- c) Zamawiający oczekuje określenia w projektach sposobów rozwiązań wszelkich zagadnień związanych z przedsięwzięciem. Opracowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, wymaganiami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej, które pozwolą na fizyczne wykonanie zadania w sposób nadający się do eksploatacji bez wad.
  - d) Projekty budowlane i wykonawcze winny być oprawione w teczki o okładkach sztywnych. Wyklucza się oprawy grzebieniowe. Odbitki planów sytuacyjnych muszą być wykonane na papierze światłoczułym lub w postaci wypłotu komputerowego.
  - e) Wykonawca w trakcie realizacji przedmiotu umowy jest zobowiązany wykonać opracowania projektowe nie wymienione w opisie przedmiotu zamówienia, a związane z wymaganiami jednostek opiniujących, niewykraczające jednak poza przedmiot umowy.
- 3) Obowiązki Wykonawcy:
- a) Wykonawca przenosi na rzecz Zamawiającego wszelkie majątkowe prawa autorskie.
  - b) Wszelkie materiały niezbędne do realizacji zamówienia jak np.: mapy do celów projektowych, uzgodnienia, opinie, ekspertyzy, analizy, badania architektoniczne, badania pionowości budynku, inwentaryzacje zieleni, operat dendrologiczny, itp. Wykonawca pozyskuje własnym staraniem w ramach wynagrodzenia umownego.
  - c) Po zakończeniu opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca jest zobowiązany:
    - **W przypadku błędów dokumentacji projektowej (w szczególności błędów polegających na niezgodności przedmiarów oraz kosztorysów inwestorskich z projektem) Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.**
    - Wykonać dodatkowe egzemplarze dokumentacji lub jej elementów na zlecenie Zamawiającego.
    - Współpracować z Zamawiającym na etapie ogłoszenia przetargu na realizację inwestycji, tj. współpracować podczas odpowiadania na pytania oferentów dotyczące rozwiązań projektowych.

#### 4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZATRUDNIENIA ZGODNIE Z ART. 95 UST 1.

Nie dotyczy.

#### 5. INFORMACJA O PRZEWIDYWANYCH ZAMÓWIENIACH PODOBNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 214 UST. 1 PKT 7

Zamawiający nie przewiduje udzielenia zamówień podobnych.

#### 6. ZALICZKI NA POCZET WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Zamawiający nie przewiduje udzielenia zaliczek na poczet wykonywania zamówienia.

#### 7. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Termin wykonania dokumentacji wielobranżowej projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem rozstrzygnięcia administracyjnego na prowadzenie robót budowlanych od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, umożliwiającego rozpoczęcie robót budowlanych przez Zamawiającego **325 dni od dnia podpisania umowy.**

Nadzory autorskie.

Usługa na sprawowanie nadzoru autorskiego wykonywana będzie od dnia podpisania umowy na realizację robót budowlanych do dnia podpisania protokołu odbioru robót budowlanych.

**Planowany okres, w którym będą pełnione nadzory autorskie to lata 2027– 2029**

#### 8. INFORMACJE O OBOWIĄZKU OSOBISTEGO WYKONANIA PRZEZ WYKONAWCĘ KLUCZOWYCH ZADAŃ

Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania kluczowych zadań.

#### 9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UMÓW O PODWYKONAWSTWO.

Wymagania dotyczące umowy o podwykonawstwo, zostały określone w § 5 projektu umowy, który stanowi załącznik nr 2 .

## 10. PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO, KTÓRE ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI TEJ UMOWY

Projektowane postanowienia umowy zawarte są projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 2.

## 11. KOMUNIKACJA ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI

- 11.1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w sposób określony w SWZ.
- 11.2. Ofertę wraz z **Jednolitym Europejskim Dokumentem Zamówienia (JEDZ)**, należy złożyć, pod rygorem nieważności w formie elektronicznej – przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>.
- 11.3. Formaty podpisów:
  - a) ze względu na niskie ryzyko naruszenia integralności pliku oraz łatwiejszą weryfikację podpisu, zamawiający zaleca, w miarę możliwości, przekonwertowanie plików na format .pdf i opatrzenie ich podpisem kwalifikowanym PadES,
  - b) pliki w innych formatach niż PDF zaleca się opatrzyć zewnętrznym podpisem XadES. W tym przypadku wykonawca powinien pamiętać, aby plik z podpisem przekazywać łącznie z dokumentem podpisywanym.
  - c) podczas podpisywania plików zaleca się stosowanie algorytmu skrótu SHA2 zamiast SHA1,
  - d) zamawiający zaleca, aby nie wprowadzać jakichkolwiek zmian w plikach po podpisaniu ich podpisem kwalifikowanym. Może to skutkować brakiem integralności plików,
  - e) podpisy kwalifikowane wykorzystywane przez wykonawców do podpisywania wszelkich plików muszą spełniać wymogi “Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym (eIDAS) (UE) nr 910/2014 – od 1 lipca 2016 roku”.
- 11.4. Składane podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, a także pełnomocnictwo należy złożyć w formie elektronicznej przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>.
- 11.5. Informacje, dokumenty, oświadczenia, inne niż określone w pkt. 11.2 i 11.4, można składać w formie elektronicznej, a także w formie dokumentowej:
  - w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się, jako załącznik),
  - lub
  - jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści „Formularza do komunikacji”).

### UWAGA

#### Korespondencja w/w nie może być szyfrowana.

Dokumenty elektroniczne, oświadczenia lub elektroniczne kopie dokumentów lub oświadczeń składane są przez Wykonawcę, jako załączniki.

- 11.6. **Do zachowania formy elektronicznej czynności prawnej wymagane jest złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym osoby upoważnionej do reprezentowania wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.**
- 11.7. **Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl>. Oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy”.**
- 11.8. Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze” („Formularze do komunikacji”). Za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji” odbywa się w szczególności przekazywanie wezwań i zawiadomień, zadawanie pytań i udzielanie odpowiedzi. Formularze do komunikacji umożliwiają również dołączenie załącznika do przesyłanej wiadomości (przycisk „dodaj załącznik”).
- 11.9. W przypadku załączników, które są zgodnie z ustawą Pzp lub rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym,

mogą być opatrzone, zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem typu zewnętrznego lub wewnętrznego. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).

- 11.10. Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
- 11.11. **Możliwość korzystania w postępowaniu z „Formularzy do komunikacji” w pełnym zakresie wymaga posiadania konta „Wykonawcy” na Platformie e-Zamówienia oraz zalogowania się na Platformie e-Zamówienia. Do korzystania z „Formularzy do komunikacji” służących do zadawania pytań dotyczących treści dokumentów zamówienia<sup>1</sup> wystarczające jest posiadanie tzw. Konta uproszczonego na Platformie e-Zamówienia.**
- 11.12. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
- 11.13. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu określa Regulamin Platformy e-Zamówienia dostępnym pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl/pl/regulamin/#regulamin-serwisu>.
- 11.14. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem dedykowanych formularzy do: złożenia i wycofania oferty oraz do komunikacji wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych, jako załączniki do jednego formularza).
- 11.15. Wszystkie wysłane i odebrane w postępowaniu przez wykonawcę wiadomości widoczne są po zalogowaniu w podglądzie postępowania w zakładce „Komunikacja”.
- 11.16. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem **telefonu (22) 458 77 99** lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej **<https://ezamowienia.gov.pl>** w zakładce „Zgłoś problem”.
- 11.17. W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: [nz@nieruchomoscigda.pl](mailto:nz@nieruchomoscigda.pl) (nie dotyczy składania ofert).
- 11.18. Za datę przekazania oferty, oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust.1 Pzp, podmiotowych i przedmiotowych środków dowodowych przyjmuje się datę ich przekazania na Platformie e-Zamówienia.
- 11.19. **Sposób sporządzenia i przekazywania informacji oraz wymagania techniczne dla dokumentów elektronicznych oraz środki komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie niniejszego zamówienia publicznego musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).**

