

Miechów, dnia 05.08.2026r.

Zapytanie ofertowe na:

**„Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą w rejonie ul. Wesołej w Miecho-
wie oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę”**

Zamawiający: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość”, ul. Wesoła 4, 32-200 Miechów**

Miechów Rodzaj zamówienia: **Usługa**

Znak sprawy: **ZC-DT/4/2026**

Termin składania ofert: **24.08.2026r. godz. 11:00**

I. Przedmiot ogłoszenia

- 1) Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wybudowanie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, rozbiórką istniejącego budynku Spółdzielni ul. Wesoła 4 wraz z uzbrojeniem i uzyskaniem pozwolenia na budowę wraz z rozbiórką budynku Spółdzielni:
 - a) nr działki: 3028, 3030, 3032, 3033, 3034, 3036 oraz sąsiedniej działki 1822/4
 - b) powierzchnia terenu: 0,0847 ha (dz. nr 3028) + 0,0275 ha (dz. nr 3030) + 0,0994 ha (dz. nr 3032) + 0,0566 ha (dz. nr 3033) + 0,0089 ha (dz. nr 3034) + 0,1484 ha (dz. nr 3036) + 0,1191 ha (sąsiednia dz. nr 1822/4) łączna powierzchnia działek: 0,4255 ha (ewentualnie 0,5446 ha)
 - c) obręb 0001 Miechów, ul. Wesoła;
 - d) powierzchnia zabudowy budynku do rozbiórki: ~985,50 m²
- 2) Planowana inwestycja obejmuje:
 - a) Rozbiórkę istniejącego budynku Spółdzielni zlokalizowanego na działce nr 3032 - zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - b) wybudowanie budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze – wielorodzinnego o pięciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej (garaże), co najmniej 2 klatki schodowe wyposażone w windy osobowe, dach płaski oraz zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wybudowania drogi dojazdowej, miejsc postojowych, nasadzeń itp.
 - c) projektowany budynek powinien zostać opracowany w taki sposób, aby zachował spójność architektoniczną z budynkiem, który powstanie na działce sąsiedniej nr 1822/4.
- 3) Budynek mieszkalny-wielorodzinny wyposażony w instalacje:
 - a) Elektryczną
 - b) Wod-kan
 - c) C.O. (indywidualna kotłownia gazowa, zlokalizowana w budynku)
 - d) Gazową
 - e) Domofoonową
 - f) Teletechniczną
 - g) Wentylacyjną (wentylacja mechaniczna oraz grawitacyjna)
 - h) fotowoltaiczną dla pozyskiwania energii elektrycznej dla części wspólnych budynku

- 4) Ilość lokali mieszkalnych: ok. 60 szt. o różnej strukturze i powierzchni wraz z balkonami, przewidywana powierzchnia PUM ok. 3200m² – szczegółowe zestawienie struktury oraz zapotrzebowania na konkretne typy lokali stanowi Załącznik do niniejszego zapytania ofertowego.
- 5) Cały parter budynku ma być przeznaczony na lokale usługowe
- 6) Komórka lokatorska
- 7) Miejsca parkingowe – zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 8) Stanowiska ładowania samochodów elektrycznych
- 9) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji winny być zgodne z wytycznymi zawartymi w planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Miechowa. Informacje odnośnie działek znajdują się na stronie UGiM w Miechowie <https://www.mpzpmiechow.e-mpzp.pl/> wraz z późniejszymi zmianami, oznaczenie obszaru: S.3MW (ewentualnie S.21MN-MW-U).

II. Oferta

Złożona oferta powinna zawierać:

- 1) Rysunek zagospodarowania działki, z uwzględnieniem lokalizacji projektowanego budynku wielorodzinnego (w granicach działek inwestycyjnych łącznie z dz. 1822/4), miejsc postojowych zew. wraz z drogą dojazdową oraz wstępną trasą przyłączy mediów i odprowadzenia ścieków, dostosowane do rzeczywistych uwarunkowań działki;
- 2) szkic elewacji budynku, wraz ze szkicem parteru (z uwzględnieniem lokali usługowych) i typowego piętra oraz grafikę obrazującą wygląd budynku;
- 3) Przybliżone koszty wybudowania budynku oraz garażu podziemnego;
- 4) Przybliżone koszty budowy drogi osiedlowej oraz pozostałej infrastruktury technicznej;
- 5) Wypełniony formularz ofertowy, w którym podane będą ceny brutto wykonania przedmiotu zamówienia wraz załącznikami, oświadczeniami i referencjami zgodne z punktem VI niniejszego zapytania.

