



GMINA MIEROSZÓW
58 – 350 MIEROSZÓW, PL. NIEPODLEGŁOŚCI 1
e-mail: urząd@mieroszow.pl
tel. 74 30 30 188

Mieroszów, 21.08.2026 r.

BR.271.1.17.2026

Zamawiający:

Gmina Mieroszów
Pl. Niepodległości 1
58-350 Mieroszów

Wykonawcy

WYJAŚNIENIE TREŚCI

Nazwa postępowania: *Opracowanie programu funkcjonalno użytkowego dla zadania pn.:
„Budowa krytej pływalni w Mieroszowie przy ul. Sportowej”.*

Informacje od Zamawiającego zostały zapisane poniżej niebieskim kolorem.

Pytanie 1:

Wprowadzenie płatności częściowej

Zwracamy się z wnioskiem o zmianę § 5 projektu umowy poprzez umożliwienie częściowego rozliczenia wynagrodzenia, według następującego schematu:

30% wynagrodzenia – po wykonaniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego oraz wykonaniu opracowań przedprojektowych niezbędnych do sporządzenia PFU, w szczególności mapy do celów projektowych, badań gruntowo-wodnych/geologicznych oraz wymaganej inwentaryzacji,

70% wynagrodzenia – po wykonaniu, przekazaniu i odbiorze kompletnego Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z podpisanym obustronnie protokołem końcowym zadania.

Wskazane opracowania przedprojektowe oraz projekt koncepcyjny stanowią wyodrębnioną, możliwą do jednoznacznego zweryfikowania część przedmiotu zamówienia, a jednocześnie są materiałami wejściowymi koniecznymi do przygotowania ostatecznego PFU. Dopiero na podstawie wyników badań, pomiarów, inwentaryzacji oraz uzgodnionych z Zamawiającym rozwiązań koncepcyjnych możliwe jest prawidłowe opracowanie finalnego programu funkcjonalno-użytkowego.

Podkreślamy, że proponowana zmiana nie powoduje zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy ani rozszerzenia zakresu zamówienia. Dotyczy wyłącznie sposobu rozliczenia już wykonanych i odebranych elementów prac.

Przy obecnym zapisie Wykonawca jest zobowiązany na początku realizacji ponieść istotne koszty zewnętrzne, w szczególności związane z wykonaniem mapy do celów projektowych, badań gruntowych oraz zaangażowaniem wielobranżowego zespołu projektowego, natomiast całość wynagrodzenia otrzymuje dopiero po zakończeniu i odbiorze całego PFU.

W praktyce oznacza to konieczność finansowania realizacji zamówienia przez Wykonawcę przez okres wykonywania prac, odbioru oraz następnie okres płatności faktury. Koszt takiego finansowania oraz związane z nim ryzyko gospodarcze muszą zostać uwzględnione przy kalkulowaniu ceny oferty.

Wprowadzenie częściowego rozliczenia po wykonaniu rzeczywistego, mierzalnego etapu prac pozwala ograniczyć ten koszt bez jakiegokolwiek zwiększenia zakresu lub wartości świadczenia po stronie Zamawiającego. W naszej ocenie rozwiązanie takie może przełożyć się na korzystniejsze ceny ofertowe, a jednocześnie zwiększyć dostępność postępowania dla większej liczby wykonawców i tym samym pozytywnie wpłynąć na konkurencyjność postępowania.

Zwracamy się zatem z prośbą o dokonanie odpowiedniej zmiany projektu umowy.

Odpowiedź:

Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany płatności.

Pytanie 2:

Wyjaśnienie zakresu zamówienia – PFU a dokumentacja projektowa

Zgodnie z nazwą i zasadniczą treścią postępowania jego przedmiotem jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego, który ma następnie stanowić podstawę do realizacji inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

Jednocześnie w OPZ znajdują się zapisy odnoszące się do opracowań charakterystycznych dla pełnej dokumentacji projektowej, w szczególności wskazujące na:

konieczność uzyskania akceptacji Zamawiającego dla projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego,
konieczność uzyskania akceptacji rysunków wykonawczych,
koordynację „projektów branżowych”,
wykonanie plansz zbiorczych rozmieszczenia instalacji, przewodów i urządzeń wszystkich branż,
wymóg zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Powyższe pojęcia odpowiadają zakresowi właściwemu dla dokumentacji projektowej wykonywanej na etapie projektowania inwestycji, a nie standardowemu zakresowi PFU przygotowywanego dla przyszłego postępowania w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne potwierdzenie:

a) czy przedmiotem niniejszego zamówienia jest wyłącznie wykonanie projektu/koncepcji stanowiącej podstawę do opracowania PFU oraz kompletnego Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z wymaganymi opracowaniami przedprojektowymi; - **Tak**

b) czy Wykonawca nie jest zobowiązany w ramach niniejszego zamówienia do wykonania projektu zagospodarowania działki lub terenu w rozumieniu dokumentacji projektowej, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego ani projektów wykonawczych; - **Zamawiający wymaga PZT z rozmieszczeniem infrastruktury sieci, zagospodarowania terenu i posadowienia obiektu.**

c) czy Wykonawca nie jest zobowiązany do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej służącej uzyskaniu pozwolenia na budowę ani do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę; - **nie jest**

d) czy określenia dotyczące projektu zagospodarowania terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego, projektów branżowych i rysunków wykonawczych należy rozumieć wyłącznie jako wymagany stopień uszczegółowienia części koncepcyjnej PFU, a nie jako obowiązek sporządzenia dokumentacji projektowej w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego - **Tak**