## 12. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

- 12.1. Szczegółowy sposób przygotowania oferty znajduje się na stronie **<https://ezamowienia.gov.pl/pl/komponent-edukacyjny/>**
- 12.2. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy interaktywnego „Formularza ofertowego” udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”.
- 12.3. Zalogowany wykonawca używając przycisku „Wypełnij” widocznego pod „Formularzem ofertowym” zobowiązany jest do zweryfikowania poprawności danych automatycznie pobranych przez system z jego konta i uzupełnienia pozostałych informacji dotyczących wykonawcy/wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.
- 12.4. Następnie wykonawca powinien pobrać „Formularz ofertowy”, zapisać go na dysku komputera użytkownika, uzupełnić pozostałymi danymi wymaganymi przez Zamawiającego i ponownie zapisać na dysku komputera użytkownika oraz podpisać odpowiednim rodzajem podpisu elektronicznego, zgodnie z pkt 12.5.

---

<sup>1</sup> Dotyczy w szczególności SWZ

**Uwaga!**

**Nie należy zmieniać nazwy pliku nadanej przez Platformę e-Zamówienia. Zapisany „Formularz ofertowy” należy zawsze otwierać w programie Adobe Acrobat Reader DC.**

- 12.5. **Ofertę stanowi Formularz ofertowy z formularzem cenowym.**
- 12.6. **Formularz ofertowy podpisuje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym w formacie PadES typ wewnętrzny.**
- 12.7. Ofertę, oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1, składa się, pod rygorem nieważności, **w formie elektronicznej** osoby upoważnionej do reprezentowania wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie. Sposób podpisywania ofert określony **jest w załączniku nr 7.**
- 12.8. **Podmiotowe środki stanowią:**
- a) Zdolność zawodowa- wykaz usług – **załącznik nr 3,**
  - b) Zdolność zawodowa- wykaz osób- cz. I – **załącznik nr 4,**
  - c) Zdolność zawodowa- wykaz osób- cz. II – **załącznik nr 4a,**
  - d) oświadczenie Wykonawcy dotyczące przesłanek wykluczenia z postępowania uwzględniające przesłanki wykluczenia z art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego – **załącznik nr 5,**
  - e) oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego- **załącznik nr 5a,**
  - f) pełnomocnictwo, o ile występuje,
  - g) zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o ile występuje,
  - h) informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy Pzp wystawionej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem;
  - i) oświadczenia o przynależności lub braku przynależności grupy kapitałowej, o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp,
  - j) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ustawy;
  - k) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem;
  - l) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 109 ust. 1 pkt 5-10 ustawy.
  - m) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które usługi, wykonają poszczególni wykonawcy.
- 12.9. W przypadku innych dokumentów niż Formularz ofertowy, które są opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, mogą być opatrzone, zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem typu zewnętrznego lub wewnętrznego. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).
- 12.10. W przypadku przekazywania dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym jest równoznaczne z opatrzeniem wszystkich dokumentów zawartych w tym pliku kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 12.11. Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski”, widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Po wybraniu przycisku „Złóż ofertę” system prezentuje okno składania oferty umożliwiające przekazanie dokumentów elektronicznych, w którym znajdują się dwa pola drag&drop (przeciągnij” i „upuść”) służące do dodawania plików.
- 12.12. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz oferty” w pierwszym polu („Wypełniony formularz oferty”). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie

przez Wykonawcę”) wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą. Do przygotowania oferty konieczne jest posiadanie przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy kwalifikowanego podpisu elektronicznego.

- 12.13. System sprawdza, czy złożone pliki są podpisane i automatycznie je szyfruje, jednocześnie informując o tym wykonawcę. Potwierdzenie czasu przekazania i odbioru oferty znajduje się w Elektronicznym Potwierdzeniu Przesłania (EPP) i Elektronicznym Potwierdzeniu Odebrania (EPO). EPP i EPO dostępne są dla zalogowanego Wykonawcy w zakładce „Oferty/Wnioski”.
- 12.14. Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
- 12.15. Zamawiający rekomenduje wykorzystanie formatów: .pdf .doc .docx .xls .xlsx .jpg (.jpeg) ze szczególnym wskazaniem na .pdf
- 12.16. W celu ewentualnej kompresji danych Zamawiający rekomenduje wykorzystanie jednego z rozszerzeń: .zip, .7Z

**Uwaga! W Rozporządzeniu KRI nie występują: .rar .gif .bmp .numbers .pages.**

**Dokumenty złożone w takich formatach zostaną uznane za złożone nieskutecznie.**

- 12.17. Oferta może być złożona tylko do terminu składania ofert.
- 12.18. Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233), wykonawca, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa”.
- 12.19. Zaleca się, aby uzasadnienie zastrzeżenia informacji, jako tajemnicy przedsiębiorstwa było sformułowane w sposób umożliwiający jego udostępnienie. Zastrzeżenie przez Wykonawcę tajemnicy przedsiębiorstwa bez uzasadnienia, będzie traktowane przez Zamawiającego, jako bezskuteczne ze względu na zaniechanie przez Wykonawcę podjęcia niezbędnych działań w celu zachowania poufności objętych klauzulą informacji zgodnie z postanowieniami art. 18 ust. 3 p.z.p.
- 12.20. Wykonawca nie może zastrzec informacji, o których mowa w art. 222 ust. 5 ustawy Pzp.
- 12.21. Jeżeli zostanie złożona oferta, której wybór prowadziłby do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.) dla celów zastosowania kryterium ceny Zamawiający dolicza do przedstawionej w tej ofercie ceny kwotę podatku od towarów i usług, która miałaby obowiązek rozliczyć.

### **13. WYJAŚNIENIE TREŚCI SWZ**

- 13.1. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia. Wyjaśnienia, zapytania składane są za pośrednictwem dedykowanego formularza dostępnego na stronie <https://ezamowienia.gov.pl>
- 13.2. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.
- 13.3. Zamawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 6 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do zamawiającego nie później niż na 14 dni przed upływem terminu składania ofert.
- 13.4. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie SWZ wpłynął po upływie terminu składania wniosku określonego w pkt 13.3, Zamawiający nie ma obowiązku udzielania wyjaśnień SWZ oraz obowiązku przedłużenia terminu składania ofert.

### **14. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO KOMUNIKOWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**

Daria Paprocka-Fabisiak stanowisko służbowe z-ca kierownika Działu Zamówień,

Adres poczty elektronicznej: [nz@nieruchomoscigda.pl](mailto:nz@nieruchomoscigda.pl); nr tel. 58 320 12 95

Adres udostępniony na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> w zakładce „Zgłoś problem”.

