

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mieroszowie przy ul. Sportowej"

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot Zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno – Użytkowego (dalej PFU) ze wskazaniem planowanych kosztów budowy określonych w PFU oraz planowanych kosztów prac projektowych dla zadania pn. „Budowa krytej pływalni w Mieroszowie przy ul. Sportowej”.
2. Opracowanie w zakresie budowy krytej pływalni obejmuje działkę nr 126/2 obr. Mieroszków 2 oraz działki nr 119/1 oraz nr 118 w zakresie chodnika łączącego pływalnię z budynkiem Publicznej Szkoły Podstawowej w Mieroszowie.
3. Grupa docelowa obejmuje dzieci i młodzież szkolną oraz przedszkolną. Inwestor przewiduje korzystanie z obiektu w godzinach przedpołudniowych w ramach zajęć dla dzieci szkół podstawowych i przedszkola, popołudniami i w weekendy obiekt będzie udostępniony mieszkańcom Gminy Mieroszków, chętnym z okolic oraz turystom.
4. Wstępny zakres opracowania projektowego obejmuje:
 - 1) Budowę krytej pływalni w tym:
 - a) Halę basenową z
 - niecką basenową o długości 16-25 m – 4 tor pływackie o głębokości od 1,20 m do 1,80 m, słupki startowe umieszczone po stronie głębszej basenu, niecka zaprojektowana tak aby lustro wody było „równe” z poziomem posadzki;
 - nieckę basenową „brodzik dla dzieci” o wymiarach 5 x 5 m i głębokości 40 cm, niecka zaprojektowana tak aby lustro wody było „równe” z poziomem posadzki;
 - 2 wanny z hydromasażem typu jacuzzi dla min.6 osób każda;
 - saunę suchą oraz saunę parową dla min. 6 osób każda;
 - dodatkowe pomieszczenia funkcyjne:
 - * pomieszczenie dla ratownika,
 - * pomieszczenie dla nauczyciela,
 - * pomieszczenie do przechowywania sprzętu pływackiego.
 - b) Zaplecze sanitarno – szatniowe połączone z halą basenową oddzielnie damską i męską dla min. 30 osób każda z nich.
 - c) Klimatyzowaną strefę wejściową tj. hol wewnętrzny z recepcją, kasami i toaletami.
 - d) Pomieszczenia gospodarcze, magazynowe, techniczne, socjalne i biurowe, inne niezbędne pomieszczenia konieczne ze względów użytkowych lub wynikających z obowiązujących przepisów.
 - 2) Zagospodarowanie terenu w tym:
 - a) dojście do obiektu dla uczniów szkoły oraz osoby z „zewnątrz”;
 - b) miejsca postojowe dla samochodów;
 - c) infrastrukturę towarzyszącą wynikającą z wymogów obowiązujących przepisów (np. droga pożarowa, ciągi komunikacyjne, wiata śmietnikowa, ławki, kosze na śmieci i inne)
 - d) nasadzenia roślin i krzewów.
 - 3) O ile to będzie możliwe po inwentaryzacji terenu, budowę chodnika z kostki betonowej łączącego pływalnię z budynkiem Publicznej Szkoły Podstawowej w Mieroszowie.

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mioszowie przy ul. Sportowej"

- 4) Projektowany obiekt należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem wymagań ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1411 ze zm.).
- 5) Zamawiający dopuszcza zmianę powyższego zakresu na podstawie ustaleń pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą na etapie uzgodnień koncepcyjnych oraz kiedy zmiana zakresu będzie niezbędna do pozyskania dofinansowania na realizację inwestycji.

