



Załącznik nr 2 do Zaproszenia do złożenia oferty nr 2/2026

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

**budowy budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w Gryfinie,  
działka nr 552 obręb 4 Gryfino – Etap I (budynki A i B).**

**Gryfińskie TBS Spółka z o.o.**  
Dyrektor ds. Technicznych

**Damian Buksza**  
(1)

**Gryfińskie TBS Spółka z o.o.**  
Dyrektor ds. Finansowych

**Marzena Reuter**  
(1)

**Gryfińskie TBS Spółka z o.o.**  
Główny Księgowy

**Mariola Kornel**  
(1)



## 1. Ogólny opis przedmiotu opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej obejmującej budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gryfinie, wraz z infrastrukturą techniczną. Zamówienie obejmuje opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej.

Dla przedmiotowej inwestycji opracowany został projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu. Na podstawie opracowanej dokumentacji udzielone zostało pozwolenie na budowę. **Opracowanie dotyczy I Etapu inwestycji tj. budynku A i B wraz z zagospodarowaniem terenu, którego granice określono w istniejącej dokumentacji.**

Dokumentacja projektowa musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i być możliwa do realizacji według powszechnie stosowanych technologii i procedur. Dokumentacja ma umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie procedury wyboru wykonawcy robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych oraz zrealizowanie inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto ma być zgodna z przepisami szczególnymi oraz innymi wytycznymi wskazanymi przez Zamawiającego w niniejszym Opisie przedmiotu zamówienia.

## 2. Lokalizacja i zagospodarowanie terenu

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w Gryfinie, na działce przy ul. Jana Pawła II:  
Nr ewidencyjny: 552;

Obręb: Gryfino 4;

Gmina: Gryfino;

Powiat: Gryfiński;

Województwo: Zachodniopomorskie.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z zatwierdzonym Projektem zagospodarowania terenu stanowiącym Załącznik nr 1 do Opisu przedmiotu zamówienia

## 3. Opis stanu istniejącego

Zgodnie z zatwierdzonym Projektem zagospodarowania terenu stanowiącym Załącznik nr 1 do Opisu przedmiotu zamówienia.

## 4. Warunki geotechniczne i ochrona konserwatorska

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Zamawiający jest w posiadaniu opinii geotechnicznej dla przedmiotowej działki.

## 5. Założenia dla planowanego przedsięwzięcia i wymagania dotyczące architektury

Zgodnie z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu.

Ponadto budynki, infrastruktura, urządzenia powinny być zaprojektowane zgodnie z najnowszymi osiągnięciami wiedzy budowlanej w sposób trwały, estetyczny oraz z takich materiałów i wyrobów, aby nie stanowiły zagrożenia dla bezpieczeństwa. Na etapie projektowym należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu, z uwzględnieniem racjonalności wydatkowania środków publicznych oraz optymalizacji kosztów na etapie budowy.



## 6. Wymagania dotyczące aranżacji pomieszczeń

Zaprojektowane wykończenie poszczególnych pomieszczeń musi spełniać wszelkie wymagania higieniczno-sanitarne, ochrony przeciwpożarowej oraz te określone w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doptat (Dz. U. z 2019, poz. 457).

Należy uwzględnić montaż wyposażenia w każdym z lokali stanowiącego minimalne wyposażenie lokalu komunalnego:

- wannę lub kabinę prysznicową w łazience;
- umywalkę w łazience;
- miskę ustępową w łazience lub w wydzielonym ustępie;
- czteropalnikową kuchenkę elektryczną
- zlewozmywak.

W uzgodnieniu z Zamawiającym w projektowanych budynkach należy przystosować dwa lokale dla osób z niepełnosprawnością (bez progów i barier architektonicznych, z odpowiednią szerokością drzwi). Ponadto windy znajdując się w budynku muszą spełniać wymagania określone w ww. Rozporządzeniu.

Przy realizacji projektu technicznego wymagane jest uzgodnienie z Zamawiającym zastosowanych materiałów wykończeniowych, elementów wyposażenia wnętrz, kolorystyki oraz zastosowanych opraw oświetleniowych i urządzeń sanitarnych.

