

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

na opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku biurowego na potrzeby Biura Powiatowego ARiMR Warszawa Zachód z/s w Wojcieszynie”

Spis treści

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	3
I. Przedmiot zamówienia	3
II. Cel opracowania.....	3
III. Materiały wyjściowe	3
IV. Istniejący stan zagospodarowania terenu	4
V. Uwarunkowania planistyczne	4
VI. Infrastruktura techniczna	4
VII. Założenia dotyczące zagospodarowania terenu	5
VIII. Założenia funkcjonalno-użytkowe budynku	5
IX. Charakterystyczne parametry budynku	6
X. Założenia techniczne.....	7
XI. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa.....	7
XII. Wymagania dotyczące dostępności	8
XIII. Zakres opracowania PFU	8
XIV. Matryca wymagań Zamawiającego	8
XV. Rejestr ryzyk inwestycyjnych	9
XVI. Harmonogram inwestycji.....	9
XVII. Planowane koszty.....	9
XVIII. Obowiązki Wykonawcy PFU	10
XIX. Jednokrotna aktualizacja PFU	10
XX. Wsparcie Zamawiającego po odbiorze PFU	10
XXI. Forma przekazania dokumentacji.....	11
XXII. Odbiór dokumentacji	11
XXIII. Prawa autorskie	11
XXIV. Postanowienia końcowe	12

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

na opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla zadania inwestycyjnego pn.:

„Budowa budynku biurowego na potrzeby Biura Powiatowego ARiMR Warszawa Zachód z/s w Wojcieszynie”

Inwestor: Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Al. Jana Pawła II, 00-175 Warszawa.

I. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnego Programu Funkcjonalno-Użytkowego, dalej: PFU, dla planowanej inwestycji polegającej na budowie budynku administracyjno-biurowego ARiMR wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacyjną, miejscami postojowymi, przyłączami, zielenią oraz wszystkimi elementami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania obiektu. Inwestycja planowana jest na terenie nieruchomości położonej przy ul. Trakt Królewski 91, Wojcieszyn, 05-082 Stare Babice, obejmującej działki ewidencyjne nr 143207_2.0027.225/1 oraz 143207_2.0027.225/2. PFU ma zostać opracowane w celu przygotowania przyszłego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”. PFU powinno obejmować opis zadania budowlanego, przeznaczenie ukończonych robót oraz wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne, zgodnie z przepisami właściwymi dla zamówień publicznych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

II. Cel opracowania

Celem zamówienia jest uzyskanie kompletnego, jednoznacznego i skoordynowanego branżowo PFU, które będzie mogło zostać wykorzystane przez Zamawiającego jako podstawowy dokument do przygotowania postępowania na realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”. PFU ma określić przeznaczenie i funkcję planowanego budynku administracyjno-biurowego, wymagania funkcjonalne, użytkowe, techniczne, architektoniczne, materiałowe, instalacyjne i eksploatacyjne oraz wymagania dla zagospodarowania terenu, komunikacji, parkingów, przyłączy i zieleni. PFU ma ograniczyć ryzyko sporów z przyszłym wykonawcą robót budowlanych, umożliwić ustalenie planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych oraz przygotowanie SWZ dla przyszłego postępowania na roboty budowlane.

III. Materiały wyjściowe

Podstawę opracowania PFU będą w szczególności stanowić informacje pozyskane przez Wykonawcę w toku realizacji zamówienia oraz materiały i dane przekazane przez Zamawiającego, w tym:

- a) wytyczne funkcjonalne przekazane przez Inwestora,
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice – uchwała nr VIII/55/11 Rady Gminy Babice,
- c) pozyskane przez Wykonawcę warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych,
- d) wykonane przez Wykonawcę badanie geotechniczne,
- e) obowiązujące przepisy prawa i normy techniczno-budowlane,
- f) Wykonawca może wykorzystać dane z analizy chłonności inwestycyjnej dla nieruchomości przy ul. Trakt Królewski 91 w Wojcieszynie z 10.12.2024 r z uwzględnieniem, iż budynek w przeciwieństwie do treści analizy nie będzie posiadał kondygnacji poniżej poziomu terenu.