III. Szczegółowy zakres prac projektowych objętych zamówieniem

- 1) Koncepcja architektoniczna, obejmującą plan zagospodarowania działki, widoki elewacji, rzuty kondygnacji i dachu, przekroje oraz fotorealistyczne wizualizacje projektu, ukazujące budynek w różnych widokach perspektywicznych z zaprezentowaniem kolorystyki, użytych materiałów oraz kontekstu otoczenia w liczbie 1 egz. w formie wydruku plus 1 egz. w formie elektronicznej.
Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia i uzgodnienia z Zamawiającym zaproponowanej koncepcji inwestycji. Realizacja dalszej części projektowej winna być rozpoczęta po uprzedniej akceptacji koncepcji przez Zamawiającego.
- 2) Projekt architektoniczno- budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu na wybudowanie budynku, drogi dojazdowej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, opracowany zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2026.524 t.j. z późn. zm.) oraz Obwieszczeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz. U. 2022 poz. 1679 z późn. zm.; wraz ze wszystkim uzgodnieniami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę - w liczbie 5 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 3) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę wraz z rozbiórką istniejącego budynku Spółdzielni dla zaprojektowanego budynku.

Prace projektowe wymienione w poniższych punktach 4, 5, 6, 7 oraz 8 zostaną zlecone i wykonane na podstawie odrębnego zamówienia. Zamawiający zastrzega sobie prawo do podziału realizacji zamówienia na etapy i uruchomienia tych prac w późniejszym terminie.

- 4) Projekt techniczny obejmujący projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, charakterystykę energetyczną, dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz inne niezbędne opracowania projektowe - w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej
- 5) Projekt wykonawczy ze szczegółowym opisem robót przyjętych technologii oraz wyrobów, ze wszystkimi szczegółami rozwiązań w branżach: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, drogowej, teletechnicznej wraz ze wszystkimi uzgodnieniami w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 6) Przedmiar robót przez które należy rozumieć opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Przedmiar musi uwzględniać wymagania określone w paragrafach od 6 do 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno użytkowego w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 7) Kosztorys inwestorski opracowany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. 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., poz. 2458 z późn. zm.) w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej;
- 8) Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót sporządzoną w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021r. , poz. 2454 z późn. zm.) -- w liczbie 2 egz. w formie pisemnej plus 1 egz. w formie elektronicznej.

W celu realizacji w/w zakresu opracowania wybrany Wykonawca będzie zobowiązany wykonać lub pozyskać we własnym zakresie, w ramach ceny ofertowej wszystkie elementy dokumentacji oraz podjąć niezbędne czynności dla uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozbiórkę i prawidłowej w pełnym zakresie rzeczowym wyceny inwestorskiej, w tym:

- a) mapę do celów projektowych dla terenu niezbędnego do wykonania przedmiotu zamówienia oraz dla innych terenów o ile prace projektowe i uzgodnienia wykażą taką potrzebę - ilość niezbędna do celów projektowych; Zamawiającemu należy przekazać mapę: na płycie CD - 1 egzemplarz;
- b) techniczne warunki przyłączenia do sieci oraz wszystkie niezbędne uzgodnienia, opinie, pozwolenia, sprawdzenia, informacje w zakresie projektu budowlanego jak również projektu wykonawczego;
- c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – w ramach projektu budowlanego;
- d) pełnienie nadzoru autorskiego w zakresie: stwierdzenia w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji z projektem, uzgodnienie możliwości wprowadzenia robót

zamiennych w stosunku do przewidywanych w projekcie, jeżeli takie rozwiązania zostaną zgłoszone przez kierownika robót lub inspektora nadzoru;

- e) uzgodnienie powyższej dokumentacji z rzeczoznawcą p.poż oraz sanepid i innymi instytucjami np. z konserwatorem zabytków.

Dodatkowo:

- 1) W trakcie realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający zastrzega sobie :
 - a) prawo informowania się u Wykonawcy o postępie prac i decyzjach podejmowanych w trakcie projektowania. Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego udzielania odpowiedzi;
 - b) prawo zgłaszania uwag i przekazywania dyspozycji w celu ich uwzględnienia w dokumentacji projektowej.
- 2) Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego udzielania merytorycznych odpowiedzi na pytania Zamawiającego dotyczące dokumentacji stanowiącej przedmiot zamówienia.

IV. Termin realizacji zamówienia

Ustala się termin realizacji zamówienia w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

V. Warunki udziału w postępowaniu

- 1) O udzielenie Zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
 - a) posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień tj. dysponują projektantami, którzy posiadają uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, konstr.-budowlanej, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wod-kan., instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, teletechnicznych, drogowej oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do izby zawodowej;
 - b) w ciągu ostatnich 60 miesięcy, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w tym okresie, wykonali z należytą starannością co najmniej jedno zadanie o charakterze i złożoności podobnej do zakresu zadania będącego przedmiotem zamówienia.

VI. Wykaz oświadczeń i dokumentów jakie mają dostarczyć Wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu

- 1) Wypełniony i podpisany formularz ofertowy - załączony wzór,
- 2) Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - załącznik nr 1;
- 3) Uprawnienia i zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
- 4) Wykaz wykonanych usług w okresie ostatnich 60 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy w tym okresie, o charakterze i złożoności porównywalnej z zakresem zadania będącego przedmiotem zamówienia. z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców - załącznik nr 2;
- 5) Oświadczenie Wykonawcy o usługach, jakie przewiduje zlecić do wykonania podwykonawcom - załącznik nr 3;
- 6) Referencje z ostatnich 60 miesięcy, wystawione przez Zamawiających dla oferenta potwierdzające prawidłowe wykonanie robót o charakterze i złożoności porównywalnej z zakresem zadania będącego przedmiotem zamówienia. Zamawiający zastrzega sobie prawo do sprawdzenia tych referencji w celu potwierdzenia, że oferent gwarantuje prawidłowe wykonanie zamówienia;

- 7) Aktualny odpis z rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, a jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert lub inne dokumenty uprawniające do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie tj. wpis do właściwej izby samorządu zawodowego.
- Dokumenty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę/y uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy.

VII. Opis sposobu przygotowania ofert

- 1) Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim i odpowiadać na przedstawione kwestie związane z zapytaniem.
- 2) Oferta musi być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy.
- 3) Całość oferty powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie
- 4) Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania oferty częściowej.
- 5) Wykonawca winien zapoznać się ze wszystkimi punktami składającymi się na warunki zamówienia.
- 6) Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej terenu robót i jego otoczenia, a także zdobył, na swoją własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu robót poniesie Wykonawca.
- 7) Informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Wykonawca może zastrzec w ofercie informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji składając wraz z ofertą stosowne oświadczenie.
- 8) Poprawki dokonywane w ofercie muszą być jednoznaczne, czytelne i zrozumiałe oraz parafowane przez osobę/y podpisującą całą ofertę.
- 9) Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i przedłożeniem oferty.

VIII. Termin składania ofert

Ofertę należy złożyć bezpośrednio w Sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” Miechów ul. Wesoła 4 lub listownie nie później niż **do dnia 24.08.2026r. do godz. 11.00** lub przesłać drogą elektroniczną na adres dt.smmiechow@wp.pl lub smmiechow@wp.pl (liczy się data dostarczenia oferty do siedziby Zamawiającego).

IX. Cena ofertowa

- 1) Wykonawca określi cenę brutto wykonania całości przedmiotu zamówienia podanego w punkcie III niniejszego zapytania oraz w podziale na:
 - a) cenę brutto koncepcji architektonicznej,
 - b) cenę brutto projektu budowlanego (architektoniczno-budowlany, zagospodarowania działki lub terenu),
 - c) cenę brutto projektu technicznego,
 - d) cenę brutto projektów wykonawczych.

X. Negocjacje ceny i warunków

Po przeanalizowaniu złożonych ofert Zamawiający przewiduje przeprowadzić negocjacje cen i warunków realizacji zamówienia z wybranymi oferentami. Termin negocjacji zostanie wskazany przez Zamawiającego do 7 dni od daty złożenia oferty.

XI. Zabezpieczenie finansowe celem należytego wykonania umowy oraz ubezpieczenie

- 1) Zamawiający informuje, iż wybrany Wykonawca udzieli Zamawiającemu zabezpieczenia finansowego celem należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto za wykonanie przedmiotu umowy, bądź w postaci równo wartiej gwarancji bankowej. Zabezpieczenie wpłacone zostanie na konto Zamawiającego najpóźniej w dniu podpisania umowy.
- 2) Zabezpieczenie należytego wykonania umowy określone w pkt 1 zostanie zwrócone w ciągu 7 dni od dnia uzyskania przez Zamawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę.
- 3) Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od ryzyk związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym i przedłożenia oryginałów polis ubezpieczeniowych wraz z dowodem opłacenia składek w terminie 30 dni od daty podpisania Umowy i utrzymanie ważnej umowy ubezpieczenia do czasu wygaśnięcia uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi.
- 4) W przypadku nie zawarcia umowy ubezpieczenia przez Wykonawcę Zamawiający jest uprawniony do jej zawarcia w jego imieniu i na jego koszt. Poniesione koszty z tytułu zawartej umowy ubezpieczenia zamawiający potrąci z Wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

Zamawiający zastrzega sobie prawo zamknięcia zapytania ofertowego bez podania przyczyny i bez dokonania wyboru.