## 7. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

Zgodnie z zatwierdzonym Projektem zagospodarowania terenu oraz zmianami wprowadzonymi przez Enea Operator Sp. z o.o. w zakresie lokalizacji stacji transformatorowej. Ponadto zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doptat (Dz. U. z 2019, poz. 457).

## 8. Warunki jakie powinna spełniać projektowana inwestycja

Projektowana inwestycja winna spełniać wymagania określone w obowiązujących aktach prawnych, w szczególności:

8.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2024 r. poz. 725);

8.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);

8.3. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doptat (Dz. U. z 2019, poz. 457);

8.4. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024, poz. 304);

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Technicznych

Damian Buksza  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Finansowych

Marzena Reuter  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Główny Księgowy

Małgorzata Kornel  
(1)



8.5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2003 r., poz. 1139);

8.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U 2002 r., poz. 70).

## 9. Zakres opracowania dokumentacji projektowej

9.1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej dla budynku A i B oraz zagospodarowania terenu dla I etapu inwestycji, na podstawie posiadanej przez Zamawiającego decyzji o udzielaniu pozwolenia na budowę oraz dokumentacji tj.:

- zatwierdzonego Projektu architektoniczno-budowlanego;
- zatwierdzonego Projektu zagospodarowania terenu;
- zatwierdzonego Projektu zagospodarowania terenu dla lokalizacji stacji transformatorowej oraz złączy kablowych (odrębny projekt Enea Operator Sp. z o.o.);
- projektów wjazdów i dojazdów do dróg publicznych;
- badania podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną;
- projektu geotechnicznego;
- projektu przyłącza wodno-kanalizacyjnego;
- warunków oraz umów przyłączeniowych z dostawcami mediów;

### 9.2. Zakres opracowania:

- projekty techniczne wszystkich branż z uwzględnieniem instalacji zewnętrznych oraz pozostałych elementów infrastruktury, niezbędne do wybudowania I etapu inwestycji – po 3 egzemplarze;
- STWiORB – 1 egz. dla wszystkich branż;
- projekt węzła ciepłowniczego zgodnie z wymogami PGE EC S.A. – 3 egzemplarze;
- opracowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym i uwzględnienie w dokumentacji projektowej rozwiązań technicznych, materiałowych lub z zakresu OZE, pozwalających na osiągnięcie wartości rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP nieprzekraczającą: 51,63 kWh/(m2 rok) dla budynku A, 51,57 kWh/ (m2 rok) dla budynku B;
- opracowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym ostatecznego standardu wykończenia oraz wyposażenia części wspólnych i lokali mieszkalnych;
- dostosowanie projektowanych w budynkach dźwigów osobowych do wymagań rozporządzenia wskazanego w pkt. 8.3. Opisu Przedmiotu Zamówienia;
- wprowadzenie koniecznych zmian do zatwierdzonego Projektu architektoniczno-budowlanego oraz Projektu zagospodarowania terenu;
- uwzględnić w dokumentacji projektowej przystosowanie dwóch lokali na potrzeby osób z niepełnosprawnością.

### 9.3. Pozostały zakres:

- w porozumieniu z Zamawiającym uzgodnić z autorem ewentualne zmiany w Projekcie architektoniczno-budowlanym;
- w porozumieniu z Zamawiającym uzgodnić z autorem projektu ewentualne zmiany w Projekcie zagospodarowania terenu;
- jeżeli zajdzie taka konieczność wykonać rysunki zamiennie do ww. projektów;
- jeżeli zajdzie taka konieczność złożyć w imieniu Zamawiającego wniosek i uzyskać zmianę decyzji w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę;

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Technicznych  
Damian Buksza  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Finansowych  
Marzena Reuter  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Główny Księgowy  
Małgorzata Kornel  
(1)



- zatwierdzić w imieniu Zamawiającego projekt węzła ciepłowniczego u Dostawcy ciepła PGE EC S.A.;
- jeżeli zajdzie taka konieczność złożyć w imieniu Zamawiającego wnioski i uzyskać zmianę warunków przyłączeniowych;

Pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres trwania inwestycji. Nadzór autorski będzie obejmował czynności wynikające z przepisów prawa, w szczególności ustawy Prawo budowlane.

Przeniesienie praw autorskich majątkowych do przedmiotu umowy na wszelkich polach eksploatacji bez żadnych ograniczeń czasowych i terytorialnych z dniem dokonania przez Zamawiającego zapłaty końcowej wynagrodzenia.

Współpraca z Zamawiającym w trakcie prowadzenia procedury przetargowej w zakresie udzielania odpowiedzi na pytania związane z przedmiotem zamówienia.

## 11. Termin wykonania opracowania

Termin wykonania przedmiotu umowy – **3 miesiące** od podpisania umowy, w przypadku konieczności uzyskania zmiany w decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę – **4 miesiące**.

## 12. Pozostałe wytyczne do dokumentacji

Kompletną dokumentację projektową, uzgodnienia, pozwolenia należy złożyć również w formie elektronicznej (część tekstowa opracowania w formacie \*.doc oraz \*.pdf), część rysunkowa w formacie \*.dwg lub \*.dxf oraz \*.pdf.

Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności z ustawą Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy, przepisami odrębnymi, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej, przy zastosowaniu materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania, która stanowić będzie podstawę do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz służyć jako materiał do przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne na wykonanie robót budowlanych.

Projekty techniczne winne być wykonane w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do przygotowania oferty przez wykonawcę robót budowlanych, sporządzenia kosztorysu ofertowego i realizacji robót budowlanych.

Wykonawca powinien również, zgodnie z wymogami ustawy Prawo zamówień publicznych, opisać STWiORB i jego cechy w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą przystępnych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na proces sporządzania oferty, a więc taki, który zapewnia, że potencjalni wykonawcy robót będą w stanie zidentyfikować, co jest przedmiotem zamówienia w sposób, który nie utrudni uczciwej konkurencji.

Zamawiający wymaga, aby w dokumentacji nie stosowano nazw własnych (tj. znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródeł lub szczególnych procesów, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę). W każdej sytuacji, gdy w dokumentacji pojawią się nazwy własne (z uwagi na brak możliwości opisu produktu w inny sposób) każdorazowo przy wskazaniu nazwy własnej konieczne jest zastosowanie dopisku „lub równoważny” oraz konieczne jest podanie wymogów i parametrów, odnoszących się do dopuszczalnego zakresu równoważności oferowanych

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Technicznych  
Damián Bukala  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Finansowych  
Marzena Reuter  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Kierownik Księgowy  
Mariola Kornel  
(1)



urządzeń czy sprzętu (opis kryteriów równoważności może zostać sporządzony w dowolnej formie, np. jako załącznik do projektu lub jako odrębny dokument oraz winien być sporządzony w sposób jak najbardziej precyzyjny).

Jeżeli przedmiot zamówienia (dokumentacja) opisany będzie również przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych (np. PN, ISO, CE, EURO 5, IEC), wykonawca jest zobowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne, a przy każdym odniesieniu do konkretnej normy musi znaleźć się sformułowanie „lub równoważny”.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu;

Załącznik nr 2 – Projekt architektoniczno-budowlany, budynek A i B;

Załącznik nr 3 – Projekt zagospodarowania terenu Enea Operator Sp. z o.o.;

Załącznik nr 4 – Standardy i wymagania techniczne dla węzłów ciepłowniczych PGE EC S.A.

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Prezes Zarządu  
Mariusz Krasowski  
(2)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
CZŁOWEK ZARZĄDU  
Paweł Nikitinski  
(2)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Technicznych

Damian Buksza  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Dyrektor ds. Finansowych

Marzena Reuter  
(1)

Gryfińskie TBS Spółka z o.o.  
Główny Księgowy

Małgorzata Kornel  
(1)