Wykonawca zobowiązany będzie do weryfikacji kompletności, aktualności i przydatności materiałów przekazanych przez Zamawiającego oraz pozyskania we własnym zakresie wszelkich niezbędnych i aktualnych materiałów. W przypadku stwierdzenia braków, rozbieżności albo konieczności pozyskania

dotatkowych informacji, które pozyskać może wyłącznie Zamawiający, Wykonawca zobowiązany będzie niezwłocznie zgłosić ten fakt Zamawiającemu wraz ze wskazaniem, jakie dane lub dokumenty leżą w wyłącznej gestii Zamawiającego i są niezbędne do prawidłowego wykonania PFU.

IV. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren inwestycji obejmuje działki ewidencyjne nr 225/1 i 225/2, położone przy ul. Trakt Królewski 91 w Wojcieszynie, gm. Stare Babice. Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego na inwestycję wynosi około 2 382 m². Teren jest uzbrojony i ogrodzony. Wjazd na nieruchomość znajduje się w północnej części działki. W północnej części działki znajduje się istniejący jednokondygnacyjny budynek o funkcji biurowej, wykorzystywany na potrzeby jednostki ARiMR. Planowane prace należy organizować w taki sposób, żeby zmaksymalizować czas możliwy do użytkowania istniejącego obiektu. Do południowej części budynku dobudowana została część kontenerowa, połączona funkcjonalnie z budynkiem. Część kontenerowa przewidziana jest do rozbiórki w ramach planowanej inwestycji. We wschodniej części działki znajduje się wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny prowadzący do utwardzonego parkingu w południowej części działki. Istniejący plac utwardzony umożliwia parkowanie około 15 pojazdów. Na terenie występuje zieleń wysoka, którą należy zachować w możliwie maksymalnym zakresie, z uwzględnieniem wyników inwentaryzacji drzewostanu. Na terenie znajduje się również oświetlenie wysokie oraz sieci wewnętrzne. W PFU należy uwzględnić konieczność rozpoznania i opisanie kolizji istniejącej infrastruktury z planowaną inwestycją.

V. Uwarunkowania planistyczne

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Babice – uchwała nr VIII/55/11 Rady Gminy Babice. Zgodnie z analizą chłonności działki znajdują się na jednostce terenowej oznaczonej jako U1, przeznaczonej pod usługi celu publicznego. Ustalenia planu przewidują możliwość lokalizacji obiektów administracji publicznej, co odpowiada planowanej funkcji budynku administracyjno-biurowego ARiMR. Wykonawca zobowiązany jest zweryfikować zgodność planowanej inwestycji z ustaleniami MPZP, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, linii zabudowy, wysokości, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc postojowych oraz możliwości funkcjonowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej na działce.

Na podstawie analizy chłonności przyjęto następujące parametry planistyczne:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla dachów płaskich – 8,5 m;
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla dachów o nachyleniu połąci 20–60° – 12 m;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- f) wymagana liczba miejsc postojowych dla obiektów administracji – 25 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej, zgodnie z przyjętą interpretacją w analizie.

W PFU należy zweryfikować i wyraźnie wskazać, że parametry wymagają potwierdzenia i ostatecznej weryfikacji przez przyszłego projektanta na etapie opracowania dokumentacji projektowej.

VI. Infrastruktura techniczna

W ocenie Zamawiającego w zasięgu inwestycji znajduje się infrastruktura umożliwiająca realizację inwestycji. W ulicy Trakt Królewski znajdują się kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, sieć gazowa oraz sieć energetyczna napowietrzna. W chodniku ulicy planowane jest wykonanie podziemnej sieci energetycznej. Istniejący budynek ARiMR jest podłączony do dostępnych sieci. W istniejącym obiekcie znajduje się kotłownia gazowa.

W ramach PFU należy przeanalizować:

- a) możliwość wykorzystania istniejących przyłączy;
- b) konieczność przebudowy przyłączy;
- c) potrzebę wykonania nowych przyłączy;
- d) zasadność przebudowy istniejącej kotłowni gazowej albo wykonania odrębnego źródła ciepła w nowoprojektowanym budynku;
- e) możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji fotowoltaicznej i pompy ciepła.