### **15. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ**

- 15.1. Wykonawca jest związany ofertą **do dnia 26.04.2026 r.**
- 15.2. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę w terminie związania ofertą określonym w SWZ.
- 15.3. W przypadku, gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą określonego w SWZ, zamawiający przed upływem terminu związania ofertą zwraca się jednokrotnie do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres, nie dłuższy niż 60 dni.

- 15.4. Przedłużenie terminu związania ofertą, o którym mowa w ust. 15.3, wymaga złożenia przez wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

## **16. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO WYKLUCZENIA**

- 16.1. Do oferty Wykonawca dołącza **oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu oraz o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu** w zakresie wskazanym przez zamawiającego. Oświadczenie będzie stanowić dowód potwierdzający brak podstaw do wykluczenia, spełnienie warunków udziału w postępowaniu tymczasowo zastępujący wymagane przez zamawiającego podmiotowe środki dowodowe. Oświadczenie składa się na formularzu **Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (JEDZ)**, sporządzonym zgodnie ze wzorem standardowego formularza określonego w rozporządzeniu wykonawczym Komisji (UE) 2016/7 z dnia 5 stycznia 2016r. ustanawiającym standardowy formularz jednolitego europejskiego dokumentu zamówienia (Dz. Urz. UE L z 06.01.2016, str. 16).
- 16.2. **Opublikowany przez Zamawiającego JEDZ zamówienia jest dostępny dla Wykonawcy z poziomu podglądu wybranego postępowania.**
- 16.3. **Aby uruchomić formularz JEDZ w trybie edycji użytkownik powinien wybrać opcję „Wypełnij”.**
- 16.4. **Wykonawca ma możliwość pobrania wersji roboczej formularza JEDZ w formacie xml. Plik można pobrać w dowolnym momencie tworzenia formularza JEDZ poprzez wybranie opcji Pobierz plik roboczy.**
- 16.5. **Wykonawca może pobrać JEDZ zamówienia w formacie PDF. Warunkiem koniecznym do wygenerowania pliku jest poprawne wypełnienie formularza. W przypadku wykrycia błędów system wyświetla komunikat zawierający wszystkie nieprawidłowości wykryte w formularzu.**
- 16.6. **Po poprawnym wypełnieniu formularza Wykonawca może pobrać go na jeden z dwóch sposobów: za pomocą przycisku Pobierz JEDZ lub wybierając z menu opcję Pobierz JEDZ i plik roboczy.**
- 16.7. **JEDZ należy złożyć w formie elektronicznej. Sposób wypełniania i podpisania JEDZ-a jest tożsamy z zasadami określonymi dla formularza ofertowego pkt. 12 SWZ ppkt. od 12.1 do 12.5.**
- 16.8. Przy wypełnianiu formularza JEDZ Wykonawca może skorzystać z instrukcji jego wypełniania zamieszczonej przez Urząd Zamówień Publicznych na stronie [https://www.uzp.gov.pl/\\_data/assets/pdf\\_file/0015/32415/Instrukcja-wypelniania-JEDZ-ESPD.pdf](https://www.uzp.gov.pl/_data/assets/pdf_file/0015/32415/Instrukcja-wypelniania-JEDZ-ESPD.pdf) oraz załączonej (załącznik nr 6).
- W druku JEDZ należy:**
- a) W części II „Informacje dotyczące Wykonawcy” wypełnić:
- pkt. A „Informacje na temat Wykonawcy”. Wykonawca winien:
    - w części „Identyfikacja” podać podstawowe dane takie jak: nazwę, numer VAT, adres firmy, dane dotyczące osoby wyznaczonej do kontaktów,
    - w części „Informacje ogólne” określić czy Wykonawca jest mikroprzedsiębiorstwem bądź małym lub średnim przedsiębiorstwem,
    - w części „Rodzaj uczestnictwa” określić czy będzie brał udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia wspólnie z innymi Wykonawcami; w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia określić jego rolę w grupie oraz wskazać pozostałych Wykonawców,Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 7-12
  - pkt. B „Informacje na temat przedstawicieli Wykonawcy” Wykonawca winien podać informacje o osobach upoważnionych do jego reprezentowania (imię i nazwisko, data i miejsce urodzenia, stanowisko, adres pocztowy, telefon, adres e’mail), Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 12-13.
  - pkt. C „Informacje na temat polegania na zdolności innych podmiotów” Wykonawca winien określić, czy polega on na zdolności innych podmiotów w celu spełnienia kryterium kwalifikacji, Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 14-16.
  - pkt. D „Informacje dotyczące podwykonawców, na których zdolności Wykonawca nie polega” Wykonawca winien określić czy zamierza zlecić osobom trzecim podwykonawstwo jakiegokolwiek części zamówienia, Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 17-18
- b) W części III „Podstawy wykluczenia”:

- wypełnić pkt. A „Podstawy związane z wyrokami skazującymi za przestępstwo” dotyczącego podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.1 ust. 1 i 2. Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 19-27.
- wypełnić pkt. B „Podstawy związane z płatnością podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne” dotyczącego podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.1 ust. 3. Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 27-29.
- wypełnić pkt. C „Podstawy związane z niewypłacalnością, konfliktem interesów lub wykroczeniami zawodowymi” dotyczącego podstaw wykluczenia zawartych w SWZ w pkt. 22.1 ust. 4, 5, 6 oraz pkt 22.2. Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 30-49.
- wypełnić pkt D „Inne podstawy wykluczenia, które mogą być przewidziane w przepisach krajowych państwa członkowskiego instytucji zamawiającej lub podmiotu zamawiającego” dotyczą podstawy wykluczenia zawartej w SWZ w pkt. 22.3 Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 50-55.

c) Części IV „Kryteria kwalifikacji” – Wykonawca wypełnienia sekcję α (nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w części IV) wskazując czy spełnia wymagania w zakresie kryteriów kwalifikacji. Szczegóły w instrukcji wypełniania JEDZ na str. 56-57.

d) Zapoznać się z częścią VI JEDZ „Oświadczenia końcowe”, podpisać kwalifikowanym podpisem elektronicznym i przekazać Zamawiającemu drogą elektroniczną wraz z ofertą.

**16.9. Do oferty Wykonawca dołącza oświadczenie, z którego wynikać będzie, że w stosunku do wykonawcy nie zachodzi podstawa wykluczenia przewidziana w art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514 z późn. zm.) – zgodnie z załącznikiem nr 5).**

**16.10. Oświadczenia wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:**

Oświadczenia, o których mowa w pkt 16.1 i 16.9 składa każdy z Wykonawców odrębnie.

Oświadczenie z pkt. 16.1 potwierdza brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

Oświadczenie z pkt. 16.9 potwierdza brak podstaw wykluczenia.

Oświadczenie wskazane powyżej składane są przez osoby upoważnione do reprezentowania każdego wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie, **w formie elektronicznej.**

**16.11. Poleganie na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów udostępniających zasoby.**

Wykonawca, który polega na zdolnościach innych podmiotów udostępniających zasoby, składa wraz z ofertą, **zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby** do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia wraz z oświadczeniem **o braku podstaw do wykluczenia** uwzględniające przesłanki wykluczenia z art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej oraz z art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, które stanowi **załącznik nr 5a.**

Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdza, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności:

- a) zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;
- b) sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;
- c) czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji



zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą.

**Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 16.1 i 16.9 składa każdy podmiot udostępniający zasoby.**

**Oświadczenie oraz zobowiązanie** wskazane powyżej składane są przez osoby upoważnione do reprezentowania podmiotu udostępniającego zasoby (podwykonawcy), zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie, **w formie elektronicznej.**

16.12. Jeżeli Wykonawca nie złoży oświadczenia, o którym mowa w punkcie 16.1, 16.9 i 16.11 niniejszej SWZ, oświadczeń lub dokumentów potwierdzających okoliczności, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne lub zawierają błędy, Zamawiający wezwie do ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub do udzielenia wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba, że mimo ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub udzielenia wyjaśnień oferta Wykonawcy podlegałaby odrzuceniu albo zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.

#### **16.13. PEŁNOMOCNICTWO**

a) Pełnomocnictwo upoważniające do działania w imieniu Wykonawcy, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia należy złożyć razem z ofertą.

b) Pełnomocnictwo do złożenia oferty musi być złożone w oryginale w takiej samej formie, jak składana oferta (t.j. w formie elektronicznej). Dopuszcza się także złożenie elektronicznej kopii (skanu) pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej, w formie elektronicznego poświadczenia sporządzonego stosownie do art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r.-Prawo o notariacie, które to poświadczenie notariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym, bądź też poprzez opatrzenie skanu pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej kwalifikowanym podpisem mocodawcy. Elektroniczna kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez upoważnionego,

c) Jeżeli Wykonawca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, Zamawiający wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba, że mimo ich złożenia oferta Wykonawcy podlega odrzuceniu albo zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania.

16.14. Jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może na każdym etapie postępowania wezwać Wykonawców do złożenia wszystkich lub niektórych dokumentów potwierdzających, że nie podlegają wykluczeniu, spełniają warunki udziału w postępowaniu, a jeżeli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że złożone uprzednio oświadczenia lub dokumenty nie są już aktualne, do złożenia aktualnych oświadczeń lub dokumentów.

16.15. **W zakresie nieuregulowanym SWZ, zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz.U. 2020 r. poz. 2415) a także przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).**

### **17. WYKAZ INNYCH DOKUMENTÓW I INFORMACJI, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY.**

17.1. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym Formularz ofertowy udostępniony przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczony w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”.

17.2. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym Formularz Cenowy, który należy sporządzić wg wzoru Zamawiającego.

17.3. Złożyć podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym „Zdolność zawodowa – wykaz osób –cz. I”.

17.4. Wykonawca, który powierzył części zamówienia podwykonawcom podaje w złożonej ofercie:

- a) nazwy podwykonawców, którym powierza części zamówienia, jeżeli są znani oraz nazwy tych części,
- b) nazwy podmiotów udostępniających zasoby, na których zasoby się powołuje oraz nazwy tych części.

17.5. Zaleca się załączyć do oferty kopię dowodu wpłaty wadium wpłaconego w pieniądzu.

17.6. Do oferty należy załączyć oryginalne formy wadium wniesione w jednej z form określonych w punkcie 18 ppkt. 2-4 SWZ.

- 17.7. Złożyć, w celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania, odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru.
- 17.8. Wykonawca nie jest zobowiązany do złożenia dokumentów, o których mowa w pkt. 17.7, jeżeli zamawiający może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, o ile wykonawca wskaże dane umożliwiające dostęp do tych dokumentów.

## 18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM.

Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości **15 000,00 zł**.

Termin wniesienia wadium upływa dnia **26.01.2026 r. o godz. 12:00**

Wadium musi obejmować okres związania ofertą do dnia **26.04.2026 r.**

Wadium może być wnoszone w formie:

- 1) pieniądza przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO SA nr konta: 71 1240 1268 1111 0010 5035 8604.

W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu na koncie Zamawiającego muszą znaleźć się pieniądze przebrane tytułem wadium przed upływem terminu składania ofert.

**Zaleca się, aby do oferty dołączyć kopię polecenia przelewu.**

- 2) gwarancji bankowych – w ofercie

Niezbędnym jest przedłożenie pisemnej bezwarunkowej gwarancji udzielonej przez bank (oświadczenie), zgodnie z wymaganiami określonymi przez prawo bankowe, zawierającej:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.204.2025.DPF**,
- bezwarunkowe zobowiązanie banku wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.

- 3) gwarancji ubezpieczeniowych – w ofercie

Niezbędnym jest przedłożenie pisemnej bezwarunkowej gwarancji udzielonej przez firmę ubezpieczeniową (oświadczenie) zawierającej:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.204.2025.DPF**,
- bezwarunkowe zobowiązanie firmy ubezpieczeniowej wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.

- 4) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. z 2024 r., , poz. 419) – **w ofercie**

Niezbędnym jest złożenie przez poręczyciela oświadczenia pisemnego wobec wierzyciela (Gdańskie Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy), zawierającego:

- termin obowiązywania poręczenia do końca okresu związania ofertą na w/w kwotę,
- informację, że udzielone poręczenie stanowi zabezpieczenie na wadium na rzecz Gdańskich Nieruchomości Samorządowy Zakład Budżetowy przy ul. Partyzantów 74 w Gdańsku dotyczące przetargu nr **TZ.250.204.2025.DPF**,
- bezwarunkowe zobowiązanie poręczyciela wypłaty kwoty wadium w przypadkach określonych przepisami art. 98 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych.

**W przypadku wykonawców, którzy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia, w dokumentach wniesienia wadium w formie niepieniężnej winna być zawarta informacja, że dotyczy wszystkich podmiotów ubiegających się o zamówienie.**

**W przypadku wniesienia wadium w formie niepieniężnej (dotyczy pkt 2-4) wymagane jest złożenie wraz z ofertą oryginału dokumentu w formie elektronicznej podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub w postaci elektronicznej podpisanego podpisem zaufanym lub osobistym przez osobę lub osoby uprawnione do jego wystawienia (wystawcy gwarancji/ poręczenia).**

Zamawiający dokona zwrotu lub **zatrzymania wadium** zgodnie z warunkami określonymi w art. 98 ustawy prawo zamówień publicznych.

## 19. WIZJA LOKALNA

- 19.1. Zaleca się Wykonawcy odbycie wizji lokalnej w budynkach będących przedmiotem postępowania.
- 19.2. Osoba do kontaktu w sprawie ustalenia terminu wizji:  
Monika Szejbut, monika.szejbut@nieruchomoscigda.pl, tel. 58 524 11 83

## 20. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

- 20.1. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy interaktywnego „Formularza ofertowego” udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”. Sposób złożenia oferty opisany na stronie <https://ezamowienia.gov.pl/pl/komponent-edukacyjny/>
- 20.2. **Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy złożyć do dnia 26.01.2026, do godz. 12:00.**
- 20.3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
- 20.4. Zamawiający odrzuci ofertę złożoną po terminie składania ofert.
- 20.5. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”. Po potwierdzeniu oferta zostanie wycofana i będzie można pobrać dokument potwierdzający wycofanie oferty, tzw. Elektroniczne Potwierdzenie Wycofania (EPW).
- 20.6. Oferta może być złożona tylko do terminu składania ofert.
- 20.7. Wycofanie oferty jest możliwe do terminu składania ofert.