Rozstrzygnięcie powyższej kwestii ma zasadnicze znaczenie dla możliwości prawidłowego skalkulowania ceny. Zakres polegający na opracowaniu PFU wraz z koncepcją i materiałami przedprojektowymi jest bowiem zasadniczo odmienny od opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z procedurą uzyskania pozwolenia na budowę.

W przypadku, gdy wskazane zapisy dotyczące PZT, PAB, projektu technicznego i rysunków wykonawczych nie stanowią rzeczywistego zakresu zamówienia, zwracamy się również z prośbą o odpowiednią korektę OPZ w celu wyeliminowania rozbieżności interpretacyjnych.

Pytanie 3:

Termin udzielania wyjaśnień dotyczących PFU po jego odbiorze

Dokumentacja przewiduje obowiązek uczestniczenia przez Wykonawcę w postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację robót budowlanych oraz udzielania wyjaśnień dotyczących PFU w terminie nie dłuższym niż 2 dni robocze.

Zwracamy się z prośbą o zmianę tego terminu na minimum 3 dni robocze.

Termin 2 dni roboczych może w praktyce okazać się niewystarczający, szczególnie w przypadku pytań wpływających pod koniec tygodnia lub pytań dotyczących specjalistycznych rozwiązań branżowych bądź technologicznych.

O ile w przypadku prostego pytania odnoszącego się bezpośrednio do przyjętych rozwiązań architektonicznych odpowiedź może zostać przygotowana przez Wykonawcę w bardzo krótkim czasie, o tyle część pytań zadawanych na etapie przyszłego postępowania „zaprojektuj i wybuduj” może wymagać konsultacji np. z projektantem konkretnej branży, technologiem basenowym, producentem urządzeń, dostawcą systemu lub innym wyspecjalizowanym podmiotem.

W takim przypadku czas uzyskania kompletnej i merytorycznie prawidłowej informacji może być częściowo niezależny od Wykonawcy.

Proponujemy zatem przyjęcie zasady, zgodnie z którą:

Wykonawca udziela wyjaśnień w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od ich otrzymania, natomiast w przypadku, gdy udzielenie odpowiedzi wymaga uzyskania informacji lub stanowiska od podmiotu trzeciego, Wykonawca w tym terminie poinformuje Zamawiającego o konieczności przeprowadzenia takiej konsultacji, a kompletnej odpowiedzi udzieli niezwłocznie po uzyskaniu wymaganych informacji. Takie rozwiązanie zabezpiecza potrzebę sprawnego prowadzenia przyszłego postępowania przez Zamawiającego, a jednocześnie eliminuje ryzyko udzielania odpowiedzi niepełnych lub niezwyfikowanych wyłącznie w celu zachowania bardzo krótkiego terminu.

Odpowiedź:

Zamawiający wyraża zgodę na wprowadzenie powyższego zapisu w umowie.

Pytanie 4:

Stopień szczegółowości opracowań branżowych wymaganych w PFU

W związku z opisanymi powyżej rozbieżnościami prosimy również o wyjaśnienie, jaki stopień szczegółowości opracowań branżowych jest oczekiwany w ramach PFU.

Czy Zamawiający potwierdza, że opracowania w branżach:

architektonicznej,
konstrukcyjnej,
sanitarnej,
elektrycznej i elektroenergetycznej,
technologii basenowej,
zagospodarowania terenu

mają określać założenia, parametry, wymagania funkcjonalne, techniczne i jakościowe niezbędne do późniejszego zaprojektowania i wykonania obiektu przez wykonawcę zadania w formule „zaprojektuj i wybuduj”, natomiast nie stanowią kompletnych projektów technicznych lub wykonawczych tych branż? - ***Tak***

Prosimy również o potwierdzenie, że szczegółowe obliczenia projektowe, dobór konkretnych urządzeń na potrzeby realizacji, kompletne trasy instalacyjne, średnice i przekroje instalacji, szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne oraz dokumentacja warsztatowa i wykonawcza będą należały do zakresu przyszłego wykonawcy realizującego inwestycję w formule „zaprojektuj i wybuduj”, a nie do zakresu niniejszego zamówienia na opracowanie PFU. - ***Tak***

Powyższe wyjaśnienie jest niezbędne do zapewnienia porównywalności ofert, ponieważ przyjęcie przez poszczególnych Wykonawców odmiennego stopnia szczegółowości dokumentacji może prowadzić do istotnych różnic w kalkulacji ceny.

Dokument podlega publikacji na stronie internetowej prowadzonego postępowania.