Szczegółnej analizy wymaga sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Wykonawca PFU powinien uzyskać lub zaktualizować warunki techniczne przyłączenia do sieci, dokonać niezbędnych uzgodnień z gestora sieci oraz wykonać opinię geotechniczną.

VII. Założenia dotyczące zagospodarowania terenu

Jako założenie wyjściowe należy przyjąć możliwość funkcjonowania dwóch obiektów na terenie inwestycji: budynku istniejącego po usunięciu części kontenerowej oraz budynku nowoprojektowanego. Nowoprojektowany budynek należy lokalizować zasadniczo w południowej części terenu inwestycji, zgodnie z kierunkami wynikającymi z analizy chłonności.

PFU powinno uwzględniać:

- a) konieczność zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych;
- b) odpowiednie odsunięcie zgrupowań miejsc postojowych od granic działek sąsiednich;
- c) możliwość przesunięcia wjazdu w kierunku wschodnim;
- d) wykonanie lub przebudowę wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- e) zachowanie możliwie maksymalnej liczby drzew i zieleni istniejącej;
- f) wykonanie dojazdów pieszych, dojazdów, miejsc postojowych, oświetlenia zewnętrznego, elementów małej architektury i zagospodarowania zieleni.

Wykonawca PFU zobowiązany będzie do wskazania w PFU wymagań dla przyszłego wykonawcy robót w zakresie organizacji placu budowy, zabezpieczenia istniejącego budynku i infrastruktury, bezpieczeństwa użytkowników istniejącego obiektu, ochrony zieleni oraz gospodarki odpadami budowlanymi i rozbiórkowymi.

VIII. Założenia funkcjonalno-użytkowe budynku

Nowoprojektowany budynek należy opisać w PFU jako budynek administracyjno-biurowy, przeznaczony na potrzeby ARiMR. W stosunku do założeń wynikających z analizy chłonności Zamawiający przyjmuje korektę polegającą na rezygnacji z kondygnacji podziemnej. Planowany obiekt nie będzie posiadać kondygnacji -1. Na potrzeby PFU można przyjąć ogólny układ funkcjonalny obejmujący kondygnacje nadziemne, układ dwóch traktów biurowych z wewnętrznym korytarzem, jedną klatkę schodową oraz jeden dźwig osobowy. Parter powinien być przeznaczony głównie na strefę obsługi beneficjentów, kancelarię, archiwum i niezbędne pomieszczenia obsługowe, natomiast piętro na część administracyjno-biurową dla pracowników ARiMR. Pomieszczenia techniczne, szatnie dla pracowników terenowych oraz inne pomieszczenia pomocnicze należy rozwiązać w ramach kondygnacji nadziemnych albo w inny zgodny z przepisami sposób, bez projektowania kondygnacji podziemnej.

W PFU należy uwzględnić w szczególności następujące strefy:

- a) strefę wejściową i wiatrołap;
- b) salę obsługi beneficjenta;
- c) pokoje wyjaśnień;
- d) kancelarię;
- e) pomieszczenia biurowe i pomieszczenia kierownictwa;

- f) serwerownię oraz pomieszczenia teleinformatyczne;
- g) magazyn podręczny akt oraz składnicę akt;
- h) pomieszczenia socjalne, toalety dla interesantów i pracowników oraz pomieszczenia porządkowe;
- i) pomieszczenia techniczne, szatnie z sanitariatami dla pracowników terenowych oraz inne pomieszczenia pomocnicze, lokalizowane bez kondygnacji podziemnej;
- j) komunikację poziomą i pionową,
- k) ewentualne miejsce schronienia, jeżeli jest wymagane dla planowanego obiektu.

Budynek powinien być funkcjonalnie podzielony na strefę dostępną dla beneficjentów lub interesantów, strefę administracyjną dla pracowników, strefę archiwalno-magazynową, strefę techniczną oraz strefę socjalną. Strefa obsługi beneficjentów powinna być zaprojektowana w sposób zapewniający czytelność komunikacji, dostępność, bezpieczeństwo oraz właściwą organizację obsługi interesantów. Strefa pracownicza powinna być funkcjonalnie oddzielona od strefy ogólnodostępnej.