## 21. TERMIN OTWARCIA OFERT

- 21.1. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 26.01.2026 r. o godz. 13:00.**
- 21.2. W przypadku wystąpienia awarii systemu teleinformatycznego, która spowoduje brak możliwości otwarcia ofert w terminie określonym przez Zamawiającego, otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po usunięciu awarii.
- 21.3. Zamawiający poinformuje o zmianie terminu otwarcia ofert na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
- 21.4. Zamawiający, najpóźniej przed otwarciem ofert, udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania informację o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
- 21.5. Zamawiający, niezwłocznie po otwarciu ofert, udostępnia na stronie internetowej prowadzonego postępowania informacje o:
  - a) nazwach albo imionach i nazwiskach oraz siedzibach lub miejscach prowadzonej działalności gospodarczej albo miejscach zamieszkania wykonawców, których oferty zostały otwarte;
  - b) cenach lub kosztach zawartych w ofertach.

## 22. PODSTAWY WYKLUCZENIA

- 22.1. **Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Pzp:**  
Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:
  1. będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:
    - a) udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,
    - b) handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego,
    - c) o którym mowa w art. 228-230a, art. 250a Kodeksu karnego lub w art. 46, 47 lub art. 48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie oraz w art. 54 ust. 1–4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 907),
    - d) finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,
    - e) charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,
    - f) powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1745),

- g) przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270-277 d Kodeksu karnego lub przestępstwo skarbowe,
- h) o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

- lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego.

- 2. jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 1;
- 3. wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
- 4. wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
- 5. jeżeli zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie;
- 6. jeżeli, w przypadkach, o których mowa w art. 85 ust. 1, doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

## **22.2. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 109 ust. 1 pkt. 4-10 ustawy Pzp, w następujących przypadkach:**

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:

- 1. który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności, gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych dowodów;
- 2. Jeżeli Wykonawca lub osoby, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp, uprawnione do reprezentowania Wykonawcy pozostają w relacjach określonych w art. 56 ust. 2 pkt 1–4 ustawy Pzp z:
  - a) kierownikiem zamawiającego,
  - b) członkiem komisji przetargowej,
  - c) innymi osobami wykonującymi czynności związane z przeprowadzeniem postępowania,
  - d) osobami mogącymi wpłynąć na wynik postępowania,
  - e) osobami udzielającymi zamówienia,
 chyba, że konflikt interesów może być skutecznie wyeliminowany.
- 3. który, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nienależycie wykonał albo długotrwale nienależycie wykonywał istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego lub umowy koncesji, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady;
- 4. który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub kryteria selekcji, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych podmiotowych środków dowodowych;
- 5. który bezprawnie wpływał lub próbował wpływać na czynności zamawiającego lub próbował pozyskać lub pozyskał informacje poufne, mogące dać mu przewagę w postępowaniu o udzielenie zamówienia;

6. który w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa przedstawił informacje wprowadzające w błąd, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
7. w stosunku do którego:
  - otwarto likwidację,
  - ogłoszono upadłość,
  - którego aktywami zarządza likwidator lub sąd,
  - który zawarł układ z wierzycielem,
  - którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

**22.3. Zamawiający wykluczy Wykonawcę na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514).**

- a) wykonawcę oraz uczestnika konkursu wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3;
- b) wykonawcę, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 644 z późn. zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o których mowa w art. 1 pkt 3;
- c) wykonawcę, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3.

**22.4. Zamawiający wykluczy Wykonawcę podstawie art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej,, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej, tj. będącego:**

1. obywatelem rosyjskim, osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem z siedzibą w Rosji;
2. osobą prawną, podmiotem lub organem, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50 % należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji;
3. osobą fizyczną lub prawną, podmiotem lub organem działającym w imieniu lub pod kierunkiem:
  - a. obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji lub
  - b. osób prawnych, podmiotów lub organów, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50 % należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji,

a także

4. podwykonawcą dostawców i podmiotem, na których zdolności wykonawcy lub koncesjonariusza polega, w przypadku gdy przypada na nich ponad 10 % wartości zamówienia lub koncesji, jeżeli taki podwykonawca, dostawca, podmiot, na którego zdolności wykonawcy polega, należy do którejkolwiek z kategorii podmiotów wymienionych w punktach 1-3.

**22.5. Wykonawca nie podlega wykluczeniu w okolicznościach określonych w pkt 22.1 ust. 1, 2 i 5 lub w pkt 22.2 ust. 1, 3, 4, 5, 6 i 7 , jeżeli udowodni zamawiającemu, że spełnił łącznie następujące przesłanki:**

- a) naprawił lub zobowiązał się do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem, w tym poprzez zadośćuczynienie pieniężne;

- b) wyczerpująco wyjaśnił fakty i okoliczności związane z przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem oraz spowodowanymi przez nie szkodami, aktywnie współpracując odpowiednio z właściwymi organami, w tym organami ścigania, lub zamawiającym;
- c) podjął konkretne środki techniczne, organizacyjne i kadrowe, odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom, wykroczeniom lub nieprawidłowemu postępowaniu, w szczególności:
  - zerwał wszelkie powiązania z osobami lub podmiotami odpowiedzialnymi za nieprawidłowe postępowanie wykonawcy,
  - zreorganizował personel,
  - wdrożył system sprawozdawczości i kontroli,
  - utworzył struktury audytu wewnętrznego do monitorowania przestrzegania przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów,
  - wprowadził wewnętrzne regulacje dotyczące odpowiedzialności i odszkodowań za nieprzestrzeganie przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów.

22.6. **Dokumenty dotyczące samooczyszczenia, określone w pkt. 22.5, winny być złożone wraz z ofertą, a złożone po upływie terminu składania ofert nie będą rozpatrywane.**

22.7. Zamawiający ocenia, czy podjęte przez wykonawcę czynności, o których mowa w ppkt a, b i c są wystarczające do wykazania jego rzetelności, uwzględniając wagę i szczególne okoliczności czynu wykonawcy. Jeżeli podjęte przez wykonawcę czynności, o których mowa w ppkt a, b i c, nie są wystarczające do wykazania jego rzetelności, zamawiający wyklucza wykonawcę.

22.8. Wykonawca może zostać wykluczony przez Zamawiającego na każdym etapie postępowania o udzielenie zamówienia.

## **23. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**

23.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące **zdolności zawodowej**, jeżeli:

23.1.1. wykażą, że wykonali w okresie ostatnich **trzech lat** przed upływem terminu składania ofert minimum 3 usługi polegające na opracowaniu dokumentacji projektowej, każda z nich obejmująca branżę architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną i elektryczną dla termomodernizacji (w tym docieplenia) i remontu budynków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które uzyskały pozwolenie na budowę o wartości minimum 80 000 zł brutto, każda z tych trzech usług.

W przypadku podania wartości usług przez Wykonawcę w walucie zagranicznej, Zamawiający przeliczy wartość usług z waluty zagranicznej na złotówki po kursie średnim NBP z dnia ogłoszenia o zamówieniu.

