

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) wraz z oszacowaniem kosztów dla zadania inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku biurowego na potrzeby Biura Powiatowego ARiMR w Gryficach**”.

I. Nazwa Zamawiającego:

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
Aleja Jana Pawła II 70
00-175 Warszawa

II. Opis Przedmiotu Zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) wraz z oszacowaniem kosztów dla docelowego zadania inwestycyjnego pn.: „**Budowa budynku biurowego na potrzeby Biura Powiatowego ARiMR w Gryficach na działce nr 25/2, obręb Gryfice-1 przy ul. Niekładzkiej w Gryficach**”. Obiekt zostanie wybudowany w technologii budynku zeroemisyjnego, tzn. z respektowaniem nowelizacji budynkowej Dyrektywy Unijnej EPBD z 12.03.2024 r.

1. Zakres zamówienia obejmie sporządzenie dokumentacji technicznej wymaganej do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w przedmiocie sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztowej nowego budynku biurowego w Gryficach. Zakres podstawowy obejmuje:
 - Program Funkcjonalno-Użytkowy,
 - Przygotowanie terenu budowy,
 - Koncepcje architektoniczną,
 - Koncepcji wielobranżową, w tym wymagania dotyczące:
 - konstrukcji,
 - instalacji budowlanych,
 - wykończenia,
 - zagospodarowania terenu.
2. Zamawiający dysponuje zaświadczeniem, że na dzień składania wniosku działka 25/2 położona w obrębie geodezyjnym Gryfice-1 przy ul. Niekładzkiej, nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest położona na terenie objętym gminnym programem rewitalizacji, Specjalną Strefą Rewitalizacji oraz nie podjęto uchwały w sprawie opracowania gminnego programu rewitalizacji na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.278). W studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Przestrzennego Gminy Gryfice przedmiotowa działka znajduje się na terenie, dla którego widnieje zapis:

- *PU o obszary działalności produkcyjno-usługowej, składów i magazynów (istniejące); - strefa ochrony od elektrowni wiatrowej;*

Zamawiający przewiduje wybudowanie w technologii budynku zeroemisyjnego z respektowaniem nowelizacji budynkowej Dyrektywy Unijnej EPBD z 12.03.2024 r., nowego budynku biurowego 1 - kondygnacyjnego o łącznej powierzchni NETTO ~ 450 m² na potrzeby siedziby Biura Powiatowego ARiMR w Gryficach. W budynku należy przewidzieć:

- wiatrołap ~ 12 m²
- archiwum/składnica akt ~ 40 m²
- serwerownia ~ 8 m²
- pomieszczenie techniczne ~ 10 m²
- pomieszczenie gospodarcze ~ 6 m²
- magazyn podręczny ~ 12 m²
- WC damskie ~ 10 m²
- WC męskie ~ 10 m²
- WC NP ~ 8 m²
- biuro obsługi klienta ~ 45 m²
- pomieszczenie biurowe – kierownik biura ~ 25 m²
- pomieszczenie biurowe 1 osobowe x 1 szt. ~ 12 m²
- pomieszczenie biurowe 2 osobowe x 1 szt. ~ 15 m²
- pomieszczenie biurowe 2 osobowe x 1 szt. ~ 15 m²
- pomieszczenie biurowe 3 osobowe x 1 szt. ~ 21 m²
- pomieszczenia biurowe 4 osobowe x 1 szt. ~ 27 m²
- pomieszczenia biurowe 4 osobowe x 1 szt. ~ 27 m²
- pomieszczenie socjalne – kuchnia x 1 szt. ~ 15 m²
- ciągi komunikacyjne
- miejsca parkingowe ~ 20 szt.

