

Łódź, dnia 23 kwietnia 2026 r.  
IRiD-BI.272.2.18.2026

## **OGŁOSZENIE O POSTĘPOWANIU NA „OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ BUDOWY POWIATOWEGO CENTRUM AKTYWNOŚCI NA TERENIE GMINY BRÓJCE”**

prowadzonego w trybie zaproszenia do złożenia ofert dla zamówienia o wartości szacunkowej nieprzekraczającej progu stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) określonego w art. 2 ust. 1 pkt 1, do którego nie stosuje się procedur określonych w ww. ustawie.

**1. Nazwa zadania nadana przez Zamawiającego**

„Opracowanie dokumentacji projektowej budowy Powiatowego Centrum Aktywności na terenie Gminy Brójce”

**2. Zamawiający**

Powiat Łódzki Wschodni z siedzibą w Łodzi ul. H. Sienkiewicza 3, 90-113 Łódź

**3. Przedmiotem zamówienia** jest opracowanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo – wykonawczej wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych na budowę Powiatowego Centrum Aktywności w Bukowcu oraz sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji obiektu, w ramach zadania „Opracowanie dokumentacji projektowej budowy Powiatowego Centrum Aktywności na terenie gminy Brójce”.

Przedmiotowy budynek wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany zostanie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym: 389 (obr. 0002, Bukowiec).

Dokumentacja musi spełniać obowiązujące przepisy i warunki techniczno – budowlane oraz być opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).

**4. W zakres zamówienia wchodzi:**

1) Wykonawca zobowiązany jest do opracowania:

- a) szczegółowej koncepcji architektonicznej budynku (do akceptacji Zamawiającego), zawierającej m. in. układ funkcjonalno-przestrzenny, podstawowe rozwiązania materiałowe, wstępne parametry techniczne obiektu (powierzchnie, kubatura, wysokość), wstępne zagospodarowanie terenu, rysunki koncepcyjne (rzuty, przekroje, elewacje), wizualizacje.
- b) projekt zagospodarowania terenu,

- c) projekt architektoniczno-budowlany,
  - d) projekt techniczny/wykonawczy w branży konstrukcyjnej,
  - e) projekt techniczny/wykonawczy w zakresie instalacji,
  - f) projekt aranżacji wnętrz w zakresie kolorystyki i materiałów ścian i podłóg, oświetlenia, armatury i wyposażenia sanitariatów oraz rozmieszczenia meblowania z zestawieniem materiałów i ilości;
  - g) przedmiary robót zawierające zestawienie przewidzianych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania,
  - h) kosztorys inwestorski opracowany na podstawie przedmiarów,
  - i) STWiORB,
  - j) uzyskanie uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - k) przekazanie projektu budowlanego wraz z dokumentacją wykonawczą.
- 2) usunięcie na własny koszt wad dokumentacji projektowej ujawnionych przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 3) sprawowanie usługi nadzoru autorskiego, w ramach którego wykonawca jest zobowiązany do:
- a) udzielanie odpowiedzi na pytania oferentów w trakcie procedury przetargowej,
  - b) pełnienie nadzoru nad zgodnością rozwiązań technicznych, materiałowych, funkcjonalnych oraz technologicznych z dokumentacją projektową w czasie realizacji robót budowlanych,
  - c) uzupełnianie szczegółów dokumentacji projektowej oraz wyjaśnianie wątpliwości powstałych w toku realizacji robót,
  - d) sporządzanie opracowań korygujących dokumentację projektową, w sytuacjach niewynikających z wad w pierwotnie wykonanym projekcie, w tym opracowania ostatecznych projektów technicznych,
  - e) uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych, w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez Zamawiającego lub kierownika budowy oraz przygotowanie dokumentacji zamiennej wraz z uzgodnieniami,
  - f) na żądanie Zamawiającego udział w naradach na budowie,
  - g) opiniowanie na prośbę Zamawiającego konieczności wykonania robót dodatkowych bądź zamiennych,
  - h) opiniowanie i zatwierdzania zmian stanowiących nieistotne odstępstwo od zatwierzonego projektu budowlanego, w tym opracowania ostatecznych projektów technicznych,
  - i) udział w komisjach odbioru robót oraz odbiorze końcowym robót na żądanie Zamawiającego.
- 4) Dokumentację należy przekazać w formie papierowej w ilości 4 egz. i w wersji

elektronicznej – w formacie PDF oraz wersji edytowalnej (dwg, doc, excel).