**W przypadku Wykonawców, którzy będą wspólnie ubiegali się o udzielenie zamówienia ww. warunek nie będzie podlegał sumowaniu. Realizacją wymaganych usług winien wykazać się Wykonawca składający ofertę albo, co najmniej jeden z uczestników konsorcjum.**

**Warunek zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia nie będzie spełniony, jeżeli uczestnicy konsorcjum w sumie wykażą zrealizowanie trzech ww. usług, ale żaden z nich nie wykona ich w wymaganej liczbie, tzn., że w przypadku wykazania przez jednego uczestnika konsorcjum jednej usługi a przez drugiego dwóch usług, warunek dotyczący posiadania doświadczenia nie zostanie spełniony.**

**Doświadczenie Wykonawcy, który wykonywał usługi w ramach konsorcjum, powinno być związane z faktycznym jego udziałem w ramach zrealizowanego zamówienia.**

**Wykonawca posiadający doświadczenie w konsorcjum powinien w wykazie usług potwierdzić, jaki zakres prac i jaki rodzaj oraz o jakiej wartości faktycznie zrealizował w ramach danego konsorcjum.**

Podmiot, na którego zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia Wykonawca polega będzie musiał wykazać zrealizowanie 3 usług w zakresie określonym przez Zamawiającego w SWZ.

23.1.2. skierują do realizacji zamówienia minimum:

- a) 2 osoby posiadające przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadające uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w**

**specjalności architektonicznej bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,

- b) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- c) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- d) 1 osobę posiadającą przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,
- e) 1 osobę przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. **posiadającą uprawnienia budowlane upoważniające do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń** lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

Wykonawca musi wykazać, że dysponuje osobą, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, legitymującą się uprawnieniami budowlanymi wydanymi na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Zamawiający określając wymagania dla osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy z dnia 07. 07.1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 418 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 334).

Wykonawcy, którzy ubiegają się wspólnie o udzielenie zamówienia ww. warunek mogą spełniać łącznie.

- 23.1.3. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach zawodowych (w zakresie doświadczenia i osób) innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.
- 23.1.4. W odniesieniu do warunku dotyczącego zdolności zawodowej w zakresie doświadczenia i osób, Wykonawcy mogą polegać na zdolności innych podmiotów, jeśli podmioty te zrealizują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
- 23.2. Zamawiający może, na każdym etapie postępowania, uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli zaangażowanie zasobów zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

## **24. INFORMACJA O PODMIOTOWYCH ŚRODKACH DOWODOWYCH**

### **24.1. Dokumenty składane wraz z ofertą:**

- a) potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

Do oferty Wykonawca musi załączyć aktualny na dzień złożenia wykaz osób- **Zdolność zawodowa - „Wykaz osób – część I” – załącznik nr 4** , skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.

Dokument Zdolność zawodowa - „Wykaz osób – część I” stanowi podstawę oceny ofert w kryterium „Doświadczenie osób posiadających uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń” oraz „Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń”.

Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach zawodowych innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

„Stosowna sytuacja” wystąpi wyłącznie w przypadku, kiedy:

- Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych udowodni Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
- Zamawiający oceni, czy udostępniane Wykonawcy przez inne podmioty zdolności zawodowe, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 pkt 4-10 ustawy pzp, a także art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) i art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej.

b) oświadczenie Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które usługi, wykonają poszczególni wykonawcy.

24.2. Zamawiający **wezwe wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni**, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych w celu:

**24.2.1. potwierdzenia braku podstaw wykluczenia:**

- a) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 oraz 4 ustawy Pzp sporządzonej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem;
- b) oświadczenia o przynależności lub braku przynależności grupy kapitałowej, o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp.
- c) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 ustawy;
- d) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem;
- e) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie określonym w art. 109 ust. 1 pkt 5-10 ustawy.

Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w punkcie 24.2.1.:

- 1) pkt a – składa informację z odpowiedniego rejestru, takiego jak rejestr sądowy, albo, w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dotyczy informacja albo dokument, w zakresie określonym w SWZ;
- 2) pkt d – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie wydaje się dokumentów, o których mowa powyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym odpowiednio



oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą, lub, jeżeli w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie ma przepisów o oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem administracyjnym, notariuszem, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy  
Powyższe dokumenty i oświadczenia składają, w określonym zakresie:

- Wykonawca
- Każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia
- Podmiot, na którego zasobach polega Wykonawca

Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych podmiotów udostępniających zasoby na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, przedstawia podmiotowe środki dowodowe, których wymaga Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu, dotyczące tych podmiotów, potwierdzające, że nie zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia z postępowania.

#### **24.2.2. spełnienia warunków udziału w postępowaniu w zakresie zdolności zawodowej, tj.**

- a) **wykazu usług** wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie (**wykaz usług – załącznik nr 3**).

Dowodami, o których mowa powyżej są:

- referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane,
- oświadczenie wykonawcy, jeżeli z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać dokumentów określonych powyżej.

W przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.

- b) **wykazu osób**, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami (**wykaz osób –cz. II” – załącznik nr 4a** ).

Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach zawodowych (w zakresie doświadczenia i osób) innych podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

„Stosowna sytuacja” wystąpi wyłącznie w przypadku, kiedy:

- Wykonawca, który polega na zdolnościach zawodowych udowodni Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
- Zamawiający oceni, czy udostępniane Wykonawcy przez inne podmioty zdolności zawodowe, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 i art. 109 ust. 1 pkt 4-10 ustawy pzp a także art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 514) i art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, które ustanawiają zakaz udziału rosyjskich wykonawców w zamówieniach publicznych i koncesjach udzielanych we wszystkich państwach członkowskich Unii Europejskiej.

#### **24.3. W zakresie nieuregulowanym SWZ, zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz.U. 2020 r. poz. 2415) a także przepisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w**

sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).

## **25. SPOSÓB OBLICZENIA CENY**

- 25.1. Wykonawca jest zobowiązany do określenia ceny ryczałtowej oferty.
- 25.2. Wykonawca zobowiązany jest do wypełnienia „Formularza cenowego” i określenia w nim cen netto, wartości podatku VAT i brutto dla budynku oraz wartości netto, wartości podatku VAT i wartości brutto na wszystkie budynki
- 25.3. Cenę oferty (wartość brutto) stanowi suma wartości brutto wszystkich pozycji „Formularza cenowego”, zawierająca wszystkie koszty niezbędne do wykonania zamówienia.
- 25.4. Cena ryczałtowa winna obejmować wszystkie koszty i wydatki związane z:
- a) wykonaniem dokumentacji wielobranżowej, w szczególności koszty opracowania projektów, uzyskanie wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych i technicznych itp.
  - b) sprawowaniem nadzoru autorskiego podczas prowadzenia robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji wykonanej przez Wykonawcę.
- 25.5. Wszystkie ceny i wartości określone w „Formularzu cenowym” i formularzu ofertowym muszą być zaokrąglone do dwóch miejsc po przecinku (zasada zaokrąglenia – poniżej 5 końcówkę należy pominąć, powyżej i równe 5 należy zaokrąglić w górę).
- 25.6. Brak określenia wartości w pozycji lub określenie ceny w 0,00 złotych spowoduje odrzucenie oferty.
- 25.7. Zastosowanie przez Wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług niezgodnej z obowiązującymi przepisami spowoduje odrzucenie oferty.

## **25.8. OMYŁKI**

Zamawiający poprawi w tekście oferty:

- oczywiste omyłki pisarskie,
- oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek,
- inne omyłki polegające na niezgodności oferty z dokumentami zamówienia niepowodujące istotnych zmian w treści oferty

niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego oferta została poprawiona.

Zamawiający wyznaczy wykonawcy odpowiedni termin na wyrażenie zgody na poprawienie w ofercie innej omyłki lub zakwestionowanie jej poprawienia. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie uznaje się za wyrażenie zgody na poprawienie omyłki.

Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli Wykonawca wyznaczonym terminie zakwestionował poprawienie innej omyłki polegającej na niezgodności oferty z dokumentami zamówienia, niepowodującej istotnych zmian w treści oferty.

- 25.9. **W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że cena lub koszt, lub ich istotne części składowe wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości Zamawiającego, co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub wynikającymi z odrębnych przepisów, a także w przypadku, gdy cena całkowita oferty złożonej w terminie jest niższa o co najmniej 30% od:**
- a) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 1 i 10, chyba, że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia,
  - b) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, zaktualizowanej z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po wszczęciu postępowania, w szczególności istotnej zmiany cen rynkowych.

**Zamawiający wezwie Wykonawcę do udzielenia wyjaśnień, w tym do złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu lub ich istotnych części składowych w zakresie:**

1. świadczonych usług;
2. wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo korzystnych warunków dostaw, usług;
3. oryginalności dostaw, usług oferowanych przez wykonawcę;
4. zgodności z przepisami dotyczącymi kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym

wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) lub przepisów odrębnych właściwych dla spraw, z którymi związane jest realizowane zamówienie;

5. zgodności z prawem w rozumieniu przepisów o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej;
6. zgodności z przepisami z zakresu prawa pracy i zabezpieczenia społecznego, obowiązującymi w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
7. zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
8. wypełniania obowiązków związanych z powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy.

**Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na Wykonawcy.**

**26. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT**

Zamawiający dokona oceny ofert.

Wykonawca określi cenę w Formularzu Ofertowym.

**Przy wyborze oferty Zamawiający kierował się będzie następującymi kryteriami i ich wagami:**

**Cena** - waga 60% (0,60)- odpowiada maksymalnej wartości 60 pkt

**Doświadczenie pierwszej osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń** - waga 15% (0,15)- odpowiada maksymalnej wartości 20 pkt

**Doświadczenie drugiej osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń** - waga 15% (0,15)- odpowiada maksymalnej wartości 15 pkt

**Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń** - waga 10% (0,10)- odpowiada maksymalnej wartości 10 pkt

Oferty oceniane będą punktowo. Maksymalna ilość punktów, jaką po uwzględnieniu wagi, może osiągnąć oferta wynosi 100 pkt.

Punkty będą przyznawane według następujących zasad:

**1. KRYTERIUM – cena**

Cena oferowana minimalna brutto

$$\text{Cena} = \frac{\text{Cena oferowana minimalna brutto}}{\text{Cena badanej oferty brutto}} \times 100 \text{ pkt.} \times 60\% (0,60) - \text{odpowiada maksymalnej wartości 60 pkt.}$$

**2. KRYTERIUM- Doświadczenie pierwszej osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń skierowanej do realizacji zamówienia.**

Przez doświadczenie rozumie się ilość projektów w branży architektonicznej dotyczących termomodernizacji (w tym docieplenia) i remontu budynków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów

Ilość punktów w ww.kryterium zostanie obliczona zgodnie ze wzorem:

$$D = \frac{D_{\text{of}}}{D_{\text{max}}} \times 100 \text{ pkt.} \times 15\% (0,15) - \text{odpowiada maksymalnej wartości 15 pkt.}$$

gdzie:

D – ilość punktów w kryterium,

D<sub>max</sub> – maksymalna ilość projektów wskazana w ofertach niepodlegających odrzuceniu (5),

D<sub>of</sub> – ilość projektów wskazana w badanej ofercie,

W przypadku, kiedy doświadczenie projektanta będzie większe niż 5 projektów, do oceny doświadczenia Zamawiający przyjmie tylko i wyłącznie 5 projektów spełniających warunki określone w tym zakresie, jako ilość maksymalna projektów.

Jeżeli Wykonawca nie wskaże w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” osoby z uprawnieniami spełniającymi wymagania Zamawiającego lub gdy Wykonawca nie wskaże albo wskaże „0” projektów, Zamawiający przyzna 0 pkt.

### **3. KRYTERIUM- Doświadczenie drugiej osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń skierowanej do realizacji zamówienia.**

Przez doświadczenie rozumie się ilość projektów w branży architektonicznej dotyczących zagospodarowania terenu działek budynków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów

Ilość punktów w ww.kryterium zostanie obliczona zgodnie ze wzorem:

$$D = \frac{D_{of}}{D_{max}} \times 100 \text{ pkt.} \times 15\% (0,15) \text{-odpowiada maksymalnej wartości 15 pkt.}$$

gdzie:

D – ilość punktów w kryterium,

D<sub>max</sub> – maksymalna ilość projektów wskazana w ofertach niepodlegających odrzuceniu (5),

D<sub>of</sub> – ilość projektów wskazana w badanej ofercie,

W przypadku, kiedy doświadczenie projektanta będzie większe niż 5 projektów, do oceny doświadczenia Zamawiający przyjmie tylko i wyłącznie 5 projektów spełniających warunki określone w tym zakresie, jako ilość maksymalna projektów.

Jeżeli Wykonawca nie wskaże w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” osoby z uprawnieniami spełniającymi wymagania Zamawiającego lub gdy Wykonawca nie wskaże albo wskaże „0” projektów, Zamawiający przyzna 0 pkt.

### **4. KRYTERIUM- Doświadczenie osoby posiadającej uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń skierowanej do realizacji zamówienia**

Przez doświadczenie rozumie się ilość projektów w branży konstrukcyjno-budowlanej dotyczących przebudowy lub/i remontu budynków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonanych przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania w konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów

Ilość punktów w ww. kryterium zostanie obliczona zgodnie ze wzorem:

$$D = \frac{D_{of}}{D_{max}} \times 100 \text{ pkt.} \times 10\% (0,10) \text{-odpowiada maksymalnej wartości 10 pkt.}$$

gdzie:

D – ilość punktów w kryterium,

$D_{\max}$  – maksymalna ilość projektów wskazana w ofertach niepodlegających odrzuceniu (5),

$D_{\text{of}}$  – ilość projektów wskazana w badanej ofercie,

W przypadku, kiedy doświadczenie projektanta będzie większe niż 5 projektów, do oceny doświadczenia Zamawiający przyjmie tylko i wyłącznie 5 projektów spełniających warunki określone w tym zakresie, jako ilość maksymalna projektów.

Jeżeli Wykonawca nie wskaże w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” osoby z uprawnieniami spełniającymi wymagania Zamawiającego lub gdy Wykonawca nie wskaże albo wskaże „0” projektów, Zamawiający przyzna 0 pkt.