IX. Charakterystyczne parametry budynku

Po weryfikacji danych w PFU można przyjąć jako dane wyjściowe następujące parametry wynikające z analizy chłonności, ze szczególnym uwzględnieniem korekty założenia polegającej na rezygnacji z kondygnacji podziemnej:

Parametr	Wartość orientacyjna
Powierzchnia terenu	ok. 2 382 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku istniejącego	ok. 286 m ²
Powierzchnia całkowita budynku istniejącego	ok. 286 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa budynku istniejącego	ok. 200 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku projektowanego	ok. 427 m ²
Powierzchnia całkowita nadziemna budynku projektowanego	ok. 854 m ²
Powierzchnia całkowita łącznie	ok. 854 m ²
Powierzchnia użytkowa	ok. 728 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa administracyjna	ok. 349,70 m ²
Liczba kondygnacji nadziemnych	2
Wysokość zabudowy	ok. 8,45 m
Kubatura nadziemna	ok. 3 588 m ³
Kubatura razem	ok. 3 588 m ³
Liczba użytkowników stałych	ok. 35 osób
Liczba użytkowników czasowych	do ok. 50 osób
Projektowana liczba miejsc postojowych	maksymalna możliwa do zaprojektowania

Zamawiający wskazuje, że rezygnacja z kondygnacji podziemnej wymaga w PFU ponownego zweryfikowania bilansów powierzchniowych, układu funkcjonalnego i rozmieszczenia pomieszczeń

technicznych, archiwalnych, socjalnych oraz szatniowych. Rozwiązania te należy przewidzieć w obrębie kondygnacji nadziemnych albo w innych dopuszczalnych przepisami rozwiązaniach, bez projektowania kondygnacji -1.

Wskazane parametry należy traktować jako wartości wyjściowe, orientacyjne, wymagające weryfikacji i uszczegółowienia na etapie PFU oraz przyszłej dokumentacji projektowej. Wykonawca PFU zobowiązany jest do wskazania w PFU, które parametry mają charakter minimalny, które orientacyjny, a które powinny być traktowane jako wymagania graniczne wynikające z MPZP lub przepisów.

X. Założenia techniczne

W PFU należy uwzględnić następujące kierunkowe założenia techniczne:

- a) konstrukcja budynku – słupowo-płytowa albo równoważna, uzasadniona technicznie i ekonomicznie;
- b) wykonanie opinii geotechnicznej i dostosowane posadowienia obiektu do wyników opinii,
- c) dach jako stropodach odwrócony z możliwością zastosowania zielonego dachu ekstensywnego;
- d) fasady wentylowane albo inne rozwiązanie o porównywalnych parametrach trwałościowych i eksploatacyjnych;
- e) stolarka i ślusarka aluminiowa;
- f) zewnętrzne systemy ograniczające przegrzewanie, w tym rolety, żaluzje albo rozwiązania równoważne;
- g) podłogi podniesione i sufity podwieszone, jeżeli będzie to uzasadnione potrzebą elastycznego prowadzenia instalacji;
- h) wentylacja mechaniczna i klimatyzacja;
- i) instalacje teletechniczne i teleinformatyczne właściwe dla budynku administracyjno-biurowego;
- j) system kontroli dostępu, system sygnalizacji włamania i napadu, monitoring wizyjny albo inne systemy bezpieczeństwa;
- k) odnawialne źródła energii, w szczególności fotowoltaika i pompa ciepła, po analizie techniczno-ekonomicznej.
- l) ewentualne miejsce schronienia.

W PFU należy określić wymagania dla wszystkich branż, w tym architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej, drogowej, zieleni, ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

XI. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej i bezpieczeństwa

Na podstawie analizy chłonności przyjęto, że budynek będzie budynkiem niskim, zawierającym strefę pożarową ZL III.

Wykonawca PFU zobowiązany jest do określenia wymagań w zakresie:

- a) klasyfikacji pożarowej obiektu;
- b) odporności pożarowej budynku;
- c) podziału na strefy pożarowe;
- d) warunków ewakuacji;
- e) dróg pożarowych, jeżeli będą wymagane;
- f) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- g) urządzeń przeciwpożarowych;
- h) oznakowania ewakuacyjnego i bezpieczeństwa;
- i) wymagań dla archiwów i pomieszczeń technicznych.

