



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze

Adres: *Telefon:* 071/6066300
ul. 1 Maja 2 *e-mail:*
poczta@zgm.twardogora.pl 56-416 Twardogóra

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

**na wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz dokumentacji
projektowo-kosztorysowej**

Nr postępowania: ZP.06.PL.07.2026 **Data ogłoszenia:** 06.07.2026 r. **Termin składania ofert:**
14.07.2026 r. do godz. 14:00

I. ZAMAWIAJĄCY

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze z siedzibą pod adresem: ul. 1 Maja 2, 56-416 Twardogóra NIP: 911-201-28-81, REGON: 363265993,

zwany dalej „Zamawiającym“, zaprasza do złożenia oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia na wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dotyczącej adaptacji istniejącego budynku użyteczności publicznej zlokalizowanego w Twardogórze.

II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz dokumentacji projektowo-kosztorysowej dotyczącej adaptacji istniejącego budynku użyteczności publicznej zlokalizowanego w miejscowości **Twardogóra** na **dz. nr 983/4**, wraz ze zmianą sposobu użytkowania oraz zaprojektowaniem niezbędnych elementów zagospodarowania terenu **dz. nr 983/2, 983/3** oraz części **dz. nr 983/6**, na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zakres zamówienia obejmuje również uzyskanie, w imieniu Zamawiającego, wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych, zaświadczeń, opinii oraz uzgodnień niezbędnych do przygotowania i realizacji robót budowlanych, w szczególności umożliwiających uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie skutecznego zgłoszenia robót budowlanych.

1. Zakres opracowania

1. Opracowanie kompleksowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej — 2 warianty na etapie uzgadniania projektu + 5 scen fotorealistycznych wizualizacji przedstawiających efekt końcowy — wraz z mapą do celów projektowych.
2. Opracowanie projektu budowlanego:
 - Projekt architektoniczno-budowlany (PAB),

- Projekt zagospodarowania terenu działek nr 983/2, 983/3 oraz części działki nr 983/6 (PZT), wraz z opisami.
3. Opracowanie i uzyskanie wszelkich niezbędnych dokumentów i uzgodnień, w tym m.in.:
 - opinii geotechnicznej / opinii geologiczno-inżynierskiej,
 - ekspertyzy lub opinii ornitologicznej i/lub chiropterologicznej pod kątem występowania miejsc gniazdowania i schronień zwierząt,
 - wszelkich uzgodnień z Gminą (w tym uzgodnienie zjazdów na drogę, miejsc postojowych),
 - uzgodnień z gestorami sieci oraz uzgodnień branżowych,
 - uzgodnienia dokumentacji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - prawomocnej decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB) z klauzulą ostateczności.
 4. Opracowanie kosztorysów inwestorskich i przedmiarów robót obejmujących wszystkie branże, dokumentacji technicznej oraz Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) obejmujących wszystkie branże.
 5. Opracowanie aranżacji wnętrz — na etapie koncepcji architektoniczno-budowlanej, obejmujące:
 - układ funkcjonalny pomieszczeń z doбором materiałów wykończeniowych,
 - projekt punktów oświetleniowych pomieszczeń mieszkalnych, części wspólnych i oświetlenia zewnętrznego,
 - rozmieszczenie mebli i wyposażenia,
 - wizualizacje każdego mieszkania wraz z zestawieniem powierzchni pomieszczeń.
 6. Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych.

2. Założenia funkcjonalne

PZT — zagospodarowanie terenu (ok. 1 700 m²):

1. Około 15 miejsc postojowych.
2. Wiata rowerowa na minimum 10 rowerów.
3. Plac zabaw.
4. Wiata śmietnikowa oraz miejsce składowania odpadów.
5. Dojścia, dojazdy, oświetlenie zewnętrzne, zieleń oraz elementy małej architektury.

PAB — budynek:

1. Adaptacja istniejącego budynku oraz zmiana sposobu użytkowania.
2. Planowana liczba mieszkań: **15–17 lokali** o powierzchni 35–55 m² w strukturze 1–3 pokojowej (z przewagą mieszkań 2-pokojowych), w tym:
 - jeden lokal usługowy,
 - jedno mieszkanie treningowe lub wspomagane w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej.
3. Standard wykończenia umożliwiający zasiedlenie bez konieczności prowadzenia robót przez najemcę, obejmujący co najmniej:
 - tynki, gładzie i malowanie ścian i sufitów,
 - posadzki z paneli lub płytek gresowych,
 - płytki ceramiczne w łazienkach oraz pas międzyszafkowy w kuchni,
 - biały montaż sanitarny,
 - drzwi wewnętrzne i zewnętrzne,
 - instalację elektryczną z osprzętem oraz oprawy oświetleniowe na częściach wspólnych i elewacji,
 - instalację centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami lub ogrzewaniem podłogowym,
 - wyposażenie kuchni w piekarnik, płytę elektryczną do zabudowy oraz zlew kuchenny.
4. Źródło ogrzewania: gruntowe pompy ciepła (C.O. + C.W.U.) wspierane instalacją fotowoltaiczną, a w razie potrzeby wspomagane kotłem gazowym.