## 5. Opis stanu istniejącego.

Obszar przewidziany pod realizację inwestycji obejmuje działkę ewidencyjną nr 389, położoną w obrębie 0002 Bukowiec. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w zasobie nieruchomości publicznych, którym gospodaruje Starosta Łódzki Wschodni, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej. Działka jest obecnie niezabudowana oraz nieużytkowana w sposób zorganizowany. Teren nie jest zagospodarowany, występuje na nim roślinność samosiewna, obejmująca w szczególności niewielkie drzewa, krzewy oraz roślinność niską. Powierzchnia działki wynosi 0,5054 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów teren oznaczony jest użytkami: Br-RV, RV oraz RVI. Nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze pomiędzy dwiema drogami publicznymi – ulicą Górną oraz ulicą Szkolną, co zapewnia dogodny dostęp komunikacyjny do terenu inwestycji.

## 6. Wytyczne projektowe.

- 1) Funkcja obiektu: Powiatowe Centrum Aktywności.
- 2) Wysokość budynku: zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Liczba kondygnacji: dopuszcza się realizację budynku piętrowego, tj. 2 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna.
- 4) Budynek musi być przystosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami. Zakres prac musi być zgodny ze standardami dostępności dla polityki spójności 2021-2027.
- 5) Kondygnacja podziemna budynku powinna spełniać wymagania techniczne pozwalające zakwalifikować ją jako **miejsce doraźnego schronienia** w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Ludności i Obronie Cywilnej (Dz.U. poz. 1907) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2024 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia.
- 6) Należy zaprojektować minimum 1 dźwig osobowy.
- 7) Zakres koniecznych do zaprojektowania instalacji i przyłączy zgodny z pkt. 2 ppkt 1.
- 8) Wskazać optymalne źródło ogrzewania obiektu wraz z uzasadnieniem przyjętego rozwiązania, z uwzględnieniem efektywności energetycznej, kosztów eksploatacyjnych oraz obowiązujących wymagań środowiskowych.
- 9) Opracować koncepcję oraz rozwiązania projektowe w zakresie gospodarki wodami opadowymi na terenie działki, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości retencji, rozszczynania lub odprowadzenia wód opadowych.

- 10) Zaproponowanie rozwiązań dotyczących zaopatrzenia obiektu w wodę, w tym w szczególności:
- ☐ projektowanego przyłącza wodociągowego wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - ☐ instalacji wodociągowej zewnętrznej i wewnętrznej dostosowanej do funkcji obiektu.
- 11) Obiekt powinien uwzględniać następujące założenia funkcjonalne:
- a) w ramach Środowiskowego Domu Samopomocy należy przewidzieć około 20-25 miejsc dziennych, w tym 10 miejsc przeznaczonych dla osób z zaburzeniami ze spektrum autyzmu; zgodnie z obowiązującymi wytycznymi należy zapewnić co najmniej jeden pokój wytchnienia na każde 3 osoby z autyzmem,
  - b) w części przeznaczonej na Warsztaty Terapii Zajęciowej należy zapewnić możliwość udziału minimum 25 uczestników, przy czym na każde 5 osób powinna przypadać jedna pracownia terapeutyczna,
  - c) w ramach poradni psychologiczno-pedagogicznej należy zaprojektować minimum 3 gabinety do pracy indywidualnej oraz co najmniej 1 salę przeznaczoną do prowadzenia zajęć grupowych,
  - d) wspólną przestrzeń użytkową dla części Środowiskowego Domu Samopomocy oraz Warsztatów Terapii Zajęciowej, pomiędzy placówkami stanowiącą mini salę dydaktyczną lub konferencyjną, przeznaczoną do prowadzenia zajęć, spotkań oraz działań integracyjnych; jako odrębną przestrzeń wspólną dopuszcza się również zaprojektowanie sali sensorycznej, przeznaczonej do użytkowania przez obie funkcje obiektu.
  - e) zaprojektowanie oraz wydzielenie dwóch odrębnych pomieszczeń przeznaczonych na gabinety lekarskie, spełniających obowiązujące wymagania funkcjonalne i techniczne.
- 12) Projekt powinien uwzględniać wytyczne funkcjonalno-użytkowe przekazane przez przyszłych użytkowników obiektu, tj. PCPR, ŚDS, WTZ oraz Poradnię Psychologiczno-Pedagogiczną, stanowiące załącznik do niniejszej specyfikacji. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z przedmiotowymi materiałami oraz do ich uwzględnienia w opracowaniu projektowym w możliwie najszerszym zakresie, po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 13) Obsługa komunikacyjna działki: należy zaprojektować wjazdy na teren inwestycji od strony ul. Górnej oraz ul. Szkolnej.
- 14) Zagospodarowanie terenu: należy zaprojektować kompleksowo, uwzględniając w szczególności:
- ☐ zjazdy z dróg publicznych,
  - ☐ miejsca parkingowe,
  - ☐ drogę pożarową,
  - ☐ minimum dwa miejsca garażowe,
  - ☐ strefy rekreacyjne wraz z elementami małej architektury (altany, pergole),
  - ☐ miejsca gromadzenia odpadów osłonięte pergolami.
- 15) Wykonanie badań geotechnicznych gruntu.