Wymagania przeciwpożarowe powinny być sformułowane w PFU w sposób umożliwiający przyszłemu wykonawcy robót opracowanie dokumentacji projektowej zgodnej z przepisami oraz uzyskanie wymaganych uzgodnień.

XII. Wymagania dotyczące dostępności

PFU musi uwzględniać wymagania dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W szczególności PFU powinno określić wymagania dotyczące:

- a) dostępnego dojścia do budynku;
- b) dostępnego wejścia głównego;
- c) komunikacji poziomej i pionowej;
- d) dźwigu osobowego;
- e) sanitariatów dostępnych;
- f) strefy obsługi interesantów;
- g) oznakowania, informacji wizualnej i orientacji w budynku,
- h) lokalizacji przewijania dzieci lub wydzielonych obszarów przyjaznych dzieciom.

Wymagania dostępności należy ująć zarówno w odniesieniu do budynku, jak i zagospodarowania terenu.

XIII. Zakres opracowania PFU

Wykonawca zobowiązany jest opracować PFU obejmujące co najmniej:

- a) stronę tytułową;
- b) część opisową;
- c) część informacyjną;
- d) część graficzną albo schematyczną, jeżeli będzie niezbędna do prawidłowego opisanie zamówienia;
- e) planowane koszty prac projektowych;
- f) planowane koszty robót budowlanych;
- g) zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji;
- h) harmonogram realizacji inwestycji;
- i) matrycę wymagań Zamawiającego;
- j) rejestr ryzyk inwestycyjnych.

Część opisowa PFU powinna zawierać w szczególności opis ogólny przedmiotu zamówienia, opis stanu istniejącego, opis uwarunkowań planistycznych, formalnych i technicznych, opis wymagań funkcjonalno-użytkowych, architektonicznych, konstrukcyjnych, materiałowych, instalacyjnych, terenowych, przyłączeniowych, dostępnościowych, przeciwpożarowych, wykończeniowych, eksploatacyjnych i serwisowych. Część informacyjna PFU powinna zawierać w szczególności dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia z MPZP, informacje dotyczące prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jeżeli zostaną przekazane przez Zamawiającego, dostępne materiały geodezyjne, aktualne warunki przyłączeniowe do sieci, informacje o infrastrukturze technicznej, opinię geotechniczną, inwentaryzację zieleni, informacje o ograniczeniach i ryzykach inwestycyjnych oraz inne dokumenty niezbędne dla przyszłego wykonawcy w formule „zaprojektuj i wybuduj”.

XIV. Matryca wymagań Zamawiającego

Wykonawca zobowiązany jest opracować matrycę wymagań Zamawiającego. Matryca powinna zawierać co najmniej:

- a) nazwę wymagania;
- b) opis wymagania;

- c) status wymagania: minimalne, obowiązkowe albo preferowane;
- d) uzasadnienie wymagania;
- e) odniesienie do części PFU;
- f) informację, czy dopuszcza się rozwiązanie równoważne.

Matryca wymagań ma służyć ograniczeniu ryzyk interpretacyjnych w przyszłym postępowaniu na roboty budowlane.

XV. Rejestr ryzyk inwestycyjnych

Wykonawca zobowiązany jest opracować rejestr ryzyk inwestycyjnych. Rejestr powinien obejmować co najmniej:

- a) ryzyka planistyczne;
- b) ryzyka formalnoprawne;
- c) ryzyka związane z możliwością funkcjonowania dwóch budynków na jednej nieruchomości;
- d) ryzyka geotechniczne;
- e) ryzyka przyłączeniowe;
- f) ryzyka dotyczące odwodnienia terenu;
- g) ryzyka związane z zielenią istniejącą;
- h) ryzyka komunikacyjne i parkingowe;
- i) ryzyka kosztowe;
- j) ryzyka harmonogramowe.

Dla każdego ryzyka należy wskazać opis ryzyka, prawdopodobieństwo wystąpienia, możliwy wpływ na inwestycję oraz rekomendowane działania ograniczające ryzyko.