II Obowiązki Wykonawcy

1. Opracowanie inwentaryzacji terenu tj. działek nr 126/2, nr 119/1 oraz nr 118 w zakresie niezbędnym do zaprojektowania obiektu krytej pływalni oraz chodnika łączącego pływalnię z budynkiem Publicznej Szkoły Podstawowej w Mioszowie.
2. Przed przystąpieniem do przygotowania koncepcji oraz prac projektowych Wykonawca zobowiązany jest odbyć przy udziale Zamawiającego wizję lokalną oraz min. 1 spotkanie organizacyjne w celu ustalenia wstępnych założeń opracowywanej dokumentacji.
3. Opracowanie PFU musi być zrealizowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania zgodnie z Prawem Budowlanym odpowiednio w specjalności Architektonicznej, Konstrukcyjno-Budowlanej, Instalacyjnej wod-kan, Instalacyjnej elektrycznej.
4. Rozwiązanie koncepcyjne winno zawierać część graficzną i opisową, obejmować rozwiązania architektoniczno – konstrukcyjne.
5. Każda koncepcja projektu architektoniczno – budowlanego obiektu winna zawierać zestawienie szacowanych kosztów realizacji inwestycji. Dodatkowo w ramach koncepcji należy sporządzić analizę opłacalności zastosowania rozwiązań technicznych, które umożliwią wykorzystanie na potrzeby basenu alternatywnych źródeł energii elektrycznej i ciepłej, a wskazane opłacalne rozwiązania (w koncepcji uzgodnionej z Zamawiającym) zawarte zostaną w ostatecznej wersji PFU.
6. Wykonawca na etapie przygotowania koncepcji projektu architektoniczno – budowlanego powinien również przedstawić zasadność ekonomiczną zastosowania ewentualnego częściowego podpiwniczenia, która zależeć będzie od warunków lokalnych czy możliwości przestrzennych działki przeznaczonej pod pływalnię. Należy zatem na etapie opracowania koncepcji projektu architektoniczno - budowlanego przeprowadzić analizę techniczno – ekonomiczną zmierzającą do optymalnego przestrzennie, technicznie i ekonomicznie rozwiązania lokalizacji pomieszczeń technicznych.
7. Zamawiający oczekuje, że zaprojektowany obiekt charakteryzować się będzie optymalnymi kosztami realizacji inwestycji, możliwie niskim zapotrzebowaniem na energię oraz niskimi kosztami eksploatacji.
8. Rozwiązanie wszelkich kolizji istniejących elementów infrastruktury z projektowaną.
9. Opracowanie kalkulacji kosztów robót budowlanych opracowanych w PFU dla każdej z branż oraz kosztów prac projektowych.
10. Opracowanie Opisu Przedmiotu Zamówienia na realizację robót budowlanych objętych PFU w technologii zaprojektuj i wybuduj zgodnie z zasadami określonymi w art. 99-103 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
11. Wykonanie innych niewymienionych opracowań związanych z realizacją zadania.
12. Forma i zakres opracowania muszą zawierać możliwość etapowania prac określonych w poszczególnych branżach, tworząc jednocześnie spójną funkcjonalnie i co do formy całość.
13. Na żądanie Zamawiającego wprowadzanie zmian w opracowanej PFU związanych z koniecznością dostosowania jej do programu w ramach którego Zamawiający będzie starał się uzyskać dofinansowanie, również po odbiorze PFU)

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mioszowie przy ul. Sportowej"

14. Uczestniczenie w procedurze pozyskania dofinansowania oraz przy postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację robót budowlanych w oparciu o PFU będącym przedmiotem niniejszej umowy, tj. udzielania wyjaśnień w sprawie PFU i zawartych w nim rozwiązań w możliwie najkrótszym terminie, lecz nie dłuższym niż 2 dni roboczych. Wymienione czynności Wykonawca wykona w ramach wynagrodzenia za opracowany PFU w ramach niniejszej umowy.

III. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury

1. Bryłę obiektu należy wkomponować w otoczenie oraz zachować zgodność z zapisami w obowiązującym MPZP. Zalecane jest zaprojektowanie obiektu w całości dostępnego dla osób niepełnosprawnych.
2. Zamawiający wymaga zastosowania takich rozwiązań projektowych, aby wejście do budynku basenu, hala basenowa oraz pozostałe pomieszczenia i powierzchnie przeznaczone dla korzystających z basenu, zlokalizowane były na poziomie, przy którym brak będzie zastosowania dźwigu osobowego.
3. Na każdym etapie opracowania dokumentacji projektowej wymagane są robocze konsultacje z Zamawiającym w celu uzyskania akceptacji proponowanych przez Wykonawcę rozwiązań funkcjonalnych, doboru wyposażenia basenu, standardów wykończenia, określenia kolorystyki, faktury i kształtu poszczególnych elementów obiektu oraz wyposażenia, doboru roślinności, kształtowania elementów małej architektury itp.
4. Wykonawca jest zobowiązany uzyskać każdorazowo akceptację Zamawiającego w przypadku projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, rysunków wykonawczych, a także akceptację rozwiązań technicznych i technologicznych.

IV. Materiały i dane wyjściowe

1. Wszystkie opracowania oraz wszystkie niezbędne do ich wykonania analizy, badania, pomiary, inwentaryzacje, ekspertyzy, opracowania wymagane przepisami i wytycznymi oraz inne nie wymienione dokumenty, Wykonawca wykona własnym staraniem i na własny koszt. Opłaty za wszystkie wnioski, uzgodnienia, postanowienia i decyzje niezbędne dla przygotowania PFU ponosi Wykonawca.
2. Wykonawca pozyska z zasobów odpowiednich instytucji we własnym zakresie i na własny koszt materiały archiwalne niezbędne do opracowania PFU stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
3. Mapę do celów projektowych niezbędną do opracowania PFU stanowiącego przedmiot zamówienia Wykonawca pozyska we własnym zakresie i na własny koszt.

V. Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z m. in.:

1. Przepisami ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).
2. Przepisami Rozporządzenia 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.).
3. Przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. z 2012 r. poz. 463).
4. Przepisami Rozporządzenia 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.).
5. Zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mioszowie przy ul. Sportowej"

prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2458).

6. Zapisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2454).
7. Innymi zapisami przepisów szczegółowych, obowiązujących polskich norm, zasad wiedzy technicznej oraz niniejszym opisem przedmiotu zamówienia.
8. Ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Mapą do celów projektowych pozyskaną przez Wykonawcę na jego koszt w zakresie niezbędnym do wykonania PFU.
10. Obowiązującymi normami i przepisami.
11. Uzyskanymi przez Wykonawcę (również na podstawie pełnomocnictw i upoważnień udzielonych przez Zamawiającego po podpisaniu umowy) wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami, decyzjami administracyjnymi i sprawdzeniami.
12. Opis przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, o którym mowa w rozdziale II ust. 10 powyżej należy opracować ze szczególnym uwzględnieniem:
 - 1) przepisu art. 99 ust. 4 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2026 poz. 793 ze zm.), zakazującego opisywania przedmiotu zamówienia w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów;
 - 2) przepisu art. 99 ust. 5 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych, wskazującego, iż przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”, z zastrzeżeniem art. 99 ust. 6 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych, dotyczącego wskazania w opisie przedmiotu zamówienia kryteriów stosowanych w celu oceny równoważności;
 - 3) przepisów art. 100 – 102 ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych.

VI. Zakres zamówienia

1. 1. Dokumentacja PFU powinna zostać sporządzona zgodnie z zapisami Rozdziału 4 (uwzględniając w szczególności dyspozycje od §15 do §19) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. z 2021 poz. 2454), dalej r.s.z.f.d.p., natomiast określenie planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych zgodnie z zapisami Rozdziału 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw do sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U. z 2021 poz. 2458) dalej r.o.m.p.s.k.i., z uwzględnieniem innych przepisów prawa oraz dokumentów przekazanych i udostępnionych przez Zamawiającego.
2. Zamawiający wymaga aby Wykonawca na etapie opracowywania dokumentacji stanowiącej przedmiot niniejszego zamówienia, na bieżąco konsultował z Zamawiającym przyjmowane rozwiązania.

