

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest usługa pełnienia nadzoru inwestorskiego w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Nadbudowa oficyny B budynku A wraz z przebudową budynku A Ministerstwa Infrastruktury przy ul. Chałubińskiego 4 w Warszawie”.

I. OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO

1. Lokalizacja i charakterystyka terenu

Budynek A Ministerstwa Infrastruktury jest budynkiem zabytkowym, wybudowanym w latach 1921-1931, zaprojektowanym przez Rudolfa Świerczyńskiego. Decyzją z dnia 1 lipca 1965 r, budynek wpisany został do rejestru zabytków pod nr A-758.

Budynek użyteczności publicznej „A”, usytuowany przy ul. Chałubińskiego 4 w Warszawie, eksploatowany jako budynek biurowy, posadowiony na działce nr 146510_8.0503.3, jest w całości podpiwniczony. Ustawiony jest frontem do ulicy na planie odwróconej litery „T” a od wschodu z przyległymi oficynami tworzy rzut w formie litery „H”. Zachodnia elewacja jest elewacją frontową. Główny korpus budynku posiada osiem kondygnacji, dwa skrzydła wzdłuż ul. Chałubińskiego po siedem kondygnacji. Korpus główny w części frontowej ma formę ryzalitu (występ z lica elewacji budynku prowadzony od fundamentów po dach, stanowiący jego organiczną część) podzielonego lizenami (płaski, pionowy występ w murze zewnętrznym), dodatkowo dwusegmentowe okna podzielone są pionowymi listwami ciągnącymi się przez sześć górnych pięter. Wejście główne do gmachu umiejscowione jest w dwukondygnacyjnym podcieniowym portyku z szeregiem kolumn o kwadratowym przekroju.

Gmach powstał w konstrukcji monolitycznego szkieletu żelbetowego. Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej stanowią wypełnienie szkieletu, ściany wewnętrzne wykonane są z cegły ceramicznej. Stropy ceramiczne na konstrukcji żelbetowej. Dach budynku głównego kryty papą bitumiczną, oficyny A i B blachą trapezową. Dach oficyny A posiada więźbę stalową, dach oficyny B posiada więźbę drewnianą. Korpus główny budynku oraz skrzydła przy ul. Chałubińskiego licowane są płytkami klinkierowymi w kolorze brązowo-wiśniowym do poziomu gzymsu wieńczącego. Od ulic Chałubińskiego i Hożej gmach posiada cokół obłożony czarnym szlifowanym bazaltem. Wejście główne oraz wejście od ulicy Hożej obłożone jest opaskami z płyt bazaltowych. Wnętrza budynku posiadają tynki cementowo-wapienne. Posadzki w większości parkietowe, w holu głównym i holu wysokiego parteru korpusu głównego ułożona jest posadzka z płyt marmurowych. W części przyziemia posadzki wykonane są z lastryka. Klatki schodowe wykonane są w technologii żelbetowej. Stopnie w klatce głównej do pierwszej kondygnacji obłożone są płytami marmurowymi jak w holu głównym. Schody na wyższe kondygnacje i w oficynach mają okładzinę lastrykową. Stolarka okienna aluminiowa powlekana jest tworzywem sztucznym z szybami termoizolacyjnymi.

Na gmachu, we wgłębny portyku wisi płaskorzeźba przedstawiająca orła oraz litery RP. Płaskorzeźba jest projektu Mieczysława Kotarbińskiego, wykonana przez Władysława Kąckiego z bazaltu.

Budynek posiada dwie oficyny (oficyna A i oficyna B) ustawione prostopadle do głównego korpusu budynku od strony wschodniej i zachodniej. Oficyna A usytuowana jest od strony zachodniej budynku głównego, przy ul. Hożej; oficyna B od strony wschodniej, w głębi działki.

Aktualna powierzchnia oficyny B przed nadbudową wynosi:

Powierzchnia zabudowy – 509,18 m²

Powierzchnia użytkowa – 1 357,06 m²

2. Stan istniejący

Opis ogólny istniejącego budynku zawarty został w ekspertyzie technicznej dotyczącej możliwości wykonania nadbudowy oficyny B budynku A, stanowiącą załącznik nr 2 do OPZ.

