



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

na zadanie pn.

*Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji, pn.:
„Budowa budynku o funkcji magazynowej i handlowej wraz z miejscami
postojowymi na działce nr 194 w miejscowości Marcinkowice,
gmina Chełmiec”
(Znak sprawy WIR.271.211.2026)*

1

Chełmiec, dnia 30 września 2026 r.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

1. Kody CPV dla zamówienia:

71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71000000-8	Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne
71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71250000-5	Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe
79933000-3	Usługi towarzyszące usługom projektowym

2. Lokalizacja planowanego obiektu

Dz. ewidencyjna 121002_2.0014.194 w miejscowości Marcinkowice

3. Inwestor:

Gmina Chełmiec, ul. Papieska 2, 33 – 395 Chełmiec

4. Zakres planowanej inwestycji

Wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku o funkcji magazynowej oraz handlowej wraz z miejscami postojowymi.

Wytyczne MPZP - oznaczenie 5U

- budynek magazynowo - gospodarczy
- funkcja usług - mała salka sprzedaży lub zniczomat
- miejsca parkingowe

2

Budynek przeznaczony na potrzeby obsługi cmentarza, głównie jako budynek magazynowy z infrastrukturą towarzyszącą do obsługi handlu detalicznego. Magazyn - pomieszczenie magazynowe i przechowalnia oraz punkt sprzedaży detalicznej (lub w wersji II w formie zniczomatu).

Założenia wyjściowe:

- Strefa sprzedaży – mała salka sprzedaży z ladą / przeszkłone stanowisko kasowe zintegrowane z ladą – służąca do sprzedaży kwiatów i zniczy + zewnętrzny zadaszony podest ekspozycyjny.

Strefa socjalno – sanitarna. Kompaktowy węzeł sanitarny (WC + umywalka) dla personelu, mały aneks socjalny oraz pomieszczenie porządkowe, techniczne
lub

Alternatywne rozwiązanie: automaty zniczowe i kwiatowe bezobsługowe

- Strefa zaplecza – magazynowa. Służąca przechowywaniu towarów (regały niskiego składowania) oraz narzędzi na potrzeby cmentarza. Strefa magazynowa – nieogrzewana.
- Konstrukcja budynku oparta na lekkiej konstrukcji stalowej + płyty warstwowe, w zależności od stref, ciepła – płyta izolacyjna, zimna – płyta izolacyjna o minimalnej grubości.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

Budynek:

- w dwóch opcjach:
 - WERSJA I: mała sala sprzedaży - kategoria ZLIII - jednoczesne przebywanie do 20 osób / lada „okienko” sprzedażowe z zadaszeniem zewnętrznym,
 - WERSJA II: zniczomat i kwiatomat – przeznaczenie sprzedaż zniczy i kwiatów, bezobsługowa
- część magazynowo - garażowa PM - poniżej powierzchni użytkowej 100 m²
- max wysokość: do 10 m
- powierzchnia całkowita optymalnie poniżej 200 m²
- technologia - konstrukcja stalowa + płyta / prefabrykowany
- budynek NISKI, jednokondygnacyjny,
- sieci i instalacji niezbędnych do funkcjonowania obiektu w zakresie opracowania; (media: woda – dostęp z wodociągu, kanalizacja – założenie zbiornika bezodpływowego)
- zamawiający zastrzega możliwość zmiany technologii wykonania oraz wymiarów będącej wynikiem uzgodnień w trakcie realizacji dokumentacji

Zagospodarowanie terenu:

- miejsca parkingowe w ilości powyżej 20 (do ustalenia)
- zjazd istniejący uzgodniony
- komunikacja piesza, dojazdy, parkingi

3

Budynek i teren w zakresie inwestycji wyposażyć w komplet instalacji pozwalających na prawidłowe funkcjonowanie obiektu o opisanym przeznaczeniu. Teren inwestycji oraz projektowany obiekt należy wyposażyć w niezbędną infrastrukturę oraz urządzenia pozwalające na zgodne z przeznaczeniem użytkowanie.

Przy projektowaniu budynku należy brać pod uwagę zarówno funkcje, uwarunkowania terenowe jak i możliwość szybkiej realizacji oraz optymalizacji kosztów zarówno projektu jak i wykonania.

