

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (SOPZ)

dla Części nr 1–15 zamówienia pn. „Opracowanie dokumentacji projektowej (PFU) oraz dokumentacji zamiennej dla budowli ochronnych na terenie Miasta i Gminy Lipsko — z podziałem na 15 części, z dopuszczeniem ofert częściowych”

I. Postanowienia ogólne

- 1) Niniejszy Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia (dalej: „SOPZ”) określa zakres i wymagania Zamawiającego dla każdej z 15 części zamówienia. SOPZ stanowi integralną część Warunków Udzielenia Zamówienia (dalej: „WUZ”) oraz umowy zawartej z wybranym Wykonawcą.
- 2) **Cel opracowania.** Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia ma rzetelnie oszacować koszty planowanej inwestycji oraz umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Opracowanie, które nie pozwala na ustalenie wartości zamówienia na roboty budowlane albo nie zawiera danych niezbędnych wykonawcy robót do skalkulowania ceny, nie spełnia wymagań Zamawiającego.
- 3) W dokumentacji Wykonawca posługuje się terminologią ustawową — „budowla ochronna” i „miejsce ukrycia” w rozumieniu art. 83 ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (dalej: „u.o.l.o.c.”).
- 4) Podane w SOPZ liczby osób w miejscu ukrycia mają charakter orientacyjny i podlegają weryfikacji przez Wykonawcę na podstawie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie u.o.l.o.c. oraz uwarunkowań lokalizacyjnych. Odstępstwo od wartości orientacyjnej wymaga uzasadnienia w opracowaniu i uzgodnienia z Zamawiającym na etapie koncepcji.
- 5) Wykonawca zobowiązany jest do konsultowania z Zamawiającym istotnych rozwiązań projektowych oraz do uwzględnienia uwag Zamawiającego w toku opracowywania dokumentacji.

II. Zestawienie części zamówienia

Nazwy zadań odpowiadają pozycjom ujętym w budżecie Miasta i Gminy Lipsko oraz w wykazie pozycji inwestycyjnych do Umowy nr 265.1.7.2026.OLiOC. Wykonawca posługuje się tymi nazwami w ofercie, w dokumentacji oraz na fakturze.

Część nr	Nazwa zadania zgodna z budżetem Miasta i Gminy Lipsko	Zakres opracowania	Liczba osób
1	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy magazynu OC z kondygnacją podziemną (budowla ochronna), Lipsko, ul. Przemysłowa, dz. 1894/27	PFU dla budowy magazynu obrony cywilnej i ochrony ludności wraz z funkcją budowli ochronnej (miejsce ukrycia) w kondygnacji podziemnej, wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu przyległego oraz niezbędnym uzbrojeniem obiektu	ok. 150
2	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy – obiektu sportowego z budowlą ochronną, Lipsko, ul. Solecka 113, dz. 847	PFU dla budowy obiektu sportowego o podwójnym zastosowaniu (boisko sportowe) wraz z budowlą ochronną (miejsce ukrycia) zlokalizowaną pod boiskiem, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą	ok. 500
3	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy – magazynu OC z kondygnacją podziemną, Lipsko, ul. Kółek Rolniczych, dz. 2308/25	PFU dla budowy magazynu obrony cywilnej wraz z kondygnacją podziemną przeznaczoną na funkcjonowanie budowli ochronnej (miejsce ukrycia)	ok. 100
4	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy obiektu sportowego z budowlą ochronną, Lipa Miklas, dz. 542	PFU dla budowy obiektu sportowego o podwójnym zastosowaniu (boisko sportowe) wraz z budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 300

Część nr	Nazwa zadania zgodna z budżetem Miasta i Gminy Lipsko	Zakres opracowania	Liczba osób
5	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy obiektu sportowego z budowlą ochronną, Maruszów, dz. 497/2	PFU dla budowy obiektu sportowego o podwójnym zastosowaniu (boisko sportowe) wraz z budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 500
6	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Józefów, dz. 520	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 200
7	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Wiśniówek, dz. 206/1, 208/1, 210/1	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 200
8	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Katarzynów, dz. 112/2	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 250
9	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy magazynu OC z kondygnacją podziemną, Wola Solecka Pierwsza, dz. 358/1	PFU dla budowy magazynu obrony cywilnej wraz z kondygnacją podziemną na potrzeby budowli ochronnej (miejsce ukrycia); teren szkoły podstawowej	ok. 150
10	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy magazynu OC z kondygnacją podziemną, Długowola Pierwsza, dz. 586 (obręb Walentynów)	PFU dla budowy magazynu obrony cywilnej wraz z kondygnacją podziemną na potrzeby budowli ochronnej (miejsce ukrycia); teren szkoły podstawowej	ok. 150
11	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Długowola Pierwsza, dz. 426, 427, 428	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 300
12	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Krępa Górna, dz. 120	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 200
13	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Maziarze, dz. 337/2	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 150
14	Wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego budowy boiska wielofunkcyjnego z budowlą ochronną, Wólka, dz. 380/6	PFU dla budowy boiska wielofunkcyjnego wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz budowlą ochronną (miejsce ukrycia)	ok. 250
15	Projekt zamienny budynku wielofunkcyjnego na Stadionie Miejskim w Lipsku (dz. 847) wraz ze zmianą pozwolenia na budowę	Zmiana posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej budynku wielofunkcyjnego na stadionie miejskim w Lipsku (ul. Solecka 113) wraz z przeprowadzeniem procedury zmiany ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w celu dostosowania kondygnacji podziemnej do pełnienia funkcji miejsca ukrycia	ok. 100