3. Założenia projektowe – projekt koncepcyjny

Celem wykonania projektu koncepcyjnego będzie określenie charakteru i standardu całości inwestycji, a w szczególności powinien on zawierać:

- 1) Opis stanu istniejącego m.in. usytuowanie, opis historyczny, konstrukcja, wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne, instalacje wewnętrzne, informacja o przyłączach;
- 2) Wstępny opis ogólny robót budowlanych:
 - a) roboty rozbiórkowe i demontażowe,
 - b) roboty konstrukcyjne, m.in.: zakres robót budowlanych związanych z wzmocnieniem istniejących części budynku pod kątem nadbudowy kolejnych kondygnacji (ściany zewnętrzne, fundamenty), opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów,
 - c) roboty związane z przegrodami zewnętrznymi (elewacje, dach), m.in.: opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów,
 - d) roboty wykończeniowe wewnętrzne m.in.: opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów w zakresie ścian działowych, wykończenia ścian i podłóg, stolarki okienno-drzwiowej,
- 3) Wstępny opis ogólny projektowanych instalacji, opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów;
- 4) Opis projektowanych odnawialnych źródeł energii;
- 5) Opis rozwiązań służących uzyskaniu jak najlepszej dostępności dla osób z niepełnosprawnościami;
- 6) Zestawienie powierzchni istniejącej i projektowanej z wyszczególnieniem powierzchni pomieszczeń biurowych;
- 7) Informacja o szacunkowych kosztach realizacji;
- 8) Część rysunkową obejmującą: zagospodarowanie terenu, rzuty kondygnacji, dachu i elewacji;
- 9) Wizualizacja 3D obejmująca widok elewacji od strony zachodniej, wschodniej, północnej, zachodniej i dachu, rzut pomieszczenia biurowego oraz części wspólnej (korytarz).

4. Założenia projektowe – dokumentacja projektowa

- 1) Zakłada się, że budynek zostanie nadbudowany o 3 kondygnacje (zgodnie z wariantem nr 2 opisanym w załączniku nr 2 do OPZ);
- 2) Zakres prac projektowych obejmował będzie przebudowę również istniejącej części oficyny B budynku A w celu dostosowania do kondygnacji nadbudowanych i efektywnego wykorzystania powierzchni;

- 3) Budynek powinien zostać przebudowany z uwzględnieniem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, w tym należy wyposażyć go w urządzenia dźwigowe, pochylnie, podesty, zjazdy, poręcze, itp.;
- 4) Zaprojektowany rozkład pomieszczeń powinien zapewnić jak największą przestrzeń na pomieszczenia biurowe;
- 5) Dokumentacja projektowa powinna obejmować również aranżację wnętrz w szczególności w zakresie pomieszczeń biurowych pod kątem maksymalnego ich wykorzystania z uwzględnieniem przepisów BHP;
- 6) Opracowanie obejmować będzie również generalny remont istniejącej części oficyny B budynku A;
- 7) W zakresie prac konstrukcyjnych:
 - a) ściany i stropy dla pomieszczeń o klasie odporności ogniowej co najmniej EI 60, określoną w Polskiej Normie PN-EN 13501 lub równoważnej;
 - b) klasa odporności pożarowej nie niższą niż klasa B, określoną w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - c) stolarka drzwiowa do pomieszczeń spełniająca co najmniej wymagania klasy 2 określone w Polskiej Normie PN-EN 1627 lub równoważnej, wyposażone w zamek spełniający co najmniej wymagania klasy 4 określone w Polskiej Normie PN-EN 12209 lub równoważnej;
 - d) okna pomieszczeń powinny spełniać co najmniej wymagania klasy 2 określone w Polskiej Normie PN-EN 1627 lub równoważnej,
 - e) wymiana elewacja całego budynku;
 - f) wymiana konstrukcji i pokrycia dachowego;
 - g) system asekuracji dachowej;
 - h) budowa dźwigu osobowego z kontrolą dostępu;
 - i) wymiana dwóch bram garażowych;
- 8) w zakresie infrastruktury sieciowej:
 - a) Szafy dystrybucyjne 19":
 - umiejscowienie szaf dystrybucyjnych oraz ilość związana z ograniczeniem długości kabli LAN 90m;
 - szafy dystrybucyjne muszą być uziemione;
 - 10U wolnego miejsca na urządzenia sieciowe;
 - na każde 2U 19 wysokości stelaża przewidzianego na urządzenia pasywne powinien przypadać panel z przewodnikami kabla 1U;
 - zainstalowanie bocznych przewodnic kabli krosowych;
 - zabezpieczenie poprzez system kontroli dostępu i system sygnalizacji włamania i napadu – systemy te powinny zostać zintegrowane z aktualnie funkcjonującymi w Ministerstwie systemami;
 - każda szafa musi być połączona z serwerownią budynku A oraz serwerownią budynku B;
 - połączenie szaf z serwerowniami – 8 par w technologii światłowodowej wielomodowej LC zakończone panelem 19" z obydwóch stron,
 - wszystkie włókna światłowodowe muszą mieć strukturę ciągłą od zakończenia na jednym końcu toru do zakończenia na drugim końcu toru,
 - zasilanie szaf oraz system ich wentylacji.