5. Do zadań Wykonawcy w ramach realizacji zadania należy:

- a) uzyskanie wszelkich niezbędnych do zaprojektowania robót budowlanych dokumentów oraz materiałów wyjściowych i informacji (tj. warunki dostawy mediów, wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej – jeśli wymagane, uzyskanie decyzji środowiskowej – w przypadku konieczności, uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego w przypadku konieczności) uzyskanie niezbędnych opinii, warunków pozwoleń i uzgodnień, jeśli są wymagane w celu uzyskania pozwolenia na budowę i realizacji inwestycji uzyskanie niezbędnych uzgodnień z inwestorem: rozwiązanie ewentualnych kolizji z elementami infrastruktury technicznej; uzgodnienie z Zamawiającym założeń i rozwiązań projektowych; uzyskanie, przed złożeniem wniosku zgłaszającym budowę, wymaganych prawem decyzji administracyjnych;

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

przygotowanie stosownego wniosku wraz z załącznikami, umożliwiającego uzyskanie opinii określającej czy zamierzenie inwestycyjne wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (o ile będzie konieczne); sporządzenie informacji dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

- b) **opracowanie koncepcyjne w dwóch wersjach do wyboru** (w ciągu dwóch tygodni od podpisania umowy), podlegające zatwierdzeniu przez Zamawiającego, dające podstawę do dalszego szczegółowego projektowania;
- c) **sporządzenie projektu zagospodarowania terenu** niezbędnego do uzyskania decyzji administracyjnej - pozwolenia na budowę /braku sprzeciwu do zgłoszenia,
- d) **opracowanie kompletnego projektu budowlanego** zgodnego z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz wykonawczego w tym przedmiary, kosztorysy i specyfikacje techniczne
- e) **wykonanie dokumentacji technicznej** w zakresie wszystkich koniecznych branż wraz z niezbędnymi uzgodnieniami
- f) **wykonanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych**, przez którą należy rozumieć opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót.
- g) **wykonanie przedmiarów robót**, przez które należy rozumieć opracowania zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek miar robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalania cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.
- h) **wykonanie kosztorysu inwestorskiego** opracowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami dot. metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.
- i) **uzyskanie** wymaganych decyzji, pozwoleń, opinii, uzgodnień czy warunków technicznych
- j) w przypadku upływu terminu ważności kosztorysu inwestorskiego, który wynosi 6 miesięcy, wykonawca na prośbę Zamawiającego, zobowiązany jest do sporządzenia jednej aktualizacji w cenie ofertowej.
- k) **przeniesienie na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do wykonanej dokumentacji projektowej w zakresie objętym umową;**



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

Ponadto do obowiązków Wykonawcy należeć będzie:

- a) konsultowanie z Zamawiającym istotnych rozwiązań konstrukcyjnych, funkcjonalnych i materiałowych mających wpływ na koszty robót budowlanych a także przedłożenie ewentualnych propozycji rozwiązań nie ujętych a istotnych z punktu widzenia Wykonawcy dla prawidłowego wykonania zamówienia;
- b) w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, przygotowanie wyjaśnień, odpowiedzi do opracowanej dokumentacji na etapie prowadzenia przez Zamawiającego postępowania na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych (w przypadku wystąpienia takiej konieczności);
- c) w przypadku, gdy zajdzie konieczność odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego Wykonawca zobowiązuje się dokonać kwalifikacji zamierzonego odstąpienia. Jeżeli odstąpienie będzie miało nieistotny charakter Wykonawca, w ramach umowy i wynagrodzenia z niej wynikającego, zobowiązuje się zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje dotyczące odstąpienia zgodnie z art. 36a ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- d) złożenie do Zamawiającego wniosku w celu uzyskania pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu przy dokonywaniu czynności w ramach niniejszego postępowania.