## **7. Zalecenia dla wykonawców.**

Zakłada się, że Wykonawca uwzględni w ofercie również inne warunki lokalne rozpoznane we własnym zakresie. Koszty związane z przeprowadzeniem wizji lokalnej ponosi samodzielnie każdy Wykonawca. Każdy Wykonawca ponosi również wyłączną odpowiedzialność za treść uzyskanej informacji oraz za wszelkie straty lub szkody powstałe, jako następstwo wizji lokalnej terenu inwestycji.

## **8. Okres rękojmi i gwarancji**

Zamawiający wymaga udzielenia gwarancji jakości i rękojmi, przedmiotu zamówienia na okres nie krótszy niż 36 miesięcy.

## **9. Termin:**

- 1. ZAMÓWIENIE NALEŻY WYKONAĆ W TERMINIE 7 MIESIĘCY OD DATY ZAWARCIA UMOWY.**
- Zamawiający wymaga, aby w terminie do 3 miesięcy od daty zawarcia umowy Wykonawca przedłożył szczegółową koncepcję architektoniczną budynku, zgodnie z zakresem wskazanym w pkt 4 ppkt. 1 lit. a niniejszego opracowania.
- Zamawiający wymaga, aby w terminie do 6 miesięcy od daty zawarcia umowy Wykonawca przekazał 1 egzemplarz kompletnej dokumentacji projektowo-wykonawczej, zgodnie z zakresem wskazanym w pkt 4 ppkt. 1 niniejszego opracowania z wyłączeniem przekazanej wcześniej szczegółowej koncepcji architektonicznej.
- Zamawiający wymaga, aby w terminie do 7 miesięcy od daty zawarcia umowy Wykonawca dostarczył wszystkie niezbędne uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, w tym decyzję o pozwoleniu na budowę, a także pozostałe egzemplarze kompletnej dokumentacji projektowo-wykonawczej.

## **10. Warunki udziału w postępowaniu**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.

## **11. Kryterium oceny ofert.**

Zamawiający ustala cenę brutto opracowania określonego w pkt. 4 łącznie z kosztami  
wymaganych uzgodnień jako jedyne kryterium oceny ofert.

## **12. Zawartość oferty**

- Wypełniony formularz oferty wraz z oświadczeniem o spełnianiu warunków do wykonania przedmiotu zamówienia (zał. nr 1 do ogłoszenia).

**Zamawiający oceni spełnianie warunków udziału w postępowaniu na podstawie dokumentów i oświadczeń załączonych do oferty. Ocena spełnienia warunków**

nastąpi wg formuły: “spełnia” - “nie spełnia”. Spośród ofert niepodlegających odrzuceniu zamawiający wybierze ofertę najkorzystniejszą wg zasady określonej w pkt 8.

- Pełnomocnictwo do podpisania oferty, o ile nie wynika ono z przepisów prawa albo innych dokumentów załączonych do oferty.

### 13. Termin i forma składania ofert

Ofertę należy złożyć w terminie do dnia **11 maja 2026 do godz. 12<sup>00</sup>**

- ☒ osobiście na piśmie w biurze podawczym korespondencji w siedzibie Zamawiającego, 90-113 Łódź ul. Sienkiewicza 3, (parter);
- ☒ email: [powiat@lodzkiwschodni.pl](mailto:powiat@lodzkiwschodni.pl) (nie wymaga się zabezpieczenia oferty złożonej drogą elektroniczną bezpiecznym podpisem elektronicznym).

**S T A R O S T A**

*Mateusz Karwowski*  
*podpisano elektronicznie*

Załączniki:

1. Formularz oferty – załącznik nr 1 do ogłoszenia
2. Klauzula informacyjna – załącznik nr 2 do ogłoszenia
3. Projekt umowy – załącznik nr 3 do ogłoszenia