



Burmistrz Miasta Marki

Marki, dnia 4 lutego 2010 roku.

BM 0717/16/2010

Pan

Ryszard Korotko

Radny

Rady Miasta Marki

W odpowiedzi na Pańską interpelację z dnia 20 stycznia 2010 roku (wpłynęła w dniu 21 stycznia 2010 roku), dotyczącą rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 3 w Markach informuję, że obowiązek sporządzenia programu funkcjonalno-użytkowego formułują przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art. 31 ust. 2 cyt. ustawy, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, zamawiający opisuje przedmiot zamówienia za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego. Program funkcjonalno-użytkowy obejmuje opis zadania budowlanego, w którym podaje się przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne (art. 31 ust. 3).

Szczegółowy zakres i formę programu funkcjonalno-użytkowego określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie

szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Zgodnie z § 15 rozporządzenia, program funkcjonalno-użytkowy służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty, szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych. W związku z powyższym za pomocą programu funkcjonalno-użytkowego opisuje się przedmiot zamówienia, który obejmuje: opis zadania budowlanego, przeznaczenie ukończonych robót budowlanych oraz stawiane im wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne.

Przed zleceniem wykonania programu funkcjonalno-użytkowego dla rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 3 zwróciliśmy się do Dyrektora Szkoły Pani Ewy Dziwulskiej z prośbą o określenie oczekiwań związanych z planowaną rozbudową. W piśmie nr SP3/055/11/2005 z dnia 9 lutego 2005 roku Pani Ewa Dziwulska przedstawiła te oczekiwania podkreślając, że zostały uzgodnione z Radą Rodziców i Radą Pedagogiczną. Z pisma wynikało, że środowisko Szkoły Podstawowej nr 3 oczekuje dobudowania 10 nowych sal lekcyjnych, drugiej sali gimnastycznej z zapleczem, szatni oraz 2 sal przeznaczonych do prowadzenia zajęć z dziećmi 6-letnimi. W piśmie tym zwrócono również uwagę, że projekt rozbudowy winien nawiązywać do architektury istniejącego budynku.

Powyższe założenia zostały przedstawione do wykorzystania Panu Mirosławowi Michałakowi, któremu na podstawie umowy nr 3420/144/2005 z dnia 14 marca 2005 roku zlecono przygotowanie kompletnej specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w tym opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla rozbudowy budynku Szkoły Podstawowej nr 3 w Markach. Autor przez cały okres pracy nad programem konsultował się z ówczesnym Referatem Inwestycji Urzędu Miasta Marki oraz Panią Dyrektorem Ewą Dziwulską.

Zamówiona dokumentacja została odebrana protokołem z dnia 11 kwietnia 2005 roku. Uwzględniała ona oczekiwania wyrażone przez Panią Dyrektorkę Szkoły w piśmie z dnia 9 lutego 2005 roku, z wyjątkiem ilości sal dydaktycznych tj. założono powstanie 6 nowych sal oraz 2 sal dla dzieci sześciolletnich. Program funkcjonalno-użytkowy przewidywał także pomieszczenia przeznaczone na bibliotekę, których potrzebę zaprojektowania stwierdzono w trakcie prowadzonych konsultacji. Tak przygotowany program został przedłożony do zaopiniowania Dyrektorowi Szkoły.

Pismem nr SP3/055/16/2005 z dnia 27 kwietnia 2005 roku Dyrektorka Szkoły Podstawowej nr 3 poinformowała, że zapoznała się z treścią programu funkcjonalno-użytkowego oraz przedstawiła propozycje w nim zawarte Radzie Rodziców i Radzie Pedagogicznej. Poinformowała także, że projektowane zmiany w większości są zgodne z oczekiwaniami i zapotrzebowaniem przyszłych użytkowników. Pani Dyrektorka Ewa Dziwulska sformułowała jednak uwagi, które dotyczyły zaprojektowania pełnowymiarowej sali gimnastycznej, zwiększenia powierzchni czytelnicy i wypożyczalni kosztem powierzchni sanitariatów oraz zwiększenia ilości sal dydaktycznych z 6 do 8. Uwagi te natychmiast przekazaliśmy autorowi programu.