Zakres i forma dokumentacji projektowej:

1. Wykonawca w ramach realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany jest m.in. do opracowania, sporządzenia i/lub pozyskania staraniem własnym i na własny koszt: wymaganych przepisami prawa opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji, postanowień i innych dokumentów niezbędnych do realizacji przedmiotowej inwestycji wraz z przygotowaniem stosownych dokumentów do wniosków i opracowaniem wniosków wymaganych przez poszczególne organy w powyższym zakresie, wszelkich opracowań (w tym kartograficznych) wynikających z przepisów prawa lub z wytycznych podmiotów biorących udział w wydawaniu ww. warunków, uzgodnień, opinii, pozwoleń, decyzji, zgód i innych niezbędnych do realizacji planowanej inwestycji, dokumentacji projektowej obejmującej m.in.
 - *projekt zagospodarowania terenu*
 - *projekt architektoniczno – budowlany*
 - *dokumentacja techniczna – w ilości 3 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarza w formie elektronicznej (format dwg oraz pdf);*
 - *specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych - w ilości 2 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarza w formie elektronicznej (format: pdf);*
 - *przedmiaru robót - w ilości 2 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarza w formie elektronicznej (format ath oraz pdf)*
 - *kosztorysu inwestorskiego – 2 kpl. w ilości 2 egzemplarzy w formie papierowej oraz 1 egzemplarza w formie elektronicznej (format ath oraz pdf);*



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

2. Wykonawca zobowiązany jest sporządzić dokumentację projektową zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi i normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób gwarantujący prawidłową wycenę i realizację robót budowlanych, które będą wykonywane w oparciu o nie, a także w sposób eliminujący ryzyko wystąpienia robót dodatkowych. Dokumentacja projektowa winna zawierać rysunki w skali uwzględniającej specyfikę zamawianych robót wraz z wyjaśnieniami opisowymi, które dotyczą części obiektu, rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i materiałowych. Dokumentacja projektowa winna posiadać zestawienie urządzeń/wyposażenia, bilans powierzchni terenu itp.
3. Dokumentację projektową należy sporządzić w formie pisemnej w wersji papierowej w wymaganej liczbie egzemplarzy wskazanej w opisie przedmiotu zamówienia oraz w dwóch egzemplarzach w wersji elektronicznej tożsamej z wersją papierową (po jednym egzemplarzu odpowiednio na nośniku CD/DVD w formacie *.pdf oraz w formatach edytowalnych np. *.doc lub *.rtf, *.dwg lub *.dxf. Wykonawca winien przedłożyć Zamawiającemu wraz z dokumentacją projektową pozostałe wymagane opracowania, a także wszelkie pozyskane lub wytworzone w trakcie i/lub na potrzeby realizacji przedmiotu zamówienia: opinie, decyzje pozwolenia, uzgodnienia itp. dokumenty, w tym obrazujące przebieg toczącego się procesu projektowania oraz niezbędne do jego prawidłowego wykonania. Dokumenty te należy przekazać Zamawiającemu w oryginałach oraz ich kopie potwierdzone za zgodność z oryginałem. Powyższe dotyczy również przekazywanych części dokumentacji. Wykonawca zobowiązany jest do zaopatrzenia każdej części dokumentacji projektowej, stanowiącej odrębną część całości, w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie, że jest ona wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi i normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób gwarantujący prawidłową wycenę i realizację robót budowlanych oraz że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
4. Wykonawca na potrzeby odbioru przedmiotu zamówienia lub jego części zobowiązuje się do złożenia oświadczenia, że dokumentacja projektowa, będąca przedmiotem zamówienia, stanowi przedmiot jego wyłącznych praw autorskich, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia, będzie wolna od jakichkolwiek praw osób trzecich, zaś prawo Wykonawcy do rozporządzania tą dokumentacją nie będzie w jakikolwiek sposób ograniczone.

W razie naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie poniesione przez Zamawiającego szkody. Koszt wszelkich powyższych czynności, opracowań i obowiązków wymienionych w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia stanowi koszt jego Wykonawcy i winien być ujęty w cenie zamówienia.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

6. W ramach realizacji zadania Zamawiający udostępnia:

- *aktualną Mapę do celów projektowych*
- *opinię geotechniczną*
- *wypis i wyrys z MPZP dla działki*
- *projekt zjazdu – uzgodniony*

7. Zamawiający dokona wyboru najkorzystniejszej oferty pod kątem najniższej ceny w ramach wariantu realizacyjnego, który Zamawiający wybierze do realizacji po zapoznaniu się ze wszystkimi ofertami.

8. Załączniki:

1. Mapa zasadnicza
2. Mapa ewidencyjna
3. Uchwała MPZP wraz z załącznikiem
4. Projekt zjazdu. Decyzja
5. Zestawienie proponowanych pomieszczeń
6. Schemat lokalizacji obiektu