3. Wytyczne projektowe — wymagania formalne

Dokumentacja projektowa musi zostać sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:

1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).
2. Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 304 ze zm.).
3. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.).

4. Ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 ze zm.).
5. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez BGK rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 766 ze zm.).
6. Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1754 ze zm.).
7. Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.).
8. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458 ze zm.).
9. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.).
10. 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 ze zm.).
11. Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1411 ze zm.).
12. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1289 ze zm.) i aktami wykonawczymi.
13. Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia (Dz.U. z 2019 r. poz. 457).
14. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem (Dz.U. z 2021 r. poz. 595).
15. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).
16. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).
17. Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz.U. z 2016 r. poz. 2033).

18. Regułą DNSH, wywodzącą się z rozporządzenia (UE) 2020/852 ws. taksonomii, zaimplementowaną do przedsięwzięć finansowanych ze środków unijnych, w tym z instrumentu NextGenerationEU (KPO).
19. Wszelkimi obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, Polskimi i Europejskimi Normami.

III. INFORMACJE O TERENIE

1. Lokalizacja: działka nr **983/4** (budynek), działki nr **983/2**, **983/3** oraz część działki nr **983/6** (teren zagospodarowania) — miejscowość Twardogóra.
2. Teren **nie posiada** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra (z późn. zm.) teren leży w strefach oznaczonych symbolami **U** (tereny usług komercyjnych) oraz **MN** (tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności).
4. Działka leży w strefie „**A**“ **ściślejszej ochrony konserwatorskiej** (równoznacznej ze ścisłą strefą dla zabytków archeologicznych) oraz w strefie „**OW**“ **obserwacji archeologicznej** — wymagane uzgodnienie z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Zamawiający udostępni Wykonawcy uproszczoną inwentaryzację istniejącego obiektu jako materiał pomocniczy. Wykonawca jest zobowiązany do samodzielnego zinventaryzowania wszystkich elementów niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia oraz pozyskania brakujących danych.

IV. TERMIN REALIZACJI

Wymagany termin wykonania zamówienia: **30 września 2026 r.**

V. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności objętych przedmiotem zamówienia.
2. Dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia — w szczególności posiadającymi uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń.
3. Posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie w realizacji zamówień podobnego rodzaju.
4. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłowe wykonanie zamówienia.

VI. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA I ZŁOŻENIA OFERTY

1. Ofertę należy sporządzić w języku polskim, w formie pisemnej, na Formularzu Ofertowym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia.
2. Oferta powinna być podpisana przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy.

3. Ofertę należy złożyć:

- w formie elektronicznej na adres e-mail: pocza@zgm.twardogora.pl
- lub w formie pisemnej na adres: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze ul. 1 Maja 2, 56-416 Twardogóra
- w terminie do: 14.07.2026 r. godz. 15:00

4. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

VII. KRYTERIA OCENY OFERT

Oferty będą oceniane według następujących kryteriów:

Kryterium	Waga	Sposób oceny
Cena brutto	[60%]	Oferta z najniższą ceną otrzymuje maksymalną liczbę punktów. Pozostałe oferty otrzymują punkty proporcjonalnie według wzoru: $(\text{cena najniższa} / \text{cena badanej oferty}) \times \text{waga} \times 100$
Doświadczenie Wykonawcy	[20%]	Ocena na podstawie wykazu zrealizowanych zamówień o zbliżonym charakterze. Punkty przyznawane za liczbę i jakość referencji.
Termin płatności faktur	[20%]	7 dni – 0%, 14 dni – 10%, 21 dni – 20%
SUMA	100%	

Szczegółowe zasady przyznawania punktów w poszczególnych kryteriach zostaną określone przez Zamawiającego przed rozpoczęciem oceny ofert.

Zamawiający wybierze ofertę, która uzyska najwyższą łączną liczbę punktów.

VIII. INFORMACJE DODATKOWE

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.
2. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów przygotowania oferty.
3. Zamawiający może wezwać Wykonawcę do złożenia wyjaśnień lub uzupełnienia oferty.
4. Osobą uprawnioną do kontaktu jest: **Piotr Lizak** tel. **71/606 63 01**, e-mail: piotr.lizak@zgm.twardogora.pl

XI. ZAŁĄCZNIKI

1. **Załącznik nr 1** – Formularz ofertowy

2. **Załącznik nr 2** – rzuty kondygnacji budynku
3. **Załącznik nr 3** – mapa ze wskazanym terenem objętym inwestycją (oznaczono kolorem żółtym)

Twardogóra, dnia 06.07.2026 r.


Dyrektor
Piotr Lizak

.....
Podpis i pieczęć Zamawiającego