Pozostałe, bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowanego budynku, które należy uwzględnić w Programie Funkcjonalno-Użytkowym, zostaną omówione z udziałem

przedstawiciela Zamawiającego oraz Wykonawcy w toku bieżącej koordynacji między stronami na etapie realizacji PFU. Chodzi m.in. o:

- wybór formuły ogrzewania i chłodzenia pomieszczeń budynku,
- system bezpieczeństwa włamań i napadu oraz ppoż.,
- system dostępu (strefa administracyjna, strefa bezpieczna),
- system monitoringu wizyjnego,
- okablowanie LAN – system informatyczny.

III. Zakres zamówienia:

1. Wspólnie z przedstawicielami Zamawiającego wypracowanie w trakcie bezpośrednich spotkań koncepcji architektonicznej nowego budynku wraz z zagospodarowania terenu wokół budynku. Koncepcja po ostatecznym jej wyborze przez Zamawiającego, będzie stanowić materiał do wykonania Programu Funkcjonalno - Użytkowego (PFU).

Koncepcja architektoniczna nowego budynku powinna zawierać rozplanowanie i układ pomieszczeń biurowych, sanitarnych i technicznych. Przedmiotowa koncepcja powinna zostać opracowana przez osobę z uprawnieniami do projektowania w zakresie architektury oraz spełniać obowiązujące wymagania stawiane budynkom określone w obowiązujących przepisach w tym przepisach dotyczących wymagań ochrony przeciwpożarowej budynków. W skład koncepcji powinny wchodzić co najmniej następujące opracowania: zagospodarowanie terenu wraz z miejscami do parkowania, rzut parteru, przekrój podłużny przez budynek, elewacja frontowa budynku, schemat konstrukcyjny budynku, opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych.

Wybrany Wykonawca przedstawi wstępną koncepcję w ciągu 21 dni od podpisania umowy w celu zatwierdzenia przez Zamawiającego. Zamawiający w przeciągu 7 dni od otrzymania wstępnej koncepcji prześle Wykonawcy ewentualne uwagi. Po przekazaniu uwag przez Zamawiającego Wykonawca prześle uzupełnioną koncepcję w terminie następnych 14 dni.

2. Wykonanie wstępnych kalkulacji zapotrzebowania budynku na wodę do celów użytkowych i pożarowych, kalkulacji ilości wody deszczowej do odprowadzenia do sieci kanalizacyjnej, kalkulacji ilości ścieków bytowych do odprowadzenia do kanalizacji sanitarnej, kalkulacji zapotrzebowania budynku na energię elektryczną. Zapotrzebowanie na energię cieplną (c.o, ct, cwu).
3. Uzyskanie w imieniu Zamawiającego warunków przyłączenia do sieci elektrycznej, warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i teletechnicznych.
4. Program Funkcjonalno-Użytkowy należy opracować zgodnie z instrukcją zawartą w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).

Wykonawca zobowiązuje się do przygotowania na podstawie PFU zbiorczego zestawienia kosztów planowanej inwestycji zgodnie z instrukcjami zawartymi w rozporządzeniu

Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (Dz. U. z 2021 r., Nr poz. 2458). Program Funkcjonalno-Użytkowy zawierający rozwiązania przyjęte w koncepcji PFU wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów oraz pozostałymi wymaganymi załącznikami wchodzącymi w skład przedmiotu zamówienia zostaną wykonane przez Wykonawcę oraz przekazane do akceptacji Zamawiającego w ciągu 21 dni po zatwierdzeniu koncepcji. Zamawiający w przeciągu 7 dni wnieść ewentualne uwagi do powyższych opracowań. Po przekazaniu uwag przez Zamawiającego Wykonawca przekaże uzupełniony komplet opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia w terminie następnych 14 dni. Powyższe nie wyczerpuje prawa Zamawiającego do wnoszenia w toku bieżącej koordynacji między stronami ewentualnych uwag do opracowywanych przez Wykonawcę wersji roboczych Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz pozostałych opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

5. Wykonawca wykona i załączy do PFU inwentaryzację zieleni terenu objętego planowaną inwestycją.
8. Wykonawca na rzucie koncepcyjnym zagospodarowania terenu zaznaczy istniejące sieci oraz instalacje wymagające przebudowy ze względu na kolizję z planowaną inwestycją.
9. Wykonawca na rzucie koncepcyjnym zagospodarowania terenu zaznaczy m.in. odległości planowanego budynku od istniejących budynków i granicy działki, pokaże planowaną geometrię dróg dojazdowych i dojść do budynku w tym również drogę pożarową, zaznaczy odległość planowanego budynku od istniejących hydrantów.
10. Wykonawca przeprowadzi badania gruntowo-wodne na terenie planowanej budowy dla potrzeb posadowienia planowanego obiektu uwzględniające odpowiednią ilość otworów badawczych oraz załączy do PFU wyniki tych badań w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego. Badania gruntowo-wodne oraz dokumentacja o których mowa powyżej zostaną wykonane przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia do wykonania ww. zadań.
11. Wykonawca określi w PFU szczegółowe wymagania dotyczące dokumentacji projektowej z uwzględnieniem wykonania przez docelowego wykonawcę inwestycji: projektu koncepcyjnego, projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektów przyłączy wraz z wymaganymi uzgodnieniami oraz pozwoleniem na przebudowy sieci o ile będą wymagane, projektu wykonawczego oraz projektów warsztatowych.
12. W celu wyeliminowania zasadności ewentualnych wystąpień o roboty dodatkowe przez docelowego wykonawcę inwestycji (dotyczy zakresów robót, które można było przewidzieć na etapie sporządzania PFU), Wykonawca opíše w PFU wszystkie prace projektowe oraz roboty niezbędne do wykonania oraz rozpoczęcia użytkowania docelowej inwestycji.
13. Wykonawca sporządzi część opisową przedmiotu zamówienia w stopniu szczegółowości zapewniającym Zamawiającemu podstawę do wymagania od docelowego wykonawcy inwestycji wysokiej jakości prowadzonych robót.

14. Zamawiający wymaga, aby opis docelowego przedmiotu zamówienia zawarty w programie funkcjonalno-użytkowym uwzględniał zastosowanie najkorzystniejszych rozwiązań techniczno-ekonomicznych.
15. Zamawiający wymaga, aby przedmiotowy program funkcjonalno-użytkowy obejmował swoim zakresem wszystkie składowe opisane w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).
16. Zamawiający wymaga, aby program funkcjonalno-użytkowy wraz z załącznikami wchodzącymi w skład przedmiotu zamówienia spełniały wymogi określone w ustawie Prawo zamówień publicznych, tj. nie mogą zawierać rozwiązań, które mogą w jakikolwiek sposób powodować naruszenie przez Zamawiającego przepisów Prawa zamówień publicznych, w szczególności nie mogą utrudniać zasady uczciwej konkurencji.
17. Zamawiający wymaga, aby program funkcjonalno-użytkowy zawierał wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia dotyczące przygotowania terenu, architektury, konstrukcji, instalacji, wykończenia, zagospodarowania terenu w tym wymagania dotyczące materiałów budowlanych i wykończeniowych.
18. Zamawiający wymaga, aby program funkcjonalno-użytkowy zawierał opis wymagań w zakresie warunków wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych o których mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).
19. Wykonawca oprócz szczegółowego opisu wymagań stawianych planowanemu budynkowi oraz dokumentacji projektowej zamieści w PFU opis wymagań dotyczący wyposażenia stałego i ruchomego oraz załączy wymagania (specyfikację) dla wszystkich pomieszczeń w obiekcie.
20. Wykonawca w czasie opracowania koncepcji oraz PFU zapewni możliwość cotygodniowego spotkania z Zamawiającym w siedzibie Zamawiającego tj. Zachodniopomorskim Oddziale Regionalnym w Szczecinie przy Placu Brama Portowa 1 celem prowadzenia konsultacji między stronami.
Spotkania będą mogły odbywać się w dni robocze od poniedziałku do piątku w godz. 8:00 – 14:30. Dokładny termin spotkania zostanie każdorazowo uzgodniony przez strony z co najmniej parodniowym wyprzedzeniem.
21. Wykonawca zapewni kontakt oraz współpracę z pracownikami Zamawiającego w zakresie Programu Funkcjonalno-Użytkowego, odpowie na wszystkie ewentualne pytania Zamawiającego dotyczące PFU, zapewni współpracę z Zamawiającym również po sporządzeniu i oddaniu PFU Zamawiającemu na etapie wykonywania projektu i robót budowlanych (wsparcie techniczne Zamawiającego na etapie realizacji inwestycji w zakresie jej zgodności z PFU), a także na wnioski Zamawiającego dokona w sposób szczegółowy i wyczerpujący wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości dotyczących rozwiązań

zawartych w PFU oraz odpowie na zapytania w zakresie możliwości zastosowania zamiennych materiałów/technologii robót opisanych w PFU.

22. Zamawiający wymaga aby opracowanie PFU było kompletnym opisem przedmiotu zamówienia polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych na podstawie, którego Zamawiający będzie mógł przeprowadzić postępowanie przetargowe.
23. Opracowany *program Funkcjonalno-Użytkowy będzie służył do przeprowadzenia czynności przetargowej w celu wyłonienia wykonawcy zasadniczej dokumentacji projektowo-kosztowej.
24. Wykonawca zobowiązany będzie do niezwłocznego udzielania Zamawiającemu wyjaśnień odnośnie PFU na etapie organizowania oraz trwania procedury przetargowej na wybór wykonawcy zasadniczego projektu prowadzonej w oparciu o przedmiotowe PFU, tzn. udzielania odpowiedzi na ewentualne pytania projektantów dotyczące przedmiotowego PFU w terminie do 2 dni roboczych od przekazania ich Wykonawcy, chyba że niezbędne będzie szybsze udzielenie odpowiedzi, co Zamawiający wskaże Wykonawcy, przy czym czas na udzielenie odpowiedzi w takim przypadku nie może być dłuższy niż 24 godziny.
25. Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych dla prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami i wymaganiami Zamawiającego zrealizowania przedmiotu niniejszej umowy (jeżeli przepisy prawa nakładają taki obowiązek).
27. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego całość majątkowych praw autorskich do dokumentacji, o której mowa powyżej, na wszystkich polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1254), w tym także prawo do zezwolenia na wykonywanie zależnych praw autorskich z chwilą zapłaty wynagrodzenia za przedmiot zamówienia.
28. Dane oraz pozostałe informacje niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest pozyskać we własnym zakresie.
29. Koncepcja, Program Funkcjonalno — Użytkowy, Zbiorcze Zestawienie Kosztów oraz pozostałe opracowania wchodzące w skład przedmiotu zamówienia powinny zostać przekazane Zamawiającemu na nośniku elektronicznym (płyta CD) w formacie PDF oraz edytowalnej DOC/EXCEL/AutoCAD oraz w wersji papierowej oprawionej do formatu A4 w 3 egz.
- 30. UWAGA! Zamawiający informuje o możliwości przeprowadzenia przez Wykonawcę w uzgodnionym uprzednio z Zamawiającym terminie wizji lokalnej przyszłego terenu budowy. W celu przeprowadzenia wizji lokalnej Wykonawcy zobowiązani są do zgłaszania woli jej odbycia na adres email: zachodniopomorski@arimr.gov.pl.**

IV. Warunki udziału w postępowaniu:

1. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:

1) Warunek dotyczący personelu:

Wykonawca zobowiązany jest dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia tj. uprawnienia do projektowania w dziedzinie architektury: **jedna osoba przewidziana do pracy nad wypracowaniem koncepcji architektonicznej budynku.**