XVI. Harmonogram inwestycji

Wykonawca PFU zobowiązany jest przygotować harmonogram realizacji inwestycji, uwzględniający co najmniej:

- a) etap przygotowania i przeprowadzenia postępowania na roboty budowlane;
- b) etap projektowania przez przyszłego wykonawcę robót;
- c) etap uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- d) etap opracowania projektu wykonawczego dla zakresu umożliwiającego rozpoczęcie robót;
- e) mobilizację wykonawcy;
- f) realizację robót budowlanych;
- g) rozruchy, odbiory i przygotowanie do użytkowania.

Harmonogram powinien uwzględniać przyjęte przez Zamawiającego założenia organizacyjne.

XVII. Planowane koszty

W ramach zamówienia Wykonawca sporządzi:

- a) planowane koszty prac projektowych;
- b) planowane koszty robót budowlanych;
- c) zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji.

Koszty powinny być opracowane w sposób umożliwiający Zamawiającemu oszacowanie wartości przyszłego zamówienia publicznego. Wykonawca powinien wskazać przyjęte założenia kosztowe, poziom cen, źródła danych oraz zakres niepewności kosztorysowej.

W kosztach należy uwzględnić w szczególności:

- a) rozbiórkę zabudowy kontenerowej;
- b) budowę nowego budynku;
- c) instalacje wewnętrzne;
- d) instalacje OZE;
- e) przyłącza;
- f) zagospodarowanie terenu;
- g) pierwsze wyposażenie, jeżeli zostanie objęte zakresem inwestycji;
- h) dokumentację projektową;
- i) odbiory, rozruchy i przygotowanie do użytkowania.

XVIII. Obowiązki Wykonawcy PFU

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- a) analizy wszystkich materiałów wyjściowych;
- b) przeprowadzenia wizji lokalnej;
- c) weryfikacji uwarunkowań planistycznych, prawnych i technicznych;
- d) przygotowania PFU;
- e) przygotowania planowanych kosztów;
- f) przygotowania harmonogramu;
- g) przygotowania matrycy wymagań;
- h) przygotowania rejestru ryzyk;
- i) udziału w spotkaniach roboczych z Zamawiającym;
- j) uwzględnienia uwag Zamawiającego;
- k) dokonania niezbędnych korekt dokumentacji.

Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej współpracy z Zamawiającym oraz Biurem Obsługi Inwestycji działającym na rzecz Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu do akceptacji co najmniej wstępnych założeń PFU, projektu PFU oraz finalnej wersji PFU po uwagach Zamawiającego.

XIX. Jednokrotna aktualizacja PFU

W ramach wynagrodzenia umownego Wykonawca zobowiązany jest, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia, do jednokrotnej aktualizacji lub uzupełnienia Programu Funkcjonalno-Użytkowego, planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych, jeżeli potrzeba dokonania takich czynności wynika z uwag Zamawiającego, stwierdzonej niekompletności opracowania, ujawnienia zmiany uwarunkowań formalnych na etapie przygotowania postępowania lub konieczności doprecyzowania dokumentacji dla potrzeb postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Aktualizacja obejmuje również konieczne korekty harmonogramu, matrycy wymagań oraz rejestru ryzyk, jeżeli zmiany te pozostają w związku z aktualizacją PFU lub kosztów.

XX. Wsparcie Zamawiającego po odbiorze PFU

Wykonawca zobowiązany będzie do udzielania Zamawiającemu wyjaśnień dotyczących PFU na etapie przygotowania przyszłego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Wsparcie obejmuje w szczególności:

- a) wyjaśnianie zapisów PFU;
- b) przygotowanie propozycji odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące PFU;

- c) wskazywanie możliwych sposobów doprecyzowania zapisów PFU;
- d) analizę uwag zgłoszonych przez Zamawiającego albo potencjalnych wykonawców.

Wsparcie powinno być realizowane w okresie wskazanym w umowie, jednak nie krótszym niż do dnia wszczęcia postępowania na roboty budowlane albo do dnia udzielenia odpowiedzi na pytania do SWZ w tym postępowaniu.

XXI. Forma przekazania dokumentacji

Wykonawca prześle Zamawiającemu dokumentację w następującej formie:

- a) wersja papierowa – liczba egzemplarzy zgodnie z umową;
- b) wersja elektroniczna edytowalna;
- c) wersja elektroniczna PDF opatrzona podpisami;
- d) pliki kosztowe w formacie edytowalnym;
- e) część graficzna w formatach umożliwiających dalsze wykorