



**Centralny Ośrodek Sportu -
Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale**
Dyrektor

Al. Prezydenta I. Mościckiego 6, 97-215 Inowłódz, tel. +48 44 719 65 00
e-mail: sekretariat.spala@cos.pl, strona: www.spala.cos.pl

Znak sprawy: ZTT. 272.16.2026.PG

Spała, 20.04.2026r.

**ZAPYTANIE OFERTOWE
NA OPRACOWANIE PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO
PRZEBUDOWY BUDYNKU PŁYWALNI
W POSTĘPOWANIU O WARTOŚCI PONIŻEJ 170 TYS. ZŁ**

Centralny Ośrodek Sportu-Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale zaprasza do oferty na **opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) przebudowy budynku pływalni.**

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiotem niniejszego postępowania jest wybór wykonawcy na opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego przebudowy budynku pływalni w COS OPO w Spale.
2. Szczegółowe informacje techniczne o budynku pływalni zawarte są w załącznikach:
 - 1) Opis stanu istniejącego (zał. 1),
 - 2) Dokumentacja projektowa przebudowy budynku z 2014r (zał. 6),
 - 3) Ekspertyza techniczna budowlano-konstrukcyjna wraz z istotnymi warunkami dla oceny stanu technicznego i zaleceniami dalszej poprawnej eksploatacji budynku pływalni w kompleksie Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Spale, 2025r (zał. 7).
3. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego oraz ustalenie planowanych kosztów robót budowlanych określonych w PFU dla zadania inwestycyjnego polegającego na **przebudowie budynku pływalni.**

II. WSTĘPNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Podstawowe dane techniczne i historia obiektu przedstawiona jest w załączniku nr 1 – opis stanu istniejącego i podstawowych założeń planowanej inwestycji.
2. Dokumentacja stanowiąca przedmiot umowy będzie sporządzona przez Wykonawcę i przekazana Zamawiającemu w 3 egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej na 2 nośnikach elektronicznych zawierającej pliki w wersji nieedytowalnej oraz edytowalnej (WORD, PDF, DWG).
3. W treści programu PFU należy przewidzieć wykonanie przez Wykonawcę inwestycji dokumentacji projektowej, wszelkich niezbędnych badań oraz uzgodnień, niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego.

4. Na podstawie ustalonego zakresu robót Wykonawca oszacuje planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych. Część kosztowa powinna zawierać zestawienie planowanych kosztów, w szczególności:
 - 1) koszty dokumentacji projektowej: projektu budowlanego i wykonawczego wraz z uzyskaniem niezbędnych zezwoleń, pozwoleń wraz z pełnieniem funkcji nadzoru autorskiego na etapie realizacji;
 - 2) koszty robót rozbiórkowych
 - 3) koszty robót budowlanych i instalacyjnych;
 - 4) koszty nadzoru inwestorskiego.
 - 5) zestawienie wyposażenia i koszty wyposażenia.
5. Program Funkcjonalno-Użytkowy powinien być kompletny i obejmować całość zamierzenia inwestycyjnego oraz powinien być sporządzony zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454).
6. *Ustalenie kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym należy sporządzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 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. z 2021 r. poz. 2458).
7. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 2, ust. 2 pkt.2 oraz art. 103 ust 2 i 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320), w skrócie ustawy Pzp, opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie podstawą do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przedmiotem którego będzie **zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych** w ramach realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
8. Wykonawca zobowiązany jest do udziału w naradach koordynacyjnych, jeśli zaistnieje konieczność ich zwoływania, w terminach uzgodnionych wspólnie z Zamawiającym oraz do prezentacji postępu prac na każde wezwanie Zamawiającego.
9. Przedmiot umowy należy zrealizować zgodnie z aktualnym stanem prawnym.
10. W trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, o którym mowa w pkt. 7, aż do momentu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych, autor PFU będzie miał obowiązek przygotowywać pisemne propozycje odpowiedzi na pytania w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
11. Opracowanie wykonane w ramach realizacji przedmiotu umowy objęte jest ochroną przewidzianą w ustawie z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 666 ze zm.). Przedmiot zamówienia –w ramach umówionego wynagrodzenia - obejmuje także przeniesienie na Zamawiającego majątkowych praw autorskich i pokrewnych w zakresie niniejszej dokumentacji, w tym praw autorskich zależnych.
12. **Z uwagi na ograniczoną możliwość pozyskania dofinansowania na realizację całości inwestycji, Zamawiający przewiduje konieczność etapowania przebudowy pływalni. Dlatego w programie funkcjonalno-użytkowym Wykonawca zobowiązany jest przewidzieć rozwiązania, pozwalające na wykonanie robót**

budowlanych i instalacyjnych etapami. W ocenie Zamawiającego jako pierwszy etap należy przewidzieć roboty w zakresie:

- 1) Wykonanie zaleceń wynikających z *Ekspertyzy technicznej budowlano-konstrukcyjnej wraz z istotnymi warunkami dla oceny stanu technicznego (...)* sporządzonej przez EkspertyzyBud sp. z o.o. Warszawa w marcu 2025r.
- 2) Przebudowa źródeł ciepła,
- 3) Przebudowa technologii basenowej,
- 4) Inne rozwiązania, przyjęte przez Zamawiającego na etapie konsultacji i uzgodnień.

III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.

1. O Udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:
 - 1) wykazanie przez wykonawcę wykonania w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu **co najmniej jednej usługi** opracowania projektowego lub przedprojektowego dla budowy (remontu, przebudowy) budynku krytej pływalni,
 - 2) wykazanie przez wykonawcę, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia bez ograniczeń do projektowania w specjalności architektonicznej,
 - 3) wykazanie przez wykonawcę, że dysponuje co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia bez ograniczeń do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.
Osoby wykazane w pkt 2) i 3) muszą wykazać, że brały udział w przygotowaniu co najmniej 1 usługi opisanej w pkt 1).
2. W celu wykazania spełnienia w/w warunków udziału w postępowaniu Wykonawca przedkłada Wykaz usług i Wykaz osób -wg wzoru w załączniku nr 3 i 4.
3. Dla warunku opisanego w pkt 1. 1) należy dołączyć dokument potwierdzający **należyte wykonanie zamówienia- opracowania (referencje, protokół odbioru itp.)** a dla warunku opisanego w pkt 1. 2) i 1. 3) **należy dołączyć kopię uprawnień budowlanych oraz przedstawić opisowo w formularzu załącznika nr 4 doświadczenia danej osoby w zakresie projektowania obiektu pływalni.**
4. Termin wykonania przedmiotu zamówienia:
 - 1) Etap 1:
 - a) propozycja rozwiązania systemu -wraz z wymianą urządzeń- instalacji uzdatniania i cyrkulacji wody basenowej, zawierającej szacunkowe koszty inwestycyjne oraz koszty eksploatacji,
 - b) uwagi i propozycje co do etapowania robót zgodnie z opisem w pkt IV. załącznika nr. 1**21 dni (3 tygodnie)** od dnia podpisania umowy /udzielenia zamówienia na wykonanie PFU/.
 - 2) Całość dokumentacji objętej umową: **w ciągu 100 dni** od daty podpisania umowy /udzielenia zamówienia na wykonanie PFU/.

IV. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę na wykonanie powyższego zamówienia należy przesać pocztą elektroniczną na adres: sekretariat.spala@cos.pl w terminie do **29.04.2026**.
2. Przed złożeniem oferty zaleca się dokonanie wizji lokalnej po telefonicznym uzgodnieniu.
3. W ofercie należy podać proponowaną cenę ryczałtową za wykonanie całego zakresu zamówienia.
4. Ofertę Wykonawca sporządza wg własnego opracowania (wzoru) i dołącza wszystkie wymagane załączniki.

V. POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Na wykonanie zamówienia zostanie zawarta pisemna umowa zgodnie z wzorem w załączniku nr 5.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe płatne po wykonaniu i odbiorze całości zamówienia.
3. Płatność przelewem w terminie do 30 dni na podstawie wystawionej faktury VAT lub rachunku.
4. Osoby uprawnione do kontaktów z Wykonawcami:
 - Piotr Gładysz, 607 511 345; piotr.gladysz@cos.pl
 - Marek Ziętara, 727 010 731; marek.zietara@cos.pl

Powyższe zapytanie prowadzone jest bez zastosowania rygorów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, tj. na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, który stanowi, iż ustawę stosuje się do udzielania zamówień klasycznych oraz organizowania konkursów, których wartość jest równa lub przekracza kwotę 170 000,00 złotych, przez zamawiających publicznych.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z zamówienia, bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert. Zamawiający może odstąpić od podpisania umowy bez podania jakiegokolwiek przyczyny. Z uwagi na specyfikę przedmiotu zamówienia Zamawiający zastrzega sobie prawo indywidualnych negocjacji z wykonawcami dotyczących zakresu i sposobu wykonania zamówienia oraz do unieważnienia niniejszego zapytania ofertowego na każdym etapie jego trwania bez podawania uzasadnienia, przed i po terminie otwarcia ofert, a także po dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków, lub unieważnienia niniejszego postępowania na każdym etapie jego trwania, bez podawania uzasadnienia.

Załączniki:

- 1) Opis stanu istniejącego
- 2) Szkic graficzny -propozycja rozwiązania strefy relaksu i sauny
- 3) Wykaz usług
- 4) Wykaz osób
- 5) Wzór umowy.
- 6) Dokumentacja projektowa przebudowy budynku pływalni 2015r
- 7) Ekspertyza techniczna budowlano-konstrukcyjna wraz z istotnymi warunkami dla oceny stanu technicznego i zaleceniami dalszej poprawnej

eksploatacji budynku pływalni w kompleksie Centralnego Ośrodka Sportu
– Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Spale, 2025r

Artur Kozłowski
DYREKTOR
COS OPO w Spale

/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym w systemie EZD RP/

Wykaz wykonanych usług
 potwierdzających doświadczenie do opracowania programu funkcjonalno-
 użytkowego **przebudowy pływalni w COS OPO w Spale**

Lp.	Opis wykonanego opracowania projektowego, zakres opracowania ¹⁾	Wielkość lustra wody niecki basenowej objętej opracowaniem (m ²)	Data wykonania /rok, m-c/	Nazwa, adres Inwestora ²⁾

.....
 Podpis, pieczęć osoby działającej
 w imieniu wykonawcy

UWAGA:

1) proszę opisać jednoznacznie rodzaj opracowania: dokumentacja projektowa, program funkcjonalno-użytkowy, opracowanie koncepcyjne.

2) należy dołączyć dokument potwierdzający wykonanie zamówienia (referencje, protokół odbioru itp.).

Wykaz osób

Które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia opracowania programu funkcjonalno-użytkowego **przebudowy pływalni w COS OPO w Spale**

Imię, nazwisko,	Nr zakres uprawnień budowlanych, przez kogo wydane ¹⁾	Uwagi (opis doświadczenia przy projektowaniu obiektów pływalni)

UWAGA:

1) Kopię uprawnień należy dołączyć do oferty

.....

Podpis, pieczęć osoby działającej
w imieniu wykonawcy