

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

wykonanie przez Wykonawcę Programu Funkcjonalno Użytkowego wraz z zestawieniem oszacowanych planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych (dalej: PFU) na podstawie zaproponowanej koncepcji remontu (dalej: Koncepcja), która stanie się integralną częścią PFU po dokonaniu przez Zamawiającego jego odbioru w budynku przy ulicy Przyczółkowej 109a, 02-968 Warszawa (dalej: Zadanie).

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

- 1) wykonanie przez Wykonawcę Programu Funkcjonalno Użytkowego wraz z zestawieniem oszacowanych planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych (dalej: PFU) na podstawie zaproponowanej i zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji remontu (dalej: Koncepcja), która stanie się integralną częścią PFU po dokonaniu przez Zamawiającego jego odbioru. w budynku przy ulicy Przyczółkowej 109a, 02-968 Warszawa (dalej: Zadanie).
- 2) przedstawienie założeń dotyczących wyboru dokumentacji projektowej odnośnie wskazanych w PFU prac remontowych.
- 3) aktualizacja, maksymalnie jednokrotna, planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych określonych w PFU.
- 4) pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją PFU.

Kody CPV:

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

2.1. Lokalizacja

Opisywany budynek znajduje się na terenie przeznaczonym dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy ul. Przyczółkowej 109A. Nieruchomość ma kształt litery L. Działka ma kształt rzutu poziomego budynku na poziomie terenu.

Dla nieruchomości jest prowadzona KW o nr WA2M/00493807/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Obszar na którym zlokalizowana jest nieruchomość jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedli Powsin i Zamość na mocy Uchwały Nr 268 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 29 czerwca 2000 r. i jest oznaczony jako kwartał M/U1.

3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe budynku

Nieruchomość jest przeznaczona do realizacji usług publicznych, w taki właśnie sposób została zaadaptowana. Na parterze budynku w pobliżu wejścia znajduje się sala obsługi klienta oraz poczekalnia, pozostałe lokale to pomieszczenia biurowe, techniczne oraz socjalno- sanitarne. Remont i przebudowa ścianek działowych zwiększy funkcjonalność oraz przyspieszy obsługę klientów poprzez zwiększenie ilości pomieszczeń przeznaczonych do obsługi.

3.1. Specyfika budynku.

Budynek biurowy, wolnostojący, niepodpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych wybudowany został w 2000 r. Modernizację przeprowadzono w 2012 r. Konstrukcja budynku trzonowo-szkieletowa-prefabrykowana tj. na prefabrykowane: belki opierające się bezpośrednio na słupach położone są płyty stropowe kanałowe sprężone. Ściany zewnętrzne murowane z termoizolacją z płyt styropianowych w metodzie BSO, pokryte tynkiem mineralnym cienkowarstwowym. Fasady aluminiowe. Schody wykonano jako żelbetowe prefabrykowane okładziny z płyt kamiennych z tyłu budynku Rampa betonowa. Dach pokryty blachą trapezową. Okna aluminiowe.

3.2. Wymiary obiektu:

- długość: ok. 42m,
- szerokość: ok. 18m,
- wysokość: ok. 7,55 m.

Budynek został zakwalifikowany do grupy wysokości N (niski).

Powierzchnia zabudowy: 1001,75 m²,

Powierzchnia użytkowa: 1805,50 m²,

Powierzchnia całkowita: 2003,50 m²

Kubatura: 7494,20 m³,

Powierzchnia działki: 4454,00 m².

3.3. Instalacje:

- wodno-kanalizacyjna bezodpływowa
- gazowa z piecem zainstalowanym w kotłowni z przyłączeniem do sieci miejskiej,
- elektryczna,
- telefoniczna,
- internetowa,
- wentylacyjna,
- klimatyzacji,
- ciepłej wody, węzeł w piwnicy podłączenie do sieci miejskiej,
- deszczowa z odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego
- p.poż z systemem gaszenia pożaru,
- monitoringu,
- kontroli dostępu.

3.4. Wykaz zastosowanych materiałów w pomieszczeniach przeznaczonych do remontu i/lub przebudowy

nr pomieszczenia	nazwa	rodzaj	metr aż	podłoga	ściana	sufit
01	wiatrołap	powierzchnia wspólna	4,89	kamień naturalny	szklana	podwieszany
02a	hall zewnętrzny	powierzchnia wspólna	22,93	kamień naturalny	farba lateksowa	podwieszany
02c	hall wewnętrzny	powierzchnia wspólna	83,6	kamień naturalny	farba lateksowa	podwieszany

03a	poczekalnia	pokój biurowy	12,91	wykładzina	farba lateksowa	podwieszany
03b	pokój obsługi klienta	pokój biurowy	25,65	wykładzina	farba lateksowa	podwieszany
026	sala konferencyjna	pomieszczenie biurowe	67,02	wykładzina	farba lateksowa	podwieszany

Plan budynku jest załącznikiem do OPZ

4. Zakres prac przewidzianych do wykonania:

Część I

Wykonanie Koncepcji Remontu:

- 1) przedstawienie wizualizacji w zakresie docelowej aranżacji pomieszczeń 03a, 03b, hallu , oraz 026 sali konferencyjnej z uwzględnieniem przepisów budowlanych, p.poż, w tym techniczno-budowlanych i Polskich Norm.

Część II Program Funkcjonalno Użytkowy ma dotyczyć:

- 1) Przebudowy holu umożliwiającej utworzenie trzech pomieszczeń obsługi klienta nr 0.3a, 0.3b, 0.3c z oddzielnymi wejściami oraz wydzielenie poczekalni z części holu. Ścianki działowe muszą być połączone z sufitem i zapewniać wyciszenie. Przewidziana jest również wymiana verticali oraz naprawa okien jeżeli będzie konieczna.
- 2) Wymiany istniejących tripodów (bramek przejścia) w hallu głównym na dostosowane do potrzeb Zamawiającego wraz z ewentualną naprawą uszkodzonej posadzki.
- 3) Remontu i przebudowy sali konferencyjnej (pomieszczenie 0.26) w celu wydzielenia: korytarza, trzech pomieszczeń obsługi klienta z wykorzystaniem mobilnych ścianek działowych. Ścianki działowe muszą przylegać do sufitu i zapewniać wyciszenie. W związku z podziałem pomieszczenia należy dostosować i zmodernizować instalacje: elektryczną, strukturalną, wentylację, klimatyzację, centralnego ogrzewania oraz oświetlenie . Przewidziana jest również wymiana verticali oraz naprawa okien jeżeli będzie konieczna a także wymiana sufitu podwieszanego.

5. Dodatkowe wytyczne:

- 1) Prace wykonywane będą w czynnym urzędzie. Konieczne jest wprowadzenie etapowania z sukcesywnym wydzielaniem przestrzeni, w której będą prowadzone prace, tak by prace te nie stwarzały zagrożenia dla osób i sprzętu.
- 2) Dobór materiałów i ich kolorystykę należy uzgodnić z Zamawiającym.
- 3) Wykonawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne, wymagane przepisami prawa dokumenty, uzgodnienia, opinie, itp. jakie będą konieczne dla prawidłowego wykonania Zadania i zastosować rozwiązania projektowe zgodne z obowiązującymi przepisami ;

- 4) W PFU muszą zostać przedstawione rozwiązania techniczne i technologiczne zgodne z najnowszymi normami gwarantującymi niezawodność funkcjonowania obiektu.
- 5) Wykonawca w PFU zobowiązany jest zawrzeć informacje w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń w sposób zgodny z ustawą Prawo zamówień publicznych. Opis zastosowanych wyrobów, materiałów i urządzeń nie może utrudniać uczciwej konkurencji, tj. musi być określony w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, bez wskazania znaków towarów, patentów lub pochodzenia, chyba, że byłoby to uzasadnione specyfikacją przedmiotu zamówienia i nie można byłoby opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny” oraz zostały określone kryteria równoważności. W PFU należy wskazać wyroby budowlane, materiały i urządzenia dopuszczone do obrotu i powszechnie dostępne na rynku, a wszelkie wyposażenie musi być zgodne z aktualnymi normami.
- 6) PFU powinien określać warunki wykonawstwa (wytyczne wykonania i odbioru robót projektowych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych).
- 7) W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie do pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją PFU. W ramach nadzoru autorskiego po wykonaniu PFU, a przed wyborem przez Zamawiającego wykonawcy dokumentacji projektowej i robót budowlanych zadania inwestycyjnego, Wykonawca zobowiązany będzie do bieżącego, uzależnionego od potrzeb, wsparcia Zamawiającego w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (bez względu na ilość postępowań). W szczególności Wykonawca zobowiązany będzie udzielać na piśmie wyjaśnień i odpowiedzi na pytania do treści PFU, w tym także w zakresie możliwości zastosowania innych rozwiązań lub materiałów, jakie wpłyną do Zamawiającego w trakcie postępowania. Odpowiedzi lub wyjaśnienia Wykonawca będzie przekazywał w terminie 3 dni od przekazania pytań przez Zamawiającego drogą elektroniczną, pod rygorem naliczenia kary umownej. Wykonawca udzielać będzie konsultacji Zamawiającemu w zakresie zgłaszanych przez wykonawcę dokumentacji projektowej i robót budowlanych Zadania lub inne podmioty wad lub braków „dokumentacji” oraz w ramach wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy będzie usuwał te błędy i braki, w szczególności poprzez sporządzenie odpowiedniej dokumentacji pozwalającej na dalsze prowadzenie prac.
- 8) Wykonawca zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego w okresie realizacji dokumentacji projektowej w terminie do 24 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru PFU.
- 9) Wykonawca zobowiązany jest do aktualizacji, maksymalnie 1-krotnej, planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych określonych w PFU, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania pisemnego wezwania – jeżeli aktualizacja ww. kosztów stanie się niezbędna dla wszczęcia postępowania na wykonanie dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych dla zadania, o którym mowa w PFU. Zamawiający wezwie Wykonawcę do aktualizacji nie później niż w ciągu 24 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru PFU.

6. Forma opracowania:

Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną wersję dokumentacji, będącej przedmiotem opracowania, w następujących ilościach:

- 1) Koncepcja wykonania remontu w formie graficznej i opisowej 1 egzemplarz,
- 2) Program funkcjonalno-użytkowy – w 3 egzemplarzach w wersji papierowej,
- 3) Planowane koszty prac projektowych oraz robót budowlanych – w 3 egz. w wersji papierowej,
- 4) Wszystkie nie wymienione powyżej a wymagane przepisami prawa dokumenty, opracowania, analizy, uzgodnienia, opinie, itp. jakie będą konieczne dla prawidłowego wykonania Zadania – w 1 egz. w wersji papierowej jeżeli będą wymagane.

Wykonawca dostarczy wskazane wyżej dokumenty do siedziby Zamawiającego w postaci papierowej w ilościach podanych wyżej oraz elektronicznej. Opracowania w wersji papierowej muszą być czytelnie oznaczone oraz trwale oprawione. Wersję elektroniczną w 2 egzemplarzach należy przekazać na komputerowych nośnikach informacji (płytkach CD/DVD lub nośniku typu Pendrive). Wersja elektroniczna opracowań powinna być zapisana w poszczególnych plikach w programach edytowalnych w formacie doc. i pdf., natomiast rysunki w formacie dwg. Nazwa pliku powinna odzwierciedlać temat opracowania. Wersja elektroniczna opracowań musi być tożsama z wersją papierową. Wykonawca odpowiada za zgodność wersji elektronicznej z przekazaną wersją papierową.

Powyższe ilości egzemplarzy obejmują ilości wymagane przez Zamawiającego. Nie obejmują one egzemplarzy przekazywanych przez Wykonawcę do uzgodnień. Opracowania projektowe i kosztorysowe w formie elektronicznej muszą dawać możliwość kopiowania do celów przetargowych, zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych.

7. Wymagania formalne:

Zaproponowane w wykonywanych opracowaniach rozwiązania powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami, normami, standardami obowiązującymi w Polsce oraz Unii Europejskiej, jak również z instrukcjami, warunkami technicznymi i standardami obowiązującymi u gestorów sieci energetycznej a w szczególności muszą być zgodne z przepisami:

- 1) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami) i wszystkimi wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi.
- 2) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. 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 z późniejszymi zmianami).
- 3) Rozporządzenia 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 z późniejszymi zmianami).

- 4) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320),
- 6) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1213 z późniejszymi zmianami),
- 7) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023, poz.822 z późniejszymi zmianami),
- 8) Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019 poz. 1696 z późniejszymi zmianami).