III. Części nr 1–14 — Program Funkcjonalno-Użytkowy

III.1. Przedmiot

Przedmiotem każdej z Części nr 1–14 jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) dla zamierzenia budowlanego wskazanego w pkt II, obejmującego budowlę ochronną (miejsce ukrycia) zlokalizowaną samodzielnie albo w ramach obiektu podwójnego zastosowania, wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego i niezbędnym uzbrojeniem obiektu.

III.2. Standard opracowania

PFU sporządza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Zamawiający czyni wymagania tego rozporządzenia wiążącym

standardem umownym, mimo wyłączenia stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych w niniejszym postępowaniu.

Opracowanie sporządza się w języku polskim, z podziałem na tomy odpowiadający systematyce robót, ze stronami trwale spiętymi i ponumerowanymi.

III.3. Struktura PFU

PFU składa się z trzech części:

- 1) **Strona tytułowa** — nazwa zamówienia nadana przez Zamawiającego, adres obiektu budowlanego wraz z oznaczeniem działki ewidencyjnej, nazwy i kody grup, klas i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień, dane Zamawiającego, imiona i nazwiska osób opracowujących PFU ze wskazaniem posiadanych uprawnień budowlanych, spis zawartości opracowania.
- 2) **Część opisowa**, obejmująca:
 - a) opis ogólny przedmiotu zamówienia: charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, liczba i wysokość kondygnacji, powierzchnia i pojemność miejsca ukrycia, powierzchnia zagospodarowania terenu); aktualne uwarunkowania wykonania zamówienia (istniejące zagospodarowanie i uzbrojenie terenu, kolizje z infrastrukturą podziemną i nadziemną, warunki gruntowo-wodne, uwarunkowania środowiskowe, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, ochrona konserwatorska); ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe; szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalonych zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836, wraz z zestawieniem powierzchni użytkowych poszczególnych pomieszczeń;
 - b) opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie: przygotowania terenu budowy (rozbiórki, usunięcie kolizji, niwelacje, wycinka zieleni); architektury (układ funkcjonalny, standard wykończenia, dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami); konstrukcji (rodzaj ustroju nośnego, przyjęte obciążenia, rozwiązania posadowienia); instalacji sanitarnych, grzewczych i wentylacyjnych; instalacji elektrycznych, teletechnicznych i odgromowych; wykończenia; zagospodarowania terenu (dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, oświetlenie, mała architektura, zieleni);
 - c) cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych, w tym trwałość i przewidywane koszty eksploatacji, oraz warunki wykonania i odbioru robót odpowiadające przyszłym specyfikacjom technicznym wykonania i odbioru robót budowlanych;
 - d) **wymagania szczególne dotyczące budowli ochronnej** — kategoria odporności i pojemność miejsca ukrycia ustalone zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie u.o.l.o.c., a w konsekwencji: wymagania konstrukcyjne (obciążenia, grubości przegród, zamknięcia ochronne), wymagania w zakresie wentylacji i filtrowentylacji, zasilania awaryjnego, zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, łączności, oświetlenia awaryjnego, dróg ewakuacyjnych i wyjść zapasowych oraz wyposażenia miejsca ukrycia;
- 3) **Część informacyjna**, obejmująca: dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z odrębnymi przepisami; oświadczenie Zamawiającego o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; wykaz przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego; kopię mapy do celów projektowych; wyniki badań gruntowo-wodnych; inwentaryzację zieleni; warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej oraz warunki obsługi komunikacyjnej; dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania realizacji budowy.

III.4. Planowane koszty

PFU zawiera planowane koszty prac projektowych oraz planowane koszty robót budowlanych, obliczone metodą wskaźnikową, w podziale na grupy robót zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień. Wykonawca wskazuje podstawy cenowe przyjęte do obliczeń, w tym publikację cenową i kwartał, z którego pochodzą dane.

Planowane koszty robót budowlanych przedstawia się z **wyodrębnieniem kosztu przypadającego na element budowli ochronnej (miejsca ukrycia) oraz kosztu przypadającego na pozostały zakres obiektu**. Wyodrębnienie to jest niezbędne do rozliczenia dotacji celowej i stanowi istotny element przedmiotu umowy.

III.5. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna

Przed opracowaniem PFU Wykonawca przedstawia Zamawiającemu do uzgodnienia koncepcję funkcjonalno-przestrzenną obiektu, obejmującą układ funkcjonalny, usytuowanie obiektu na działce, podstawowe parametry techniczne oraz wstępne wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, wraz ze wstępnym oszacowaniem kosztów. Zamawiający zgłasza uwagi albo uzgadnia koncepcję w terminie 5 dni roboczych od dnia jej otrzymania. PFU opracowuje się zgodnie z uzgodnioną koncepcją.

III.6. Materiały wejściowe

Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie materiały niezbędne do opracowania PFU, w szczególności:

- 1) mapę do celów projektowych;
- 2) wyniki badań geotechnicznych (gruntowo-wodnych) w zakresie umożliwiającym określenie warunków posadowienia obiektu z kondygnacją podziemną;
- 3) warunki techniczne przyłączenia do sieci oraz warunki obsługi komunikacyjnej;
- 4) inwentaryzację zieleni, jeżeli jest wymagana;
- 5) wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli jest wymagana;
- 6) wymagane opinie i uzgodnienia.

Zamawiający zapewnia wyłącznie: wypisy i wyrisy z ewidencji gruntów, oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

IV. Część nr 15 — zmiana dokumentacji projektowej

IV.1. Stan istniejący

Zamawiający posiada kompletną, wielobranżową dokumentację projektowo-kosztorysową budowy budynku wielofunkcyjnego na potrzeby stadionu miejskiego w Lipsku (ul. Solecka 113, dz. ewid. nr 847), opracowaną na podstawie odrębnej umowy. Dla zamierzenia wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

Budynek zaprojektowano jako dwukondygnacyjny, o poziomach „0” oraz „1”, w standardzie zeroenergetycznym, jako obiekt ogólnodostępny o charakterze użyteczności publicznej, z zapewnieniem dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. Kondygnacja „0” o powierzchni użytkowej około 389,85 m² obejmuje w projekcie pierwotnym funkcje usługowe i rekreacyjne.

IV.2. Zakres posiadanego opracowania

Posiadana dokumentacja obejmuje następujące branże i zakresy:

Lp.	Branża / zakres opracowania	Uwagi
1	Roboty ogólnobudowlane (architektura i konstrukcja)	zakres podstawowy
2	Instalacje sanitarne zewnętrzne	
3	Instalacje sanitarne wewnętrzne	

Lp.	Branża / zakres opracowania	Uwagi
4	Instalacja centralnego ogrzewania	
5	Pompy ciepła	źródło ciepła obiektu
6	Instalacja wentylacji mechanicznej	
7	Instalacje elektryczne	
8	Instalacje fotowoltaiczne	standard zeroenergetyczny

IV.3. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem Części nr 15 jest opracowanie dokumentacji zamienniej dostosowującej kondygnację podziemną („0”) projektowanego budynku do pełnienia funkcji budowli ochronnej — miejsca ukrycia dla ok. 100 osób — wraz z przeprowadzeniem procedury zmiany ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

IV.4. Obowiązek analizy wszystkich branż

Wykonawca zobowiązany jest **przeanalizować wpływ wprowadzanej zmiany na każdą z ośmiu branż wymienionych w pkt IV.2** i opracować dokumentację zamienną w zakresie tych branż, których zmiana dotyczy — w sposób zapewniający, że dokumentacja pozostanie **komplementarna, wzajemnie spójna i kompletna**.

Wykonawca przedkłada Zamawiającemu pisemną analizę obejmującą wszystkie osiem branż, ze wskazaniem — odrębnie dla każdej z nich — czy wprowadzenie zmian jest konieczne, wraz z uzasadnieniem. Analiza stanowi część przedmiotu odbioru.

Zamawiający wskazuje, że dostosowanie kondygnacji podziemnej do funkcji budowli ochronnej oddziałuje w szczególności na:

- 1) **konstrukcję** — obciążenia przegród, grubości elementów, zamknięcia ochronne, szczelność;
- 2) **wentylację mechaniczną** — konieczność zastosowania układu filtrowentylacji, kanałów i czerpni o odpowiedniej odporności, trybu pracy awaryjnej;
- 3) **instalacje elektryczne** — zasilanie awaryjne, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne, wydzielone obwody dla urządzeń budowli ochronnej;
- 4) **instalacje sanitarne wewnętrzne** — zapas wody, odprowadzanie ścieków w warunkach zamknięcia, sanitariaty dla przewidywanej liczby osób;
- 5) **architekturę** — układ funkcjonalny kondygnacji, drogi ewakuacyjne, wyjścia zapasowe, śluzy;
- 6) **instalację centralnego ogrzewania, pompy ciepła i instalacje fotowoltaiczne** — w zakresie wynikającym ze zmiany bilansu i sposobu zasilania.

Ograniczenie opracowania do wybranej branży, bez wykazania w analizie, że pozostałe zmiany nie wymagają, nie spełnia wymagań Zamawiającego.

IV.5. Aktualizacja dokumentacji kosztowej

Przedmiot Części nr 15 obejmuje aktualizację — w zakresie objętym zmianą — następujących opracowań:

- 1) przedmiaru robót;
- 2) kosztorysu inwestorskiego;
- 3) łącznego zestawienia kosztów inwestycji, z zachowaniem dotychczasowego układu pozycji oraz z wyodrębnieniem kosztu przypadającego na element budowli ochronnej.

Aktualizacja obejmuje przeliczenie pozycji zmienionych oraz wykazanie nowej wartości inwestycji po zmianie, ze wskazaniem różnicy w stosunku do wartości dotychczasowej.

IV.6. Procedura administracyjna

Wykonawca przygotowuje i składa w imieniu Zamawiającego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, wniosek o zmianę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z wymaganymi załącznikami, oraz prowadzi postępowanie administracyjne w tej sprawie do dnia wydania decyzji, w tym udziela wyjaśnień i uzupełnia dokumentację na wezwanie organu.

IV.7. Dokumentacja posiadana przez Zamawiającego — forma i udostępnienie

Zamawiający dysponuje dokumentacją, o której mowa w pkt IV.1 i IV.2, **w wersji papierowej oraz w postaci plików PDF stanowiących jej wersję elektroniczną**. Zamawiający **nie dysponuje plikami w formatach edytowalnych** (w szczególności DWG, RVT ani plikami programów kosztorysowych). Okoliczność tę Wykonawca uwzględnia przy kalkulacji ceny oferty.

Przed upływem terminu składania ofert Wykonawcy zainteresowani złożeniem oferty w Części nr 15 mogą:

- 1) zapoznać się z dokumentacją w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Lipsko, w godzinach pracy Urzędu, po uprzednim uzgodnieniu terminu z osobą wskazaną w pkt 1 WUZ;
- 2) otrzymać pliki PDF z elektroniczną wersją dokumentacji — na wniosek złożony na adres do doręczeń elektronicznych albo na adres poczty elektronicznej Zamawiającego, nie później niż na 2 dni robocze przed upływem terminu składania ofert.

Zamawiający zaleca zapoznanie się z dokumentacją przed złożeniem oferty. Zaniechanie tej czynności nie stanowi podstawy do podnoszenia po zawarciu umowy zarzutów dotyczących zakresu opracowania ani do żądania podwyższenia wynagrodzenia.

V. Forma i sposób przekazania opracowania

- 1) Wykonawca przekazuje przedmiot umowy w formie papierowej — 1 egzemplarz — oraz w postaci elektronicznej: pliki PDF odpowiadające wersji papierowej.
- 2) Wraz z opracowaniem Wykonawca przekazuje spis dokumentacji oraz oświadczenie o jej kompletności i zgodności z umową.
- 3) Opracowanie podpisują osoby, które je sporządziły, ze wskazaniem numeru i zakresu posiadanych uprawnień budowlanych.
- 4) Zamawiający dokonuje sprawdzenia przedmiotu umowy pod względem kompletności i zgodności z SOPZ w terminie 10 dni roboczych od dnia zgłoszenia gotowości do odbioru.

VI. Kryteria oceny wykonania przedmiotu umowy

Zamawiający uzna przedmiot umowy za wykonany należycie, jeżeli opracowanie łącznie:

- 1) odpowiada strukturze i zakresowi określonym w pkt III albo IV niniejszego SOPZ;
- 2) zawiera planowane koszty (Części nr 1–14) albo zaktualizowaną dokumentację kosztową (Część nr 15), umożliwiające ustalenie wartości zamówienia na roboty budowlane;
- 3) zawiera wyodrębnienie kosztu przypadającego na element budowli ochronnej;
- 4) pozwala na wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane bez konieczności uzupełniania opracowania;
- 5) w Części nr 15 — obejmuje analizę wszystkich ośmiu branż oraz dokumentację zamienną w zakresie branż, których zmiana dotyczy.

Zaakceptował do publikacji:

Jacek Wielorański
Burmistrz Miasta i Gminy Lipsko
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Jacek Lucjan
Wielorański

Elektronicznie
podpisany przez Jacek
Lucjan Wielorański
Data: 2026.09.23
12:53:31 +02'00'