



# URZĄD GMINY WYRY

43-175 Wyry ul. Główna 133

## R E F E R A T

### INWESTYCJI I ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

sekretariat tel. /32/ 32-56-800 , referat IZP /32/ 32-56-830 do 831

fax. /32/ 32-56-809 e-mail : urzad@wyry.pl

Wyry, 06.02.2025r.

#### ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

o wartości szacunkowej poniżej kwoty, o której stanowi art. 2 ust. 1 pkt. 1 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych ( tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 130 z póź.zm.).

Gmina Wyry zaprasza do złożenia oferty cenowej na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej i Programu Funkcjonalno Użytkowego dla budowy budynku użyteczności publicznej przy ul. Głównej 99 w Wyrach, dla zadania inwestycyjnego pn. „**Koncepcja i opracowanie PFU dla budowy budynku użyteczności publicznej przy ul. Głównej 99 w Wyrach**”

#### I. Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie dwuwariantowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla obu wariantów należy przedstawić rysunki i opis sporządzony na podstawie analizy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i wytycznych Zamawiającego:
  - a) koncepcja zagospodarowania terenu w tym: lokalizacja projektowanego obiektu, dojazdu, ciągi piesze oraz dla osób niepełnosprawnych, zieleni, mała architektura, drogi pożarowe, opis proponowanych rozwiązań, wizualizacja 3D zagospodarowania terenu inwestycji w postaci fotorealistycznych widoków z co najmniej trzech różnych kierunków,
  - b) koncepcja obiektu kubaturowego: opis rozwiązań funkcjonalno-architektonicznych, konstrukcyjnych oraz instalacyjnych, rzuty kondygnacji, charakterystyczny przekrój, fotorealistyczne wizualizacje 3D bryły budynku.
2. W koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wykonawca określi gabaryty pomieszczeń, przedstawi rozwiązania architektoniczno-budowlane określając formę architektoniczną, konstrukcję, elewację, dach, oraz elementy zagospodarowania terenu. W opisie oraz na rzutach poszczególnych kondygnacji należy wskazać rozkład i powierzchnie pomieszczeń z określeniem ich przeznaczenia oraz wskaźniki funkcjonalne. W części dotyczącej terenu koncepcja określi usytuowanie obiektów w oparciu o założenia planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonawca przedstawi propozycje rozmieszczenia chodników, dróg dojazdowych oraz dróg ewakuacyjnych, wskaże miejsca parkingowe, określi rodzaj nawierzchni dla poszczególnych części terenu, a także elementy małej architektury.
3. Dla wybranej przez Zamawiającego wersji koncepcji Wykonawca opracuje Program Funkcjonalno-Użytkowy będący podstawą sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej lub rozpoczęcia robót budowlanych w trybie zamówienia publicznego – „projektuj i buduj”.
4. Program Funkcjonalno - Użytkowy będący przedmiotem niniejszego zamówienia zawierać powinien wszelkie niezbędne elementy określone powszechnie obowiązującymi przepisami, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 29.12.2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, a w szczególności:
  - 1) Ogólny opis koncepcji budynku, w tym określenie pomieszczeń, ich funkcji, powierzchni i ilości osób z nich korzystających, powierzchnie użytkowe, wskaźniki funkcjonalne,
  - 2) Wymagania wynikające z lokalizacji (warunki zabudowy dla planowanej inwestycji), technologiczne, architektoniczno – estetyczne i funkcjonalne,
  - 3) Określenie zapotrzebowania na wodę, ciepło i energię elektryczną,
  - 4) Opis wymaganych parametrów dla materiałów i urządzeń, standardów wykończenia i wyposażenia,

- 5) Inwentaryzację terenu – ocenę stanu technicznego istniejących obiektów, inwentaryzację zieleni – rodzaj i zakres ochrony,
  - 6) Dane dotyczące uzbrojenia terenu,
  - 7) Informacje o szczególnych trudnościach w trakcie wykonywania robót,
  - 8) Informacje o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,
  - 9) Niezbędne do przestrzegania przepisy prawne i normy związane z realizacją,
  - 10) Wykaz opinii, decyzji, uzgodnień, operatów i innych dokumentów istotnych dla prawidłowej oceny realizacji zadania,
  - 11) Opis wymagań w zakresie wykonania ekspertyz, badań, uzgodnień i innych opracowań i dokumentów koniecznych do wykonania projektu architektoniczno-budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę,
  - 12) Opis wymagań w zakresie wykonania ekspertyz, badań, uzgodnień i innych opracowań i dokumentów koniecznych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
  - 13) Określenie wymagań dotyczących dokumentacji projektowej i kosztorysowej, stopień ich szczegółowości tak aby realizowany na ich podstawie obiekt w pełni materializował funkcje określone dla budynku,
  - 14) Zbiorcze zestawienie kosztów, w ramach którego należy wyszczególnić wszystkie szacunkowe koszty i opłaty związane z realizacją robót na podstawie PFU, w tym koszty wykonania przyłączy, sporządzenia dokumentacji projektowej, koniecznych ekspertyz, operatów, uzgodnień, sprawowania nadzoru autorskiego oraz inne wynikające z realizacji przedmiotowego zamierzenia; zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 29.12.2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Wykonawca uzyska opinię geotechniczną podłoża dla przedmiotowej inwestycji (min. 3 otwory badawcze).
  6. Dla wybranej koncepcji i PFU należy opracować Wskaźnikowe Koszty Inwestycji z uwzględnieniem między innymi:
    - kosztów opracowania dokumentacji projektowej
    - kosztów robót budowlanych
    - kosztów robót instalacyjnych
    - kosztów robót zabezpieczających i towarzyszących
    - i innych kosztów niezbędnych do zrealizowania inwestycji
  7. Podczas realizacji przedmiotu zamówienia należy uwzględnić:
    - 1) informacje Zamawiającego jako dane wyjściowe do wykonania koncepcji i Programu, w tym zawarte w Opisie przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszego zamówienia,
    - 2) stałą współpracę z Zamawiającym polegającą na bieżącym konsultowaniu możliwości zastosowania proponowanych rozwiązań,
    - 3) wykonanie wizji lokalnej.

## **II. Termin wykonania przedmiotu zamówienia:**

1. Przedstawienie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej - 8 tygodni od daty podpisania Umowy.
2. Wnoszenie uwag do koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przez Zamawiającego – do 4 tygodni od przedstawienia wstępnej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.
3. Złożenie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej uwzględniającej zmiany i uwagi wniesione przez Zamawiającego – 4 tygodnie od zakończenia wnoszenia uwag i uzgodnień z Zamawiającym.
4. Opracowanie i złożenie programu funkcjonalno-użytkowego - 8 tygodni od zaakceptowania koncepcji przez Zamawiającego.

## **III. Wynagrodzenie i rozliczenie**

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia, zgodnie ze złożoną przez Wykonawcę ofertą, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe płatne przelewem w ciągu 30 dni

od daty wpływu prawidłowo wystawionej faktury wraz z podpisanym protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Miejscem przekazania dokumentacji będzie siedziba Zamawiającego.

IV. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie kierował się następującym kryterium:

- 1) Cena - 80% tj. max. 80 pkt.
- 2) Doświadczenie projektanta w opracowaniu koncepcji lub Programu Funkcjonalno – Użytkowego lub dokumentacji projektowej dla budynku o podobnej funkcji jak opisanej w Opisie Przedmiotu Zamówienia – 20% tj. max. 20 pkt.

Zostanie zastosowana następująca skala punktowa:

- 1 dokumentacja – 10 punktów,
- w przypadku wykonania 2 dokumentacji lub więcej – 20 punktów,

**V. Sposób przygotowania oraz termin złożenia oferty.**

W przypadku zainteresowania z Państwa strony naszym zapytaniem ofertowym, prosimy o złożenie oferty drogą elektroniczną na adres [inwestycje@wiry.pl](mailto:inwestycje@wiry.pl) w terminie do dnia 20.02.2025r. na załączonym formularzu „OFERTA WYKONAWCY”

**VI. Sposób obliczenia ceny ofertowej**

Oferent winien uwzględnić w cenie ofertowej wszystkie koszty związane z wykonaniem pełnego zakresu przedmiotu zamówienia opisanego w pkt. I., w tym koszty i podatki związane z podjętymi czynnościami, koszty wynagrodzenia pracowników, koszty opracowania koncepcji oraz PFU, koszty dojazdu oraz wszystkie inne koszty potrzebne do prawidłowego i zgodnego z prawem wykonania przedmiotu umowy. Cena za wykonanie przedmiotu zamówienia winna być podana w PLN jako cena netto plus należny podatek VAT obliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ostateczna cena brutto, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Cena winna być wyrażona cyfrą oraz słownie.

Zastosowanie przez wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług niezgodnej z przepisami o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego spowoduje odrzucenie oferty. W przypadku, gdy wykonawca nie jest płatnikiem VAT, do oferty musi dołączyć stosowne oświadczenie.

**VII. Zapytania o przedmiot zamówienia:**

Informacji dotyczących przedmiotu zamówienia udziela, w godzinach pracy Urzędu Gminy tj.: w poniedziałek w godzinach od 7<sup>30</sup> do 17<sup>00</sup>, od wtorku do czwartku w godzinach od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>, piątek od 7<sup>30</sup> do 14<sup>00</sup> Magdalena Chodździło tel. (32) 325 68 30.

WÓJT GMINY WIRY

Joanna Pasierbek-Konieczny

**Załączniki:**

- 1) Opis przedmiotu zamówienia - załącznik Nr 1
- 2) Oferta Wykonawcy – załącznik nr 2
- 3) wzór umowy

## **Załącznik Nr 1 - Opis przedmiotu zamówienia**

### **I. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest opracowanie koncepcji architektoniczno - urbanistycznej oraz programu funkcjonalno – użytkowego wraz z szacunkiem kosztów dla zadania inwestycyjnego pn. „Koncepcja i opracowanie PFU dla budowy budynku użyteczności publicznej przy ul. Głównej 99 w Wyrach”, określającego przeznaczenie planowanego obiektu, wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne, a także określenie kosztów realizacji zadania (prace projektowe oraz roboty budowlane).

### **II. Główne założenia dotyczące projektowanego obiektu**

1. Głównym celem zamierzenia, którego dotyczyć będzie koncepcja architektoniczno - urbanistyczna oraz program funkcjonalno - użytkowy, jest stworzenie budynku w którym przewiduje się siedzibę biblioteki, świetlicy środowiskowej dla dzieci. Stworzenie odpowiednich miejsc do organizacji i rozwoju kultury oraz rozrywki, integracji mieszkańców poprzez miejsca spotkań różnorodnych grup (seniorów, chóru, młodzieży), organizacji imprez towarzysko – kulturowych zwróconych dla społeczności lokalnej. Budynek ma spełniać funkcje ośrodka lokalnej aktywności - użyteczności publicznej i usług związanych z kulturą. Będzie miejscem spotkań mieszkańców i animowania lokalnych środowisk.
2. Funkcje dodatkowe:
  - kulturalna (koncerty kameralne, imprezy wystawiennicze)
  - recepcyjno-konferencyjna
  - rekreacyjna
3. Lokalizacja:  
Działki nr 268/54, 269/54, 314/54, przy ul. Głównej 99 w Wyrach
4. Ilość kondygnacji:
  - parter i piętro (budynek bez podpiwniczenia),
  - wysokość budynku wynika z założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
5. Powierzchnia:
  - powierzchnia użytkowa do 1000 m<sup>2</sup>
6. Wymagania funkcjonalne:
  - siedziba biblioteki (obecna powierzchnia 80 m<sup>2</sup> nie spełnia swoich funkcji) należy przewidzieć miejsce czytelnicy dla dzieci i dorosłych z kąciakiem komputerowym, dostępem do Internetu, biurem dla pracowników, miejscem przechowywania dokumentów, stanowiskiem oprawy książek oraz magazynem,
  - świetlica środowiskowa dla ok. 25 dzieci prowadzi zorganizowaną działalność opiekuńczo - wychowawczą oraz pozwala na zagospodarowanie czasu wolnego po zajęciach szkolnych dzieci i młodzieży. Zadaniem świetlic jest: pomoc w odrabianiu lekcji, rozwijanie zainteresowań i uzdolnień wychowanków, rozwijanie kultury osobistej, organizowanie dzieciom czasu wolnego. Świetlica powinna składać się z miejsca, gdzie będzie można odrabiać lekcje i odrębnego miejsca do zabawy, a także wyposażona powinna być w aneks kuchenny,
  - sala kulturalna/recepcyjna przestrzeń ma umożliwić organizację spotkań, prelekcji, koncertów, imprez wystawienniczych, imprez dla lokalnych grup społecznych. Należy przewidzieć miejsce dla zespołu (strefę sceny, dopuszcza się scenę mobilną) z dedykowanym oświetleniem akcentującym strefę oraz z podłączeniami audio. Sala może być dzielona na mniejsze przestrzenie.
  - sala multimedialna z możliwością zaciemnienia pomieszczenia,
  - Sale wielofunkcyjne np. rysunkowa, muzyczna, taneczna,
  - sala z dostępem do sieci komputerowej,
  - kuchnia,
  - pomieszczenia socjalne,
  - przestrzeń do wynajęcia kawiarnia,
  - zagospodarowanie przyległego terenu – należy przewidzieć zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający kontynuację ww. funkcji i rekreacyjnej. Zagospodarowanie terenu powinno umożliwiać dostęp dla osób niepełnosprawnych
7. Należy uwzględnić zastosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie budownictwa kubaturowego w szczególności rozwiązania pro-ekologiczne. Należy również

zminimalizować i zoptymalizować koszty inwestycji oraz koszty eksploatacji poprzez odpowiedni dobór technologii i rozwiązań technicznych z równoczesną dbałością o jakość wykonania i estetykę rozwiązań. Zasadnym również jest ograniczenie ewentualnych uciążliwości, związanych z funkcjonowaniem obiektu, sąsiedztwo domów mieszkalnych, kościoła.

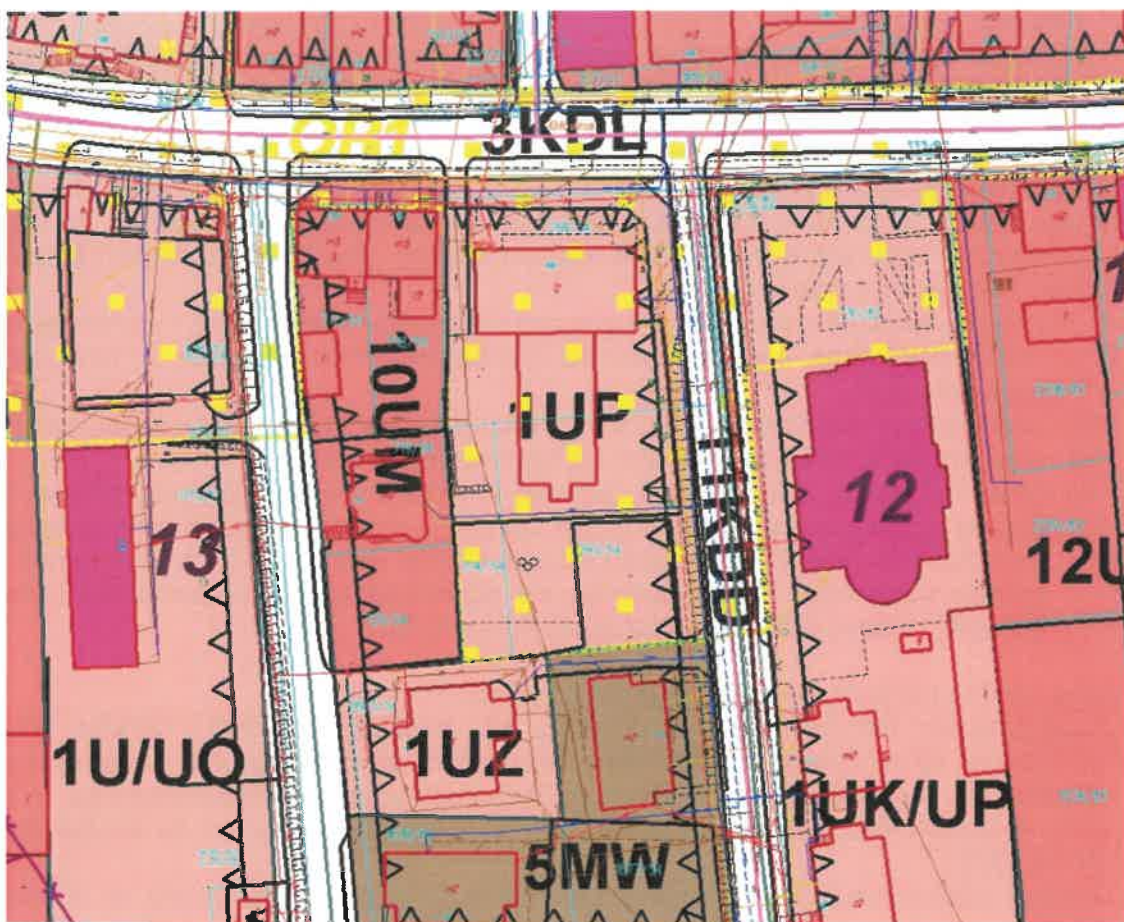
8. Wykonawca, własnym staraniem uzyska wszelkie materiały i uzgodnienia niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający udzieli niezbędnych pełnomocnictw do wykonania przedmiotu zamówienia.
9. Zamawiający udzieli Wykonawcy wszelkich posiadanych informacji niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.
10. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie majątkowe do wykonanego przedmiotu zamówienia, w zakresie objętym umową. Własność egzemplarzy przechodzi na Zamawiającego z dniem wydania.
11. Forma przekazania opracowanej Koncepcji i Programu funkcjonalno - użytkowego:
  - 1) część drukowana - część opisowa Koncepcji i PFU w druku w formacie A4 w 3 egzemplarzach,
  - 2) część rysunkowa Koncepcji i PFU w druku w skali umożliwiającej czytelny odczyt,
  - 3) wizualizacje w druku na formacie A3 każde ujęcie osobno,
  - 4) część cyfrowa w formacie .pdf/ .jpg oraz w plikach właściwych oprogramowaniu w jakim została wykonana, zapisana na płycie CD/DVD – 1 egzemplarz. Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się powstania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu.

### III. Dane ogólne dotyczące działki i przeznaczenia:

1. Nowopowstały budynek ma być położony na działkach nr 268/54, 269/54, 314/54, przy ul. Głównej 99 w Wyrach. Gmina Wiry zaświadcza, że działki gruntu nr **wyżej wymienione działki**, są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Wiry w gminie Etap I, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Wiry nr **Nr XLI/347/2022** z dnia 27.04.2022 r.
2. Według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki nr 268/54, 269/54, 314/54 oznaczone są symbolem **1UP - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w zakresie gastronomii, rozrywki, odnowy biologicznej i handlu detalicznego realizowane w lokalach użytkowych;
  - 3) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;
  - 6) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;
  - 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
  - 8) wysokość zabudowy: maks. 22 m, w tym:
    - a) budynków: maks. 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej: maks. 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) geometria dachów:
    - a) budynków: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, w tym elementów doświetleń dachowych oraz dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do maks. 30°,
    - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 5 – 8, dopuszcza się remont, przebudowę, termomodernizację oraz rozbudowę i nadbudowę budynku do parametrów i wskaźników, które spełniają ustalenia planu, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 9a dopuszcza się, w przypadku rozbudowy i nadbudowy



budynku do parametrów i wskaźników określonych w planie, zastosowanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 2 i ust. 3 pkt 2.



Wyciąg z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

WÓJT GMINY WYRY

Joanna Pasierbek-Konieczny

*Chodź*