Osoby przewidziane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie muszą posiadać wymagane uprawnienia, które zostały wydane zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 418) art.12 ust.1 pkt.4, ust. 7, art. 12a lub uprawnienia uzyskane na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie ustawy Prawo budowlane z 1994 r., natomiast w przypadku osób, które uzyskały uprawnienia w państwach członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwach członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, posiadane uprawnienia muszą spełniać warunki określone w ustawie z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

2) Warunek dotyczący wiedzy i doświadczenia:

2. Wykonawca zobowiązany jest wykazać, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania oferty, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jeden (1) Program Funkcjonalno- Użytkowy w zakresie architektury budynku biurowego lub wykonał co najmniej dwa (2) Programy Funkcjonalno- Użytkowe budynku użyteczności publicznej lub wykonał co najmniej dwa projekty budowlane dotyczące budynku biurowego.
3. Wykaz dokumentów, jakie mają dostarczyć Wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu:

- 1) Wykazu osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami; wzór wykazu osób stanowi - załącznik nr 3 do niniejszego opisu zamówienia;
- 2) Wykaz usług porównywalnych z usługami stanowiącymi przedmiot zamówienia, wykonanych, w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy — w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź

inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane (w przypadku wykazania przez Wykonawcę wykonania co najmniej dwóch projektów budowlanych spełniających przedmiotowe kryteria, dowodem należytego wykonania tych usług może być kopia uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę) - załącznik nr 4 do niniejszego opisu zamówienia.

4. Termin związania ofertą wynosi: 30 dni.

5. Warunki płatności:

Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury. Faktura zostanie wystawiona po odebraniu przez Zamawiającego PFU i po podpisaniu bez uwag przez Strony protokołu zdawczo- odbiorczego.

Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy płatne będzie na konto bankowe Wykonawcy wskazane na fakturze, w terminie do 21 dni od daty jej doręczenia na adres Zamawiającego

6. Zawarcie umowy:

- 1) O miejscu i terminie zawarcia umowy wybrany Oferent zostanie zawiadomiony drogą elektroniczną niezwłocznie po rozstrzygnięciu postępowania.
 - 2) Podpisanie umowy odbywa się w formie elektronicznej.
 - 3) W przypadku, gdy podpisanie umowy w wyznaczonym terminie nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do wskazania innego terminu podpisania umowy z zastrzeżeniem, że termin ten nie będzie dłuższy niż 3 dni robocze niż termin pierwotnie wyznaczony przez Zamawiającego.
 - 4) Na wniosek Wykonawcy przesłany drogą elektroniczną dopuszcza się tryb obiegowy podpisania umowy. Do zawarcia umowy w trybie obiegowym dochodzi poprzez wymianę dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze Stron.
 - 5) W przypadku, gdy Oferent w wyznaczonym terminie: nie podpisze umowy, złoży oświadczenie Zamawiającemu o odmowie podpisania umowy — Zamawiający uzna, iż Wykonawca uchyla się od zawarcia umowy z przyczyn leżących po jego stronie.
7. Postępowanie może być unieważnione przez Zamawiającego bez podania przyczyny, w każdym momencie i nie stanowi podstawy do roszczenia sobie prawa ze strony Oferenta do realizacji zamówienia.

V. Termin wykonania zamówienia:

Termin wykonania zamówienia – w terminie do 12.12.2025 r.

VI. Załączniki:

- 1) Zaświadczenie, że działka nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – załącznik Nr 1,

- 2) Mapa z lokalizacją planowanej inwestycji – załącznik Nr 2,
- 3) Wykaz osób – załącznik Nr 3,
- 4) Wykaz usług – załącznik Nr 4,
- 5) Protokół z wizji lokalnej – załącznik Nr 5,
- 6) Warunki zabudowy – załącznik nr 6,
- 7) Klauzula Informacyjna RODO.


DYREKTOR
Gdzianu Regionalnego
Stanisław Kuczyński