b) Okablowanie

- kable i osprzęt LAN kat. 6 prowadzone w ścianach ewentualnie w podłodze,
- wszystkie prace muszą być wykonane w standardzie „AMP” między innymi pomiary okablowania oraz udzielona gwarancja na minimum 15 lat,
- 1 zestaw na stanowisko pracy: 2xRJ45+2x230V (sieć dedykowana),
- ponadto w każdym pomieszczeniu o 1 zestaw (j.w.) więcej niż stanowisk pracy,
- naścienny montaż gniazd bądź we floorboxie, w zależności od zastosowanej technologii,
- w każdym korytarzu dwa zestawy (2xRJ45+2x230V dedykowane) rozmieszczone równomiernie,
- numeracja gniazd zgodna z istniejącym systemem.

9) Założenie projektowe dla istniejących budynków:

- a) Należy przewidzieć połączenie oficyny B z budynkiem głównym na piętrach II, III i IV. W tym celu należy przewidzieć również zmianę aranżacji pomieszczeń w budynku głównym, tj. pomieszczeń biurowych oraz korytarza.
- b) W przypadku w którym projektowane instalację połączone będą z istniejącymi systemami np. podłączanie centralnego ogrzewania do istniejącego węzła cieplnego czy podłączenie WLZ do rozdzielni głównej, należy zaprojektować pełną trasę tych instalacji, nawet poza zakresem przebudowywanego budynku.

10) Instalacje sanitarne:

- a) Na etapie inwentaryzacji należy zweryfikować istniejące przyłącza wod.-kan. pod kątem wykorzystania dla planowanej inwestycji. W przypadku braku możliwości wykorzystania – należy przewidzieć budowę nowych przyłączy oraz opracowanie dokumentacji projektowej w tym zakresie.
- b) Należy zaprojektować nowe instalacje sanitarne (c.o., wod.-kan., wody szarej, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji centralnej).
- c) Oszczędzająca wodę armatura automatyczna (umywalki, pisuary, muszle klozetowe).
- d) W przypadku instalacji ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania, należy zaprojektować ich wpięcie do istniejącego węzła cieplnego w budynku A. Na etapie inwentaryzacji należy zweryfikować konieczność dostosowania ww. węzła.
- e) System klimatyzacyjny typu VRF, pracujący w minimum dwóch trybach: chłodzenia i grzania. Dodatkowo należy zaprojektować sterownik umożliwiający sterowaniem jednostkami klimatyzacyjnymi za pośrednictwem przeglądarki internetowej.
- f) Instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła oraz z możliwością zarządzania pracą centrali wentylacyjnej za pośrednictwem przeglądarki internetowej.
- g) Należy przewidzieć budowę nowej instalacji hydrantowej lub rozbudowę istniejącej.

11) Instalacje elektryczne

- a) Zaprojektowanie wewnętrznej linii zasilającej,
- b) Wykonanie oświetlenia energooszczędnego w technologii LED,
- c) Instalacja wewnętrzna – gniazda 230V z zastosowaniem florboków w posadzce
- d) Instalacja odgromowa budynku,
- e) Instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego zintegrowana z istniejącym systemem w budynku głównym,
- f) Instalacja sygnalizacji pożaru oraz dźwiękowego systemu ostrzegawczego zintegrowana z istniejącym systemem w budynku głównym A,
- g) Instalacja telewizji wewnętrznej,
- h) System kontroli dostępu zintegrowany z istniejącym systemem,
- i) System dozoru wizyjnego wewnętrznego i zewnętrznego zintegrowany z istniejącym systemem,
- j) System sygnalizacji włamania i napadu, spełniający co najmniej wymagania stopnia 2 określone w Polskiej Normie PN-EN 50131-1 lub równoważnej, zintegrowany z istniejącym systemem,
- k) Instalacja oświetlenia zewnętrznego,
- l) Instalacja oddymiania,
- m) Mikroinstalacja fotowoltaiczna na dachu przebudowywanego budynku,
- n) Stacje ładowania samochodów elektrycznych (jeden punkt ładowania na każde 5 miejsc postojowych).

II. OSOBY WYZNACZONE DO REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Do realizacji zamówienia Wykonawca skieruje następujące osoby:

1. koordynator inspektorów nadzoru,
2. inspektor nadzoru inwestorskiego, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, wpisany na listę właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa;
3. inspektor nadzoru inwestorskiego, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych wpisany na listę właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa;
4. inspektor nadzoru inwestorskiego, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej elektrycznej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, wpisany na listę właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa;
5. inspektor nadzoru inwestorskiego, posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, wpisany na listę właściwej okręgowej izby inżynierów budownictwa;

III. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC

1. Etap I: pełnienie nadzoru inwestorskiego na etapie opracowywania wielobranżowego projektu koncepcyjnego oraz dokumentacji projektowej.

Zakres czynności związanych z realizacją etapu I:

- 1) zapoznanie się z dokumentami stanowiącymi załączniki do Opisu przedmiotu zamówienia, tj. Opis planowanej inwestycji (koncepcja) wykonana przez firmę DR-Architektura, która została uzgodniona z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Ekspertyza techniczna dotycząca możliwości wykonania nadbudowy oficyny B budynku A Ministerstwa Infrastruktury przy ul. Chałubińskiego 4 w Warszawie sporządzona przez Biuro Projektowe MM Secure Design Maciej Maciąga, stanowiące kolejno załączniki nr 1 i 2 do OPZ;
 - 2) sprawowanie nadzoru nad opracowaniem dokumentacji projektowej;
 - 3) koordynowanie bieżących spraw i napotkanych problemów projektowych, w tym dotyczących wykonywania przez Wykonawcę dokumentacji projektowych ewentualnych odkrywek lub rozbiórek mających na celu ocenę stanu istniejącego budynku;
 - 4) stały udział koordynatora inspektorów nadzoru lub właściwego inspektora nadzoru inwestorskiego w naradach koordynacyjnych odbywających się nie częściej niż raz w tygodniu w siedzibie Zamawiającego;
 - 5) informowanie Zamawiającego o postępach prac projektowych, każdorazowo na wezwanie Zamawiającego;
2. Etap II: Udział w charakterze biegłego, w postępowaniu przetargowym na wybór wykonawcy robót dla zadania inwestycyjnego.

Zakres czynności związanych z realizacją etapu II:

- 1) wsparcie przy planowaniu i określeniu czasu niezbędnego do wykonania robót w ramach zadania,
 - 2) udzielenie wyjaśnień dotyczących treści ewentualnych pytań zadanych przez wykonawców, a także konsultowanie odpowiedzi na te pytania w trakcie postępowania przetargowego,
 - 3) przygotowanie opinii do oceny złożonych ofert w zakresie przedmiotu zamówienia;
 - 4) przygotowanie propozycji uzasadnienia faktycznego do odrzucenia ofert, unieważnienia postępowania, jak też wsparcie eksperckie w reprezentacji Zamawiającego przed Krajową Izbą Odwoławczą w zakresie dotyczącym okoliczności związanych z przedmiotem zamówienia.
3. Etap III: Pełnienie nadzoru inwestorskiego na etapie realizacji robót dla Inwestycji do ich ukończenia i odbioru.

Zakres czynności związanych z pełnieniem obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego, obejmuje:

- 1) reprezentowanie Zamawiającego na terenie robót;
- 2) kompleksowa weryfikacja i zatwierdzanie oraz odbiór dokumentacji powykonawczej robót;

- 3) sprawowanie kontroli zgodności realizacji Inwestycji z dokumentacją techniczną, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz obowiązującymi przepisami i normami oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej;
- 4) prowadzenie regularnych inspekcji na terenie prowadzonych robót w celu sprawdzania jakości wykonanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobiegania stosowania wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz akceptacja sprzętu używanego przez wykonawcę Inwestycji w ramach jej realizacji;
- 5) dokonywanie kontroli jakości i potwierdzanie zgodności z dokumentacją, specyfikacjami i przepisami wszystkich partii materiałów w ramach każdej dostawy;
- 6) kontrola procesów przygotowawczych, w szczególności w ciągach komunikacyjnych pod kątem ich zabezpieczenia;
- 7) dokonywanie odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających;
- 8) monitorowanie postępu rzeczowego robót;
- 9) kontrolowanie usunięcia przez wykonawcę Inwestycji wad stwierdzonych w ramach wykonywania i przy odbiorach robót oraz powiadamianie Zamawiającego o usunięciu wad;
- 10) informowanie Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach związanych z realizacją Inwestycji, w szczególności mogących stanowić podstawę do naliczania przez Zamawiającego kar umownych należnych od wykonawcy Inwestycji;
- 11) dokonywanie, w imieniu Zamawiającego, odbiorów poszczególnych etapów robót przy udziale i akceptacji Zamawiającego;
- 12) bezzwłoczny przyjazd do siedziby Zamawiającego, na każde jego wezwanie, w sytuacjach wymagających niezbędnych działań Nadzoru inwestorskiego w ramach realizacji Inwestycji;
- 13) dyspozycyjność wynikająca ze specyfiki okresu realizacji, oraz warunków realizacji Inwestycji, w szczególności, co najmniej raz w tygodniu obecność inspektora na terenie robót w dniach, w których będą realizowane;
- 14) uczestniczenie w koordynacyjnych spotkaniach roboczych, zwoływanych przez Zamawiającego w zależności od potrzeb, nie częściej niż raz na tydzień przez okres realizacji Inwestycji;
- 15) uczestniczenie w komisjach odbiorów częściowych jak również komisji odbioru końcowego inwestycji.

Podstawowe obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego określa art. 25 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

4. Przepisy związane:

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725), w szczególności rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554);
- 2) ustawa z 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213)
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa – w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym dnia z 17 listopada 2016 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 873);

IV. TERMINY REALIZACJI ZAMÓWIENIA

1. Etap I: w terminie do 10 miesięcy od dnia pisemnego wezwania Wykonawcy do rozpoczęcia realizacji Etapu I;
2. Etap II: w terminie do 10 miesięcy od dnia pisemnego wezwania Wykonawcy do rozpoczęcia realizacji Etapu II;
3. Etap III: w terminie do 32 miesięcy od dnia zawarcia umowy z wybranym w postępowaniu przetargowym wykonawcą robót budowlanych, nie dłużej niż do dnia 30 stycznia 2030 r.

V. Załączniki

1. Opis planowanej inwestycji (koncepcja),
2. Ekspertyza techniczna dotycząca możliwości wykonania nadbudowy oficyny B budynku A Ministerstwa Infrastruktury przy ul. Chałubińskiego 4 w Warszawie.