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mioszowie przy ul. Sportowej"

3. W zakresie przedmiotu umowy Strony zobowiązują się do współpracy w celu zagwarantowania należytego wykonania zobowiązań związku z tym wymaga się, aby Wykonawca niezwłocznie przekazywał Zamawiającemu korespondencję dotyczącą przedmiotu umowy, w szczególności od organów administracyjnych w sprawie uzyskania opinii, uzgodnień.
4. Należy zapewnić wzajemne skoordynowanie opracowań projektowych wykonanych przez projektantów poszczególnych branż. W ramach koordynacji projektów branżowych instalacji wewnętrznych, należy opracować plansze zbiorcze rozmieszczenia instalacji, przewodów i urządzeń wszystkich branż. Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.
5. Program funkcjonalno- użytkowy składać się będzie z następujących elementów:
 - 1) strony tytułowej – opracowanej zgodnie z zapisem § 17 r.s.z.f.d.p.
 - 2) części opisowej PFU – opracowanej zgodnie z §18 r.s.z.f.d.p.
 - 3) części informacyjnej PFU – opracowanej zgodnie z § 19 r.s.z.f.d.p.
 - 4) obliczenia planowanych kosztów prac projektowych- zgodnie z zapisami § 10 r.o.m.p.s.k.i.
 - 5) obliczenia planowanych kosztów robót budowlanych – zgodnie z § 8 i 9 r.o.m.p.s.k.i.
6. Zamawiający przekaze Wykonawcy:
 - 1) Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów tj. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mioszów.
 - 2) Oświadczenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - 3) Informacje o szczegółowym zakresie przedsięwzięcia objętego opracowaniem oraz udostępni inne dokumenty i informacje znajdujące się w dyspozycji Zamawiającego związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego tj. kategoria drogi itd.
7. Przedmiot zamówienia wymieniony w ust. 4 (wraz z załącznikami) należy przedstawić w formie graficznej oraz opisowej i tak w wersji papierowej w formacie *.doc., PDF w 3 egzemplarzach oraz winien być przedstawiony w wersji elektronicznej na nośniku pamięci USB (pendrive).
8. W ramach opracowania przedmiotu umowy Wykonawca określi (w miesiącach) okres realizacji części wykonawczej przedsięwzięcia z uwzględnieniem procesu projektowego wraz z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń i decyzji oraz procesu budowy.
9. Dokumentacja powinna zawierać:
 - 1) Stronę tytułową obejmującą:
 - a) Nazwę nadaną zamówieniu przez Zamawiającego,
 - b) Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno – użytkowy, a w przypadku braku adresu – opis lokalizacji obiektu budowlanego,
 - c) W zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody tj. grup robót, klas robót i kategorię robót,
 - d) Nazwę i adres Zamawiającego,
 - e) Spis zawartości programu funkcjonalno – użytkowego,
 - f) Imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno – użytkowy oraz nazwę i adres podmiotu opracowującego niniejszy program.
 - 2) Część opisową obejmującą:
 - a) Opis ogólny przedmiotu zamówienia, na który składa się:

BR.271.1.17.2026

Opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zadania pn.: "Budowa krytej pływalni w Mieroszowie przy ul. Sportowej"

- b) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych,
 - c) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia,
 - d) ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe,
 - e) szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo – kubaturowych, ustalone zgodnie z najnowszą opublikowaną w języku polskim Polską Normą PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określania i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, jeżeli wymaga tego specyfika obiektu budowlanego tj. powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji, wskaźniki powierzchniowo – kubaturowe w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto, inne powierzchnie jeżeli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników, określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.
 - f) Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.
- 3) Część informacyjną opracowaną zgodnie z § 19 r.s.z.f.d.p.
- 4) Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych w tym w szczególności:
- a) Kopię mapy zasadniczej,
 - b) Wyniki badań gruntowo – wodnych,
 - c) Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków, jeśli konieczne,
 - d) Inwentaryzację zieleni,
 - e) Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska,
 - f) Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości,
 - g) Inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania Zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania rozbiórek,
 - h) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych.
 - i) Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.