

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia pn:  
**„Opracowanie dokumentacji projektowej na dostosowanie części budynku Zespołu Stado Ogierów Książ w Wałbrzychu do funkcji mieszkalnej (wynajem krótkoterminowy)”**

**ZAMAWIAJĄCY:**

Ośrodek Hodowli Zarodowej w Kamieńcu Ząbkowickim Sp. z o.o. Pl. Kościelny 1, 57-230 Kamieniec Ząbkowicki.

**TRYB WYBORU OFERTY:**

Wybór oferty zgodnej ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia.

**PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:**

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej na dostosowanie części budynku nr 3 Zespołu Stado Ogierów Książ w Wałbrzychu, przy ul. Jeździeckiej 3 do funkcji mieszkalnej (wynajem krótkoterminowy 3 + 3 apartamenty). Zespół budynków ZSO Książ jest wpisany do rejestru Obiektów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, oddział Wałbrzych zabytek wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 13.04.1977 r. pod numerem A/4631/655/ Wł. Obiekt należy również dostosować do wymagań obowiązujących przepisów ppoż. zgodnie z postanowieniem Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu nr .z dnia 23.10.2025 r. i ekspertyzą techniczną określającą wymagania ze względu na warunki bezpieczeństwa pożarowego oraz decyzją nr 57/2014 Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straż Pożarnej. W/w dokumenty znajdują się w biurze Zamawiającego w siedzibie Zarządu.

2. Zakres rzeczowy dokumentacji projektowej obejmować będzie:

- projekt budowlany wielobranżowy, konserwatorski
- projekt techniczny,
- przedmiar robót,
- kosztorys inwestorski,

w wersji papierowej i elektronicznej umożliwiającej wykorzystanie dokumentacji do celów postępowania przetargowego na roboty budowlane i konserwatorskie.

3. Przed sporządzeniem oferty obowiązkowa wizja lokalna w budynku nr 3 SO Książ, Wałbrzych, ul. Jeździecka 3. Terminy wizyt w dniach: 16.04.; 21.04.; 23.04 i 28.04.2026 r. od godziny 10:00 do godz. 13:00 po wcześniejszym kontakcie telefonicznym.

4. Zamawiający informuje, że dysponuje inwentaryzacją architektoniczną wykonaną przy pomocy skanera 3D (również w wersji elektronicznej – pdf )opracowaną w grudniu 2015r., którą może udostępnić zainteresowanym Wykonawcom na ich pisemny wniosek. Wymaga

ona sprawdzenia i uzupełnienia w zakresie dostosowania budynku nr 3 do obowiązujących przepisów o ochronie przeciwpożarowej. Dokumentacja ta wymaga aktualizacji zgodnie z opracowaną w 2022 r. aktualizacją ekspertyzy technicznej, określającej wymagania ze względu na warunki bezpieczeństwa pożarowego w ZSO Książ. Ośrodek Hodowli Zarodowej w Kamieńcu Ząbkowickim nabył prawa autorskie do w/w dokumentacji projektowej.

5. Dokumentację projektową należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Dokumentacja powinna być zgodna z warunkami odstępstwa wydanymi przez Komendanta Wojewódzkiego PSP we Wrocławiu, w przeciwnym wypadku niezbędne będzie uzyskanie pozytywnej opinii w zakresie spełnienia warunków ppoż. uzyskanymi od Komendanta Wojewódzkiego PSP.

6. Zamawiający wymaga, aby w projekcie technicznym opisano szczegółowo dla każdego z pomieszczeń planowane do wykonania prace. Specyfikacja techniczna powinna opisywać cechy i parametry wyrobów istotne z punktu widzenia oceny równoważności. Przedmiary robót winny być sporządzone z podziałem na poszczególne pomieszczenia. Całość projektów powinna być opracowana w sposób, który pozwoli na etapowanie robót.

7. Projekty należy realizować etapami: założenia, koncepcja, projekt wstępny (budowlany), techniczny . Każdy z etapów po uzgodnieniu z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych należy konsultować z Zamawiającym i przedstawiać do akceptacji przyjęte rozwiązania techniczne i materiałowe. Zamawiający nie dopuszcza wykonania opracowań bez wcześniejszej akceptacji.

8. Zamawiający zastrzega sobie prawo oceny proponowanych rozwiązań, przedstawiania sugestii jakościowych, estetycznych, wprowadzania zmian.

9. Projektant musi się liczyć z koniecznością podziału dokumentacji projektowo-kosztorysowej na poszczególne pakiety wynikające z płatności w trakcie realizacji robót.

10. Projekt powinien przewidywać, iż realizacja robót odbywać się będzie na czynnym obiekcie.

11. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmian w zakresie planowanych remontów (dostosowania) poszczególnych pomieszczeń na każdym etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

12. Powyższe prace projektowe należy wykonać zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, normami państwowymi oraz obowiązującymi przepisami, a w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20.12.2021 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. 2021 poz. 2458) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2.09.2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2013 poz. 1129 ).

13. Projektant w koszcie wyceny prac projektowych powinien uwzględnić koszty:

- współpracy z Zamawiającym zarówno na etapie tworzenia dokumentacji, jak i na etapie postępowania - udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące spraw

technicznych,

- nadzoru autorskiego w zakresie opiniowania rozwiązań zamiennych na etapie realizacji.

#### **TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA:**

Termin wykonania zlecenia kończy się z dniem dostarczenia Inwestorowi prawomocnego pozwolenia na budowę. Termin określa Oferent w formularzu ofertowym.

#### **WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki, dotyczące:

1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym

Zamawiający nie definiuje warunku udziału w tym zakresie.

2. uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów - Zamawiający nie definiuje warunku udziału w tym zakresie.

3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej umożliwiającej realizację zamówienia,

Zamawiający nie definiuje warunku udziału w tym zakresie.

4. zdolności technicznej lub zawodowej

Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że:

4.1 posiada wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania zamówienia, tj. w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną usługę polegającą na wykonaniu dokumentacji projektowej w zakresie odpowiadającym przedmiotowi niniejszego zamówienia, na kwotę nie mniejszą niż 80.000,00 zł brutto. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów potwierdzających, że usługa ta została wykonana należycie.

4.2 dysponuje osobami posiadającymi odpowiednie uprawnienia do zakresu prac projektowych koniecznych do zrealizowania niniejszego zamówienia. Na potwierdzenie spełnienia niniejszego warunku Wykonawca złoży stosowne dokumenty (kopia uprawnień + zaświadczenie o przynależności do odpowiedniej Izby Zawodowej). W tym uprawnienia konserwatorskie (architekt, konstruktor).

#### **OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT:**

Oferta wraz z załącznikami musi być czytelna oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy. Zaleca się wykorzystanie załącznika nr 1 (formularz ofertowy).

## **OPIS KRYTERIUM, KTÓRYM ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY:**

1. Zamawiający oceni złożone oferty z uwzględnieniem następujących kryteriów:

A. Cena (koszt) - waga 60 %. Wykonawca, który zaproponuje najniższą cenę otrzyma 60 punktów, natomiast pozostali wykonawcy - odpowiednio mniej punktów, według poniższego wzoru:

cena oferowana najniższa brutto

A - Ilość punktów za kryterium cena =----- x 60

cena oferowana badanej oferty brutto

B. Termin wykonania dokumentacji - waga 20%. Wykonawca, który zaproponuje najkrótszy termin wykonania zamówienia liczony w dniach otrzyma 20 pkt, natomiast pozostali wykonawcy, odpowiednio mniej punktów według poniższego wzoru:

Najkrótszy termin wykonania zamówienia

B - Ilość punktów za kryterium termin wykonania =-----x 20

Oferowany termin wykonania zamówienia

C. Zakres dokumentacji - waga 20%. Wykonawca, który zaproponuje najlepszy zakres zamówienia otrzyma 20 pkt, natomiast pozostali

wykonawcy, odpowiednio mniej punktów według poniższego wzoru:

Najlepszy zakres zamówienia

C - Ilość punktów za kryterium zakres =-----x 20

Oferowany zakres zamówienia

łącznie liczba punktów oferty – D = A + B + C

2. Oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów. Realizacja zamówienia w zakresie danej części zostanie powierzona Wykonawcy, którego oferta uzyska najwyższą ilość punktów zgodnie z powyższym wzorem.

3. Jeżeli nie będzie można dokonać wyboru oferty najkorzystniejszej ze względu na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny i pozostałych kryteriów zamawiający spośród tych ofert wybierze ofertę z najniższą ceną.

## **TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:**

Przetarg nieograniczony – nie podlega przepisom ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 29. 01. 2004 r.

## **POZOSTAŁE WARUNKI:**

1. Zamawiający oczekuje złożenia oferty na cały zakres prac zgodnie z formularzem ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Zapytania ofertowego.
2. Zaproponowana przez Wykonawcę cena netto powinna obejmować wszystkie koszty jakie poniesie Zamawiający w związku z wykonanym projektem.
3. Oględziny po wcześniejszym zgłoszeniu telefonicznym lub e-mail.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.

5. Do oferty należy załączyć oświadczenia o sytuacji finansowej firmy oraz o niezaleganiu do ZUS i US.
6. Referencje na podobne roboty min. 2 w ciągu ostatnich 3 lat – załącznik nr 3

#### **SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY:**

1. Składanie ofert zgodnie z SIWZ.
2. Ofertę należy przygotować w języku polskim, w formie pisemnej, w sposób czytelny i trwały.
3. Wszystkie strony oferty powinny być ponumerowane i połączone w sposób uniemożliwiający dekompletację.
4. Wartość oferowanego przedmiotu powinna być przedstawiona w polskiej walucie.
5. Ofertę należy umieścić w kopercie, która powinna posiadać oznaczenia:

Oferta na:

#### **„DOKUMENTACJA PROJEKTOWA – SO KSIĄŻ”**

Oferta, wszystkie dokumenty i oświadczenia, winny być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy składającej ofertę, zgodnie z dołączonym upoważnieniem.

- W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółka OHZ Kamieniec Żąbkowicki może w każdym czasie przed upływem terminu składania oferty zmodyfikować SIWZ.
- Zamawiający nie przewiduje zebrania oferentów.

#### **MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWIERANIA OFERT:**

1. Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego: ***Ośrodek Hodowli Zarodowej w Kamieńcu Żąbkowickim Sp. z o.o., Plac Kościelny 1, 57-230 Kamieniec Żąbkowicki*** w sekretariacie, lub pocztą tradycyjną **do dnia 08.05.2026 roku do godz. 12.00.**
2. Otwarcie ofert nastąpi dnia **08.05.2026 roku o godzinie 12:15.**
3. Zamawiający dokona komisyjnego otwarcia ofert.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przetargu oraz jego unieważnienia bez podania przyczyn na każdym etapie postępowania oraz odstąpienia od zawarcia umowy w razie stwierdzenia, że przetarg został przeprowadzony z naruszeniem prawa.

#### **INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY:**

1. Zamawiający wraz z Oferentem zawrze umowę, w której m.in. zostanie określony termin i sposób zapłaty za oferowany sprzęt.