

Opis przedmiotu zamówienia oraz zakres robót i obowiązków Wykonawcy

ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Nazwa zadania:

***„Opracowanie dokumentacji projektowej zmiany sposobu użytkowania budynku
składowo-magazynowego na magazyn środków ochrony ludności oraz obrony
cywilnej w Sępólnie Krajeńskim”***

Adres obiektu: **ul. Komierowska, obręb 0002 Sępólno Krajeńskie, gmina Sępólno
Krajeńskie**

Nazwa zamawiającego: **Gmina Sępólno Krajeńskie**

Kod: 71220000-6 nazwa: Usługi projektowania architektonicznego

Sępólno Krajeńskie, lipiec 2026 r.

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na „**Opracowanie dokumentacji projektowej zmiany sposobu użytkowania budynku składowo-magazynowego na magazyn środków ochrony ludności oraz obrony cywilnej w Sępólnie Krajeńskim**” wraz z uzyskaniem dokumentów uprawniających do realizacji robót budowlanych oraz zapewnienie nadzoru inwestorskiego.

Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Komierowskiej w Sępólnie Krajeńskim (89-400 Sępólno Krajeńskie), na działce ewidencyjnej nr 118/27, obręb geodezyjny 0002 Sępólno Krajeńskie, gmina Sępólno Krajeńskie. Powierzchnia działki wynosi 0,0973 ha. Na jej terenie znajduje się budynek o powierzchni zabudowy 203 m² oraz powierzchni użytkowej 188 m². Jest to obiekt parterowy o wysokości od 6,1 m do 6,4 m, wykonany w konstrukcji szkieletowej żelbetowej prefabrykowanej, ze stropodachem z płyt żelbetowych.

Dokumentacja projektowa obejmuje zaprojektowanie źródła ciepła oraz dostosowanie wnętrza budynku do wymagań funkcjonalnych magazynu OC i OL. W zakres opracowania wchodzi również projekt instalacji sanitarnych oraz instalacji elektrycznej.

Zakres robót przewiduje ponadto wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie termomodernizacji budynku poprzez ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu, a także montaż instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii. Instalację fotowoltaiczną należy zlokalizować na dachu budynku.

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje wykonanie utwardzonych nawierzchni, w tym dojeżdż, chodników, parkingów oraz zjazdów, a także zaprojektowanie ogrodzenia i systemu monitoringu obiektu i całego terenu.

Należy przewidzieć wycinkę drzew zlokalizowanych na terenie przedmiotowej działki. Zakres planowanej wycinki wymaga uzgodnienia z Zamawiającym. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym decyzji zezwalającej na usunięcie drzew, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Przedmiot zamówienia obejmuje również uzyskanie wymaganych uzgodnień, decyzji, pozwoleń oraz zapewnienie nadzoru autorskiego.

Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustawami i rozporządzeniami. Jeżeli w trakcie wykonywania umowy zmieniają się przepisy prawa – zamówienie winno być wykonane zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu przekazania Zamawiającemu pełnej, kompletnej dokumentacji.

- 2) Lokalizacja inwestycji: dz. o nr ewid. 118/27, obręb geodezyjny 0002 Sępólno Krajeńskie, [041302_4.0002.118/27], gmina Sępólno Krajeńskie.

2.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego:

- a) Przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy T. Kościuszki w Sępólnie Krajeńskim uchwałą Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim XIV110/2015 z dnia 25 listopada 2015 r.

Teren oznaczony jest na rysunku planu symbolem planu **PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej**.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego.

- b) Przedmiotowa inwestycja położna jest na obszarze objętym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sępólno Krajeńskie, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XLIX/391/2018 z dnia 26 września 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/261/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021 r. Teren oznaczony jest symbolem **UP** – obszary wydzielonych usług publicznych. **Przedmiotowe przedsięwzięcie jest zgodne z zapisami Studium.**

<http://arch.bip.gmina-sepolno.pl/index6466-3.html?app=uchwaly&nid=14168&y=2021>).

3. Forma opracowania dokumentacji do przekazania Zamawiającemu:

Wszelkie opracowania dokumentacji projektowej, winny być sporządzone w:

1. Dokumentacja w wersji papierowej:

- a) Projekt techniczny – 4 sztuki,
- b) Projekt wykonawczy – 4 sztuki,
- c) Projekt architektoniczno-budowlany – 4 sztuki
- d) Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) – 2 sztuki,
- e) Kosztorys inwestorski – 2 sztuki,
- f) Przedmiar robót budowlanych – 2 sztuki.

2. Dokumentacja w wersji elektronicznej:

Oprócz wersji papierowej dokumentacja projektowa musi być zapisana w formie elektronicznej (edytowalnej) na nośniku CD/DVD w ilości 1 egzemplarza:

- a) materiały tekstowe, tj. opisy techniczne, obliczenia, itp. zapisane w formatach: MS Word, DWG i PDF,
- b) przedmiary i kosztorysy w programie do kosztorysowania oraz PDF,
- c) części rysunkowe w formacie PDF i DWG.

Dokumentacja projektowa zapisana w formie elektronicznej na nośniku CD/DVD, winna być zaopatrzona w spis określający szczegółową zawartość (nazwa projektu, nazwa załącznika i nazwa pliku, w którym został zapisany).

W razie potrzeby Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i przekazania kompletnej dokumentacji wymaganej do dokonania zgłoszenia w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.

4. Uzgodnienia i opinie. Wykonawca w ramach podjętych działań, winien:

- 1) przygotować niezbędne materiały do wystąpienia o wszelkie uzgodnienia i opinie, a następnie je uzyskać.

Zamawiający przekaze Wykonawcy stosowne pełnomocnictwo.

- 2) przez zakończenie prac należy rozumieć datę protokołu końcowego odbioru dokumentacji projektowej wraz z przekazaniem kompletnej dokumentacji projektowej Zamawiającemu.

5. Nadzór autorski. Wykonawca pełnić będzie nadzór autorski według potrzeb wynikających z realizacji robót oraz na każde wezwanie Zamawiającego dokonane telefonicznie lub pisemnie na 7 dni przed wymaganym spotkaniem. Obowiązki Wykonawcy w zakresie nadzoru autorskiego obejmować będą w szczególności:

- 1) Nadzór nad zgodnością wykonawstwa robót budowlanych z dokumentacją projektową,
- 2) Niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych o wszelkich dostrzeżonych błędach w realizacji inwestycji, a w szczególności o powstałych w trakcie budowy rozbieżnościach z dokumentacją projektową,
- 3) Wyjaśnianie wątpliwości powstałych w toku realizacji robót budowlanych, dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań technicznych poprzez dodatkowe informacje i opracowania oraz ewentualne uszczegóławianie dokumentacji projektowej, uzupełnianie rysunków, detali bądź opisu technologii wykonania nie zawartych w dokumentacji projektowej,
- 4) Poprawianie błędnych rozwiązań projektowych w ramach przedmiotowej umowy,
- 5) Nanoszenie poprawek lub uzupełnień na wszystkich egzemplarzach projektu w ramach przedmiotowej umowy,
- 6) Uzgadnianie z Zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej,
- 7) Przedstawianie propozycji rozwiązań zamiennych w przypadku niemożności zastosowania rozwiązań występujących w dokumentacji projektowej lub gdy ich zastosowanie jest nieekonomiczne lub nieefektywne w świetle aktualnej wiedzy

technicznej i zasad sztuki budowlanej, a koszt zastosowania nowych rozwiązań nie zwiększy kosztów zadania z zastrzeżeniem, że każde z rozwiązań musi być uprzednio zatwierdzone przez Zamawiającego,

- 8) W przypadku dopuszczenia przez Zamawiającego, w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane, zastosowania materiałów i urządzeń o parametrach nie gorszych niż przedstawione w dokumentacji projektowej – kontrolowanie parametrów tych materiałów i urządzeń,
- 9) Czuwania w toku realizacji inwestycji nad zgodnością rozwiązań technicznych, materialnych i użytkowych z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami, w tym techniczno–budowlanymi,
- 10) Udział, na każde wezwanie Zamawiającego, w komisjach, naradach technicznych, odbiorach robót związanych z realizacją przedmiotowego projektu,
- 11) Udział w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym robót budowlanych, po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o odbiorze,
- 12) Zatwierdzenia dokumentacji powykonawczej uwzględniającej wszystkie zmiany wprowadzone do dokumentacji projektowej w trakcie realizacji.

10.1. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustawami i rozporządzeniami w szczególności:

- 1) Rozporządzenie 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. z 2021 poz. 2454),
- 2) Rozporządzenie 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 poz. 2458),
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 poz. 1679 z późn. zm.),
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 Nr 120, poz. 1126),

- 5) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, z 2025 r. poz. 769 z późn. zm),.
 - 6) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.),
 - 7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.)
 - 8) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
 - 9) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 311 z późn. zm.).
- 10.2. Jeżeli w trakcie wykonywania umowy zmieniają się ww. przepisy prawa – zamówienie winno być wykonane zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu przekazania Zamawiającemu pełnej, kompletnej dokumentacji.

11. Dodatkowe obowiązki Wykonawcy: Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz bieżącego informowania Zamawiającego o toku postępowania w pracach projektowych. Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej, a także ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych oraz w nawiązaniu do stanu istniejącego. Przy opracowywaniu dokumentacji należy uwzględnić nowelizacje przepisów prawa, jakie mogą nastąpić w trakcie realizacji zadania,
- 2) reprezentacji Zamawiającego w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w związku z wykonywaniem ww. dokumentacji projektowej,
- 3) uzyskania wszystkich niezbędnych decyzji, postanowień, uzgodnień, opinii, danych, informacji itp., niezbędnych dla prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej; w tym zgód właścicieli terenu na prowadzenie prac budowlanych,
- 4) nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji objętej dokumentacją projektową przy założeniu, iż maksymalna ilość pobytów w siedzibie Zamawiającego lub na placu budowy nie przekroczy 20,

- 5) wykonania dokumentacji uzupełniającej i pokrycia w całości kosztów jej wykonania w przypadku stwierdzenia niekompletności dokumentacji,
- 6) wprowadzenia rozwiązań naprawczych lub zamiennych do błędów w dokumentacji projektowej ujawnionych i zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego, z naniesieniem ich na projekcie i uzyskaniem nowych uzgodnień, zezwoleń i zmiany decyzji na realizację inwestycji (jeśli zmiany tego wymagają) w ramach otrzymanego wynagrodzenia,
- 7) przekazania w terminie **do 30 dni** od dnia zawarcia umowy 1 egzemplarza uzgodnionego z Zamawiającym projektu wstępnego. Projekt wstępny jest opracowaniem poprzedzającym wykonanie projektów niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia,
- 8) aktualizacja kosztorysu inwestorskiego – w razie konieczności, w okresie 4 lat od daty przekazania go Zamawiającemu,
- 9) dokonywanie korekt projektu technicznego przez projektanta – w razie konieczności wprowadzenia zmian.

12. W ramach projektu wstępnego należy między innymi:

- a) W ramach projektu wstępnego należy w szczególności:
 - 1) Przedstawić uzasadnienie wyboru nowego źródła ciepła, z uwzględnieniem aspektów technicznych, ekonomicznych oraz środowiskowych,
 - 2) Określić kolorystykę oraz rodzaj materiałów przewidzianych dla stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) Przedstawić projektowaną kolorystykę elewacji i pozostałych elementów zewnętrznych obiektu,
 - 4) Opisać przyjęte rozwiązania technologiczne i materiałowe, wraz z uzasadnieniem ich zastosowania,
 - 5) Przedstawić koncepcję planowanych prac modernizacyjnych oraz ich wpływ na poprawę efektywności energetycznej i estetyki obiektu,
 - 6) Wskazać podstawowe parametry techniczne proponowanych rozwiązań oraz ich zgodność z obowiązującymi przepisami i normami.

13. Spotkania w sprawie dokumentacji projektowej. Bieżący nadzór nad zgodnością przebiegu procesu projektowego zgodnie z wymaganiami Zamawiającego będzie wykonywany przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego podczas spotkań z Wykonawcą. W trakcie trwania procesu projektowego Zamawiający przewiduje następujące rodzaje spotkań w sprawie dokumentacji projektowej:

- a) prezentacja przez Wykonawcę sprawozdania z bieżącego postępu wykonywania dokumentacji projektowej przed Zamawiającym (w tym omówienie zagadnień związanych z koordynacją dokumentacji projektowej),
 - b) omówienie i ewentualne rozstrzygnięcie problemów, do których rozstrzygania upoważniony jest jedynie Zamawiający,
 - c) omówienie warunków i uzgodnień otrzymanych od instytucji i osób trzecich,
 - d) uzgodnienie zaproponowanych rozwiązań technicznych dotyczących zadania;
- 2) spotkania robocze poza siedzibą Zamawiającego, przy udziale przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcy oraz innych osób, której celem jest dokonanie wyjaśnień i ustaleń roboczych, połączone z wizytą na miejscu, którego dotyczą opracowania projektowe lub z wizytą w siedzibie strony. Spotkania robocze odbywają się z inicjatywy Wykonawcy, zainteresowanej strony lub Zamawiającego.
14. Zaleca się, aby Wykonawcy dokonali wizji lokalnej terenu realizacji przedmiotu oraz w jego okolicy w celu dokonania oceny dokumentów i informacji przekazywanych w ramach niniejszego postępowania przez Zamawiającego oraz pozyskania wszelkich informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty celem prawidłowej wyceny przedmiotu zamówienia.

Załączniki:

- 1. Załącznik nr 1 - Zakres realizacji (oznaczenie na mapie),
- 2. Załącznik nr 2 - Dokumentacja fotograficzna na zewnątrz i wewnątrz budynku,
- 3. Załącznik nr 3 – Zrzut ekranu z serwisu Google Maps przedstawiający budynek.

Załącznik nr 1 - Zakres realizacji (oznaczenie na mapie)



Sępólno Krajeńskie - System Informacji Przestrzennej
Gmina Sępólno Krajeńskie
skala 1 : 500



Dokumentacja fotograficzna



Widok najbliższego sąsiedztwa poprzedzającego nieruchomości – dz. nr 118/27



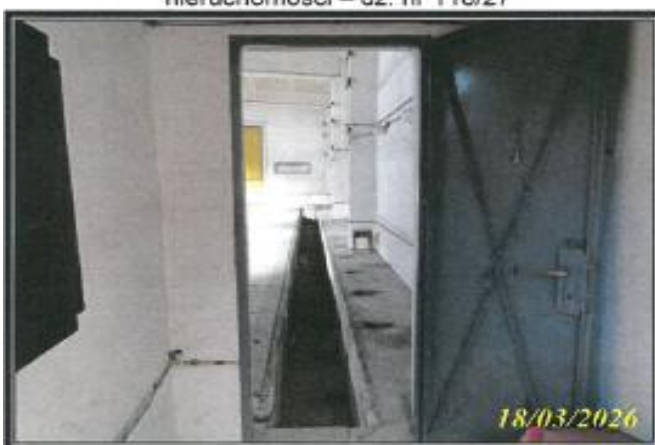
Widok głównej hali za wyjściem z przedsionka



Widok najbliższego sąsiedztwa następującego po nieruchomości – dz. nr 118/27



Widok głównej hali w perspektywie od strony zachodniego szczytu



Widok na główną halę z przedsionka



Widok budynku magazynowo – składowego od frontu

Załącznik nr 3 – Zrzut ekranu z serwisu Google Maps przedstawiający budynek