**\* Ilość projektów- Zamawiający do punktacji będzie brał tylko i wyłącznie te projekty wskazane przez Wykonawcę, które uzyskały pozwolenie na budowę, wykonane przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej wraz z podaniem nazwy i adresu budynku (miejscowość, ulica, nr administracyjny, nr działki, obręb i jednostka ewidencyjna), przedmiotu projektu, zakresu opracowanej dokumentacji.**

#### UWAGI

- 1. Zamawiający nie uwzględni projektów, jeżeli przedmiot zadania wskazany w druku „Zdolność zawodowa – wykaz osób - część I” będzie rozbieżny z opisem kryterium zawartym pkt. 2, 3 i 4 SWZ.**
- 2. Brak informacji wymaganych przez Zamawiającego i opisanych w kryteriach oceny ofert pkt 2, 3 i 4 spowoduje nieuwzględnienie danego projektu w punktacji.**

**Punkty z ww. kryteriów zostaną zsumowane.**

## 27. WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY.

**Procedura uregulowana w art. 139 ustawy Pzp, tzw. „procedura odwrócona”.**

- 27.1. Zamawiający w prowadzonym postępowaniu przewiduje możliwość najpierw dokonania badania i oceny ofert, a następnie dokonania kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu.
- 27.2. Jeżeli wobec wykonawcy, o którym mowa w pkt. 27.1, zachodzą podstawy wykluczenia, wykonawca ten nie spełnia warunków udziału w postępowaniu, nie składa podmiotowych środków dowodowych lub oświadczenia o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp potwierdzających brak podstaw wykluczenia lub spełnianie warunków udziału w postępowaniu, zamawiający dokonuje ponownego badania i oceny ofert pozostałych wykonawców, a następnie dokonuje kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu.
- 27.3. Zamawiający kontynuuje powyższą procedurę do momentu wyboru najkorzystniejszej oferty albo unieważnienia postępowania.
- 27.4. Ocenie będą podlegać wyłącznie oferty niepodlegające odrzuceniu.
- 27.5. Zamawiający wybierze najkorzystniejszą ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów określonych w SWZ.
- 27.6. W sytuacji, gdy Zamawiający nie będzie mógł dokonać wyboru najkorzystniejszej zastosowane będą przepisy art. 248.
- 27.7. Jeżeli termin związania ofertą upłynął przed wyborem najkorzystniejszej oferty, zamawiający wzywa wykonawcę, którego oferta otrzymała najwyższą ocenę, do wyrażenia, w wyznaczonym przez zamawiającego terminie, pisemnej zgody na wybór jego oferty.
- 27.8. W przypadku braku zgody, o której mowa w ust. 27.7, oferta podlega odrzuceniu, a zamawiający zwraca się o wyrażenie takiej zgody do kolejnego wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, chyba że zachodzą przesłanki do unieważnienia postępowania.
- 27.9. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający informuje równocześnie wykonawców, którzy złożyli oferty, o:
  - a) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania, jeżeli są miejscami

wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,

b) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone

- podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

27.10. Jednocześnie, niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zamieszcza informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty również na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

## **28. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE MUSZĄ ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO**

- 28.1. Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego, z uwzględnieniem art. 577 Pzp, w terminie nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni, jeżeli zostało przesłane w inny sposób.
- 28.2. Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 28.1, jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego złożono tylko jedną ofertę.
- 28.3. Wykonawca, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, zostanie poinformowany przez Zamawiającego o miejscu i terminie podpisania umowy.
- 28.4. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, najpóźniej przed podpisaniem umowy o zamówienie, Zamawiający może zażądać umowy regulującej współpracę wykonawców (tzw. umowa konsorcjum).
- 28.5. Wykonawca, który został zaproszony na podpisanie umowy, ma obowiązek zawrzeć umowę w sprawie zamówienia na warunkach określonych w **projekcie umowy, który stanowi załącznik nr 2**. Umowa zostanie uzupełniona o zapisy wynikające ze złożonej oferty.
- 28.6. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego Zamawiający może dokonać ponownego badania i oceny ofert spośród ofert pozostałych w postępowaniu Wykonawców albo unieważnić postępowanie.
- 28.7. Osoby reprezentujące Wykonawcę przy podpisywaniu umowy powinny posiadać ze sobą dokumenty potwierdzające ich umocowanie do podpisania umowy, o ile umocowanie to nie będzie wynikać z dokumentów załączonych do Oferty.
- 28.8. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy zgodnie z art. 450 ust. 1 ustawy Pzp.

## **29. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.**

- 29.1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania Zamawiającego wynikającego z umowy, przed podpisaniem umowy.
- 29.2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
  - a) **w pieniądzu – tylko i wyłącznie przelewem – na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO SA nr konta: 71 1240 1268 1111 0010 5035 8604.**
  - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
  - c) gwarancjach bankowych;
  - d) gwarancjach ubezpieczeniowych;
  - e) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
- 29.3. Zamawiający zwróci zabezpieczenie:
  - a) 70% wartości zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane,
  - b) 30% wartości zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, w zależności od tego, który okres jest dłuższy oraz komisijnym stwierdzeniu usunięcia ujawnionych w tym okresie wad i usterek.
- 29.4. Poręczenia bankowe, gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe, poręczenia udzielane przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji

Rozwoju Przedsiębiorczości muszą nieodwołalnie i bezwarunkowo zobowiązywać Poręczyciela lub Gwaranta do zapłaty kwoty pieniężnej na pierwsze wezwanie Zamawiającego, w wysokości odpowiadającej kwocie zabezpieczenia należytego wykonania umowy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

### **30. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY.**

- 30.1. Środki ochrony prawnej przysługują Wykonawcy, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów Pzp.
- 30.2. Odwołanie przysługuje na:
  - a) niezgodną z przepisami ustawy czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienie umowy;
  - b) zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy.
- 30.3. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w formie pisemnej albo w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej opatrzone podpisem zaufanym lub osobistym.
- 30.4. Na orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej oraz postanowienie Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, o którym mowa w art. 519 ust. 1 Pzp, stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu. Skargę wnosi się do Sądu Okręgowego w Warszawie za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej.
- 30.5. Szczegółowe informacje dotyczące środków ochrony prawnej określone są w Dziale IX „Środki ochrony prawnej” Pzp.

### **31. ZAŁĄCZNIKI DO SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

- 31.1. Formularz cenowy – załącznik nr 1.
- 31.2. Projekt umowy – załącznik nr 2.
- 31.3. Zdolność zawodowa - wykaz usług – załącznik nr 3.
- 31.4. Zdolność zawodowa - wykaz osób wykaz osób –cz. I – załącznik nr 4.
- 31.5. Zdolność zawodowa - wykaz osób wykaz osób –cz. II – załącznik nr 4a.
- 31.6. Oświadczenie wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego - załącznik 5.
- 31.7. Oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby dotyczące przesłanek wykluczenia z art. 5k Rozporządzenia (UE) nr 2025/2033 z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego - załącznik 5a.
- 31.8. Instrukcja wypełniania JEDZ załącznik nr 6.
- 31.9. Jak należy podpisać ofertę w formie elektronicznej – załącznik nr 7.
- 31.10. Zarządzenie Nr 1746/21 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Szczegółowych standardów dostępności dla kształtowania przestrzeni i budynków w mieście Gdańsku – Poradnik projektowania uniwersalnego – załącznik nr 8.
- 31.11. Zalecenia konserwatorskie – załącznik nr 9
- 31.12. Zakres opracowania projektu zagospodarowania terenu – załącznik nr 10
- 31.13. Wytyczne do wykonywania programu prac konserwatorskich – załącznik nr 11
- 31.14. Założenia wyjściowe do kosztorysu inwestorskiego – załącznik nr 12
- 31.15. Wytyczne do wykonania wizualizacji – załącznik nr 13
- 31.16. Wytyczne funkcjonalno-użytkowe do zmiany sposobu użytkowania budynków – załącznik nr 14
- 31.17. Wytyczne dotyczące sposobu przekazania dokumentacji projektowo kosztorysowej w wersji elektronicznej – załącznik nr 15