Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
w Rybniku

44-200 Rybnik, ul. Gliwicka 72
t +48 32 422 78 53
sekretariat@mosir.rybnik.pl

Rybnik, dnia 3 listopada 2026 r.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest **projekt i realizacja** zadania inwestycyjnego pn. **„Modernizacja i przebudowa saun”** w obiekcie krytej pływalni AKWARIUM w Rybniku-Boguszowicach przy ulicy Jastrzębskiej 3a. Zadanie będzie realizowane w systemie **„zaprojektuj i wybuduj”** na podstawie załączonego Programu Funkcjonalno Użytkowego –„**PFU”**. Planowana inwestycja ma na celu poprawę oferty wypocznkowo - rekreacyjnej obiektu poprzez stworzenie kompletnej strefy saunowania, obejmującej saunę fińską – eventową, saunę IR (infrared) oraz łaźnię parową wraz ze strefą przygotowawczą, ochładzania i relaksu. **Zakres niniejszego zamówienia nie obejmuje ujętych w „PFU” modernizacji istniejących sanitariatów oraz budowy zewnętrznej strefy relaksu które będą realizowane odrębnym postępowaniem.**

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

a) Stan istniejący: Istniejące saunarium o pow. 140,0m² znajduje się na poziomie -4,3m obiektu pływalni i ze względu na zły stan techniczny jest aktualnie wyłączone z użytkowania. Istniejący program użytkowy saunarium to: cztery sauny fińskie, dwuimienny węzeł sanitarny, szatnie, prysznice oraz część wypoczynkowa.

b) Opis planowanej inwestycji: Zadanie inwestycyjne zakłada reorganizację istniejącej przestrzeni w spójnie zaplanowaną strefę wellness uwzględniającą potrzeby i specyfikę różnych grup wiekowych oraz osób z niepełnosprawnościami. Planowana przebudowa będzie obejmowała: ściany działowe, posadzki, sufity oraz instalacje: wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną, elektryczną łącznie z oświetleniem i nagłośnieniem oraz instalację grzewczą. Przeznaczeniem ukończonych robót jest przebudowa istniejącego saunarium, tak aby spełniało aktualne wymagania techniczne, użytkowe oraz było atrakcyjne z punktu widzenia

potencjalnych klientów. Saunarium będzie tworzyć autonomiczną strefę rekreacyjno-regeneracyjną która będzie w pełni przystosowana do standardów rynkowych, przepisów higieniczno-sanitarnych oraz zasad poprawnego saunowania.

c) Zestawienie powierzchni:

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. [m²]
0/1	Strefa wejściowa	17,93
0/2	Przebieralnie	8,35
0/3	Strefa wspólna - komunikacja	30,28
0/4	Sauna IR (infrared)	9,41
0/5	Sauna fińska (eventowa)	22,44
0/6	Sauna parowa	9,38
0/7	Toaleta damska (poza zakresem zamówienia)	6,79
0/8	Toaleta męska (poza zakresem zamówienia)	6,95
0/9	Natrysk wrażeń	3,58
0/10	Strefa ochładzania	9,38
0/11	Strefa wypoczynku	16,64
Razem:		141,13 m²

2. OGÓLNY ZAKRES ZAMÓWIENIA:

a) Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej (4 egzemplarze w wersji papierowej oraz wersja elektroniczna na pendrive w plikach PDF, doc, dwg i ath) w oparciu o zapisy SWZ i załączony Program Funkcjonalno-Użytkowy **z wyłączeniem zawartych w PFU modernizacji istniejących toalet oraz budowy zewnętrznej strefy relaksu** w tym:

- wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz instalacyjnej dla opracowywanej części
- wykonanie opinii technicznej / ekspertyzy stanu istniejącego obiektu potwierdzającej możliwość realizacji planowanej inwestycji
- wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego z wizualizacjami komputerowymi
- wykonanie projektu techniczno-wykonawczego z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych branż: konstrukcyjno-budowlanej , sanitarnej, wentylacyjnej, elektrycznej z oświetleniem i nagłośnieniem oraz ogrzewaniem.

b) Wykonanie kompletnej dokumentacji kosztorysowej i przedmiarów (2 egzemplarze w wersji papierowej + wersja elektroniczna na płycie CD/pendrive) z rozdzieleniem na branże: robót budowlanych, instalacyjnych i wyposażenia

c) Wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (2 egzemplarze w wersji papierowej + wersja elektroniczna na płycie CD/pendrive)
d) Uzyskanie niezbędnych decyzji, warunków i uzgodnień do realizacji inwestycji w tym: uzgodnienia przyjętych rozwiązań z rzeczoznawcami ds. zabezpieczeń ppoż., sanitarnym i saunomistrzem, uzyskania zgody na realizację, jej przeprowadzenia oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie
e) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego zatwierdzenia projektu z wymaganym prawem w świetle zapisów Ustawy Prawo budowlane trybie, zgłoszenia rozpoczęcia robót oraz zakończenia budowy z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
f) Wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych w branżach: wodno-kanalizacyjnej, grzewczej wentylacyjnej i elektrycznej z oświetleniem i nagłośnieniem.
g) Zakup i montaż wyposażenia saunarium
h) Prowadzenie nadzoru i zapewnienie kierownictwa nad robotami we wszystkich branżach
i) Udział w procedurach kontrolnych oraz przekazanie do użytkowania w rozumieniu zapisów Ustawy Prawo budowlane
j) Wykonanie wielobranżowej dokumentacji powykonawczej
k) Przeprowadzenie szkolenia użytkowników w zakresie obsługi saunarium
l) Serwis w okresie udzielonej gwarancji na wykonane prace obejmujący również zabudowane urządzenia i wyposażenie.

3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA PRECYZUJĄ ZAŁĄCZNIKI DO SWZ:

a) Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) realizacji inwestycji pn. „Modernizacja i przebudowa saun" publicznej pływalni miejskiej „Akwarium" w Rybniku-Boguszowicach

4. ZAMAWIAJĄCY INFORMUJE, ŻE:

a) Przedmiot zamówienia nie obejmuje realizacji założonych w PFU modernizacji istniejących toalet oraz budowy zewnętrznej strefy relaksu które będą realizowane odrębnym postępowaniem.
b) Wykonawca zamówienia ponosi wyłączną odpowiedzialność za zbadanie z należytą starannością SWZ i każdego uzupełnienia do SWZ wydanego podczas postępowania o udzielenie zamówienia oraz uzyskanie informacji, które w jakikolwiek sposób mogą wpłynąć na wartość oferty lub wykonanie przedmiotu zamówienia
c) Przed złożeniem oferty zalecane jest by Wykonawca odbył wizję lokalną na terenie inwestycji oraz jego otoczenia w celu oceny na własną odpowiedzialność, kosztów i ryzyka, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszystkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące zarówno do prowadzenia robót budowlano-montażowych, jak również przygotowania projektu. Całość należy realizować tak, aby zapewnić

optymalną ekonomiczność budowy z zastosowaniem nowoczesnych technologii robót i materiałów.

d) Prowadzone prace nie mogą kolidować z działalnością pozostałych funkcji obiektu pływalni AKWARIUM
e) Rozliczenie za Przedmiot zamówienia jest ryczałtowe: Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania podwyższenia wynagrodzenia określonego. W przypadku pominięcia przez Wykonawcę przy wycenie jakiejkolwiek części zamówienia i jej nieujęcia w wynagrodzeniu ofertowym Wykonawcy nie przysługują względem Zamawiającego żadne roszczenia z powyższego tytułu, a w szczególności roszczenia o dodatkowe wynagrodzenie.
f) Oferta powinna zawierać kwotę całościową z podziałem na: część projektową oraz pozostałą część zadania
g) Zamawiający określa maksymalny koszt prac projektowych jako 5% kwoty przeznaczonej na realizację inwestycji
h) Zamawiający przewiduje możliwość płatności częściowych. Wykonawca zamówienia dostarczy do Zamawiającego do zatwierdzenia w ciągu 7 dni od zawarcia umowy harmonogram rzeczowo-finansowy zawierający planowany terminowy, procentowy stan zaawansowania robót – stanowiący podstawę rozliczeń za wykonane prace. Opis sposobu rozliczenia Z Wykonawcą zawiera załącznik do SWZ – Projekt Umowy
i) Wykonawca zamówienia dostarczy do Zamawiającego Kosztorys uproszczony planowanych prac w ciągu 7 dni od zawarcia umowy
j) Wykonawca zamówienia zobowiązany jest do przedstawienia i uzyskania akceptacji Zamawiającego dla proponowanych rozwiązań projektowych na etapie projektu architektoniczno-budowlanego oraz techniczno-wykonawczego.
k) Wykonawca zamówienia ponosi odpowiedzialność za dokonanie stosownej procedury administracyjnej dla zakresu realizowanych prac, jeżeli będzie ona wymagana przepisami prawa.
l) Wymaga się od Wykonawcy zamówienia uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu / uzyskanie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do użytkowania obiektu - w zależności od wymaganej procedury właściwego organu nadzoru budowlanego
m) Wymaga się od Wykonawcy zamówienia ustanowienia kierownika robót z uprawnieniami wymaganymi przepisami prawa adekwatnymi do zakresu prac i poszczególnych branż (konstrukcyjno-budowlaną, wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną i elektryczną) w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji. Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji w przypadku posiadania więcej niż jednego z wymaganych uprawnień przez jedną osobę.
n) Wymaga się od wykonawcy zamówienia prowadzenia dziennika budowy w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji

o) Wykonawca zamówienia może przystąpić do prac budowalnych po ukończeniu fazy projektowej która powinna być potwierdzona protokołem odbioru i uzyskaniu w formie pisemnej akceptacji Zamawiającego dla proponowanych rozwiązań projektowych oraz po uzyskaniu zgody organu administracyjnego na realizację inwestycji

p) Wszystkie materiały użyte do realizacji przedmiotu zamówienia muszą posiadać stosowne atesty, certyfikaty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności, aktualne badania bądź inne dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie oraz posiadać akceptację Zamawiającego

q) Materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 r, poz. 1333), z uwzględnieniem przepisów pożarowych

r) Wszelkie materiały, urządzenia i instalacje muszą być fabrycznie nowe, nieregenerowane, nieprefabrykowane, niepodrabiane, niemanipulowane i powinny zapewniać trwałość i możliwie długie użytkowanie obiektu

s) Wszelkie dokumenty, atesty, instrukcje obsługi i eksploatacji muszą być sporządzone w języku polskim lub przetłumaczone na język polski przez Wykonawcę i na jego koszt

t) Maksymalny wymagany termin realizacji inwestycji: do **36 tygodni** od dnia zawarcia umowy

u) Minimalna wymagana gwarancja: **36 miesięcy**

v) Zamawiający zastrzega sobie prawo do zakończenia postępowania brakiem wyboru oferty z powodu niewystarczających środków na realizację zamówienia