W dniu 6 maja 2005 roku Mirosław Michalak udzielił odpowiedzi, w której odniósł się do powyższych uwag. Stwierdził, że program przewiduje zaprojektowanie pełnowymiarowej sali gimnastycznej. Nie wykluczył zaprojektowania większej sali, ale skutkiem tego byłaby konieczność zaprojektowania mniejszego boiska na terenie przyszkolnym. Skutkiem zaprojektowania większej sali gimnastycznej byłby także brak spójności architektonicznej z obiektem już istniejącym. Wniosek o zwiększenie powierzchni czytelnicy i wypożyczalni kosztem powierzchni sanitariatów autor programu uznał za słuszny, ale jednocześnie zwrócił uwagę na ograniczenia w jego realizacji o charakterze funkcjonalnym i prawnym (ilość użytkowników, szerokość ciągów komunikacyjnych, niezbędne oświetlenie pomieszczeń). Odnosząc się do wniosku o zwiększenie ilości sal z 6 do 8, autor programu

stwierdził, że dodatkowych sal nie da się wykonać bez drastycznej zmiany koncepcji i kryteriów oceny ofert. W efekcie koszt tych sal byłby niewspółmiernie wysoki.

Kwestie podniesione przez Dyrektora Szkoły oraz autora programu funkcjonalno-użytkowego były przedmiotem naszych roboczych dyskusji i analiz, które dotyczyły przede wszystkim możliwości zwiększenia ilości sal dydaktycznych. Oczekiwania sformułowane przez Dyrektora Szkoły zostały przez nas przeanalizowane z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych - obowiązujących wówczas ustaw i rozporządzeń, zwłaszcza rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

W trakcie analizy uwzględniliśmy fakt, że przedmiotem programu funkcjonalno-użytkowego była **rozbudowa istniejącego obiektu oświatowego** o znaczącej wartości architektonicznej na niedużej, zabudowanej i ograniczonej bliskim sąsiedztwem działce. **Powierzchnię działki możliwą do zajęcia pod rozbudowę** w istotny sposób ograniczały wymagania dotyczące minimalnej odległości obiektu budowlanego od granicy działki, jak również nasze oczekiwania związane koniecznością zachowania zabytkowej i wartościowej części budynku oraz koniecznością zapewnienia miejsca pod zewnętrzne boisko i teren rekreacyjny. Nie należy zapominać o ograniczeniach powierzchni działki możliwej do zajęcia pod zabudowę wynikających z konieczności właściwego zorientowania sal dydaktycznych względem stron świata, właściwego doświetlenia światłem naturalnym (dziennym), czy też właściwego zlokalizowania dróg pożarowych. **Wysokość zabudowy** w zasadniczy sposób ograniczał istniejący budynek, a zwłaszcza związane z nim nasze oczekiwanie zapewnienia spójności architektonicznej między częścią istniejącą a dobudowaną.

Stwierdziliśmy ponadto, że w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące obiektów oświaty, pomieszczenia sal lekcyjnych powinny mieć zaproponowane

w programie powierzchnie minimalne. Suma tych powierzchni zaproponowana w programie funkcjonalno-użytkowym łącznie z powierzchnią sanitarną i komunikacji (klatki schodowe i ciągi komunikacyjne zgodne z przepisami przeciwpożarowymi) była odpowiednia do możliwości rozbudowy istniejącego budynku szkoły na terenie działki i w optymalny sposób wykorzystywała ograniczoną powierzchnię i wysokość zabudowy. Ostateczny wniosek z naszych analiz sprowadzał się do stwierdzenia, że przy obiektywnie istniejących uwarunkowaniach i przyjętych przez nas założeniach nie było możliwości zaprojektowania większej ilości sal dydaktycznych.

Pismem nr R.I. 0717/57/2005 z dnia 13 maja 2005 roku poinformowałem Panią Dyrektor Ewę Dziwulską o zajęтым stanowisku. Pani Dyrektor nie udzieliła pisemnej odpowiedzi, lecz z kontaktów roboczych jednoznacznie wynikało, że zostało ono przez nią przyjęte. Wobec akceptacji programu funkcjonalno-użytkowego przez Dyrektora Szkoły, w dniu 31 maja 2005 roku zatwierdziłem go polecając jednocześnie ogłoszenie przetargu nieograniczonego celem wyłonienia wykonawcy dokumentacji projektowej.

Złożone w ogłoszonym przetargu (RI 341/17/2005) oferty miały być oceniane z uwzględnieniem dwóch kryteriów: ceny, której nadano 55% znaczenie oraz zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym, której nadano 45% znaczenie. Zgodność z programem funkcjonalno-użytkowym miała być oceniana przy użyciu dziewięciu pomocniczych kryteriów. Jednym z nich było umieszczenie w koncepcji załączonej do oferty wszystkich pomieszczeń wymienionych w programie funkcjonalno-użytkowym. Za spełnienie tego warunku można było uzyskać 8 pkt, przy braku spełnienia warunku – 0 pkt.

W postępowaniu przetargowym oferty złożyły firmy Usługi Projektowe Mirosław Lech – cena 207.400 złotych brutto i ERECTA 2 Sp. z o.o. – cena 168.360 złotych brutto. Zamawiający przeznaczył na realizację zadania 157.000 złotych brutto. Postępowanie zostało unieważnione na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo zamówień publicznych, tj. cena oferty najkorzystniejszej przekraczała kwotę, jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć

na realizację zadania. Nie występowaliśmy do Rady Miasta Marki o zwiększenie środków w budżecie.

Choć w unieważnionym przetargu nie przeprowadzono formalnego badania i merytorycznej oceny zawartości ofert - zwłaszcza koncepcji załączonych do ofert – przetarg ujawnił drobną niejasność w programie funkcjonalno-użytkowym. Dotyczyła ona niejednoznacznego wykluczenia rozbiórki starej sali gimnastycznej. Koncepcja dołączona do jednej z ofert taką możliwość zakładała. W związku z tym przed ogłoszeniem kolejnego postępowania o dokonanie zamówienia publicznego zwróciliśmy się do autora programu funkcjonalno-użytkowego o dokonanie stosownej korekty. W ten sposób w lipcu 2005 roku powstała druga, zmodyfikowana wersja programu funkcjonalno-użytkowego. Ponadto zawierała ona rozszerzone informacje dotyczące sali gimnastycznej. Druga wersja programu funkcjonalno-użytkowego została sporządzona bez dodatkowego wynagrodzenia.

W związku z unieważnieniem przetargu nieograniczonego podjąłem decyzję o wszczęciu postępowania (R.I.341/21/2005) w trybie negocjacji bez ogłoszenia poniżej 60.000 euro. W postępowaniu tym zostały złożone dwie oferty. Złożyły je firmy LS PLAN – cena 152.500 złotych brutto i ERECTA 2 Sp. z o.o. – cena 146.400 złotych brutto.

Oceny ofert dokonano w oparciu o kryteria identyczne jak w unieważnionym przetargu tj. cenę, której nadano 55% znaczenie i zgodność z programem funkcjonalno-użytkowym, której nadano 45% znaczenie.

Złożone oferty zostały zbadane przez członków komisji przetargowej i ocenione zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny. Rolą komisji przetargowej było przede wszystkim zbadanie zgodności koncepcji z programem.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że do oferty uznanej za najkorzystniejszą dołączono koncepcję przewidującą zaprojektowanie pięciu sal dydaktycznych. W związku z tym oferta w tym kryterium nie uzyskała żadnego punktu (na 8 możliwych). Jednakże po zsumowaniu punktów oferta firmy ERECTA 2 Sp. z o.o. uzyskała najwyższą liczbę punktów według kryteriów przyjętych

przez zamawiającego, tj. 87 punktów, natomiast druga oferta uzyskała 80,8 punktów. Żadna z ofert nie uzyskała 100 punktów, bowiem niektóre elementy z programu nie zostały uwzględnione w koncepcjach podlegających ocenie.

Odpowiadając na szczegółowe pytania zawarte w Pańskiej interpelacji pragnę poinformować, że za stworzenie programu funkcjonalno-użytkowego dla rozbudowy Szkoły Podstawowej Nr 3 w różnym zakresie odpowiadały różne osoby, lecz ostateczną decyzję o jego zatwierdzeniu podjąłem osobiście.

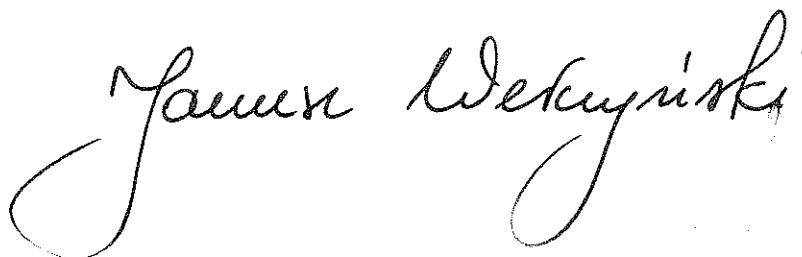
Program funkcjonalno-użytkowy na każdym etapie był konsultowany z Dyrektorem Szkoły, a także za jej pośrednictwem z Radą Rodziców i Radą Pedagogiczną. Ze względu na doniosłość sprawy do kwestii bieżącej konsultacji przywiązywano szczególne znaczenie. Prowadzenie konsultacji potwierdza nie tylko zachowana korespondencja, ale także wypowiedź Pani Dyrektor Ewy Dziwulskiej w trakcie posiedzenia Komisji Oświaty, Kultury i Sportu Rady Miasta Marki w dniu 8 marca 2006 roku.

Nie wszystkie oczekiwania środowiska Szkoły Podstawowej nr 3 mogły być spełnione. Na przeszkodzie stanęła niewielka powierzchnia działki, na której znajduje się szkoła oraz powszechnie podzielane dążenie do zachowania spójności architektonicznej dobudowanej części budynku szkoły z istniejącym.

Zgodność z programem funkcjonalno-użytkowym była jednym z kryteriów oceny ofert. Nadano jej aż 45% znaczenie. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia musiała jednak dopuszczać pewne odstępstwa od programu. Wykonanie projektu idealnie zgodnego z programem funkcjonalno-użytkowym byłoby prawdopodobnie niemożliwe. Program funkcjonalno-użytkowy nie przesądzał ostatecznie o szczegółach rozbudowy szkoły. Stanowił o kierunku przygotowania koncepcji, zakładał stan najbardziej oczekiwany przez zamawiającego. Zadaniem projektanta było dążenie do uwzględnienia wszystkich elementów wymienionych w programie.

Konsultacje kontynuowano także później, na kolejnych etapach prac projektowych. Były one prowadzone nie tylko w Radzie Miasta Marki,

zwłaszcza podczas posiedzeń Komisji Oświaty, Kultury i Sportu, ale przede wszystkim prowadzono je z udziałem Pani Ewy Dziwulskiej Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 3 oraz za jej pośrednictwem z Radą Rodziców i Radą Pedagogiczną. Efektem konsultacji było także uświadomienie obiektywnej niemożności osiągnięcia wszystkich marzeń i oczekiwań związanych z rozbudową. Udało się za to osiągnąć niewątpliwy efekt w postaci zadowolenia środowiska szkolnego.

A handwritten signature in black ink, reading "Janusz Węgrzynski". The signature is written in a cursive style with a large, looping initial 'J'.

Do wiadomości:

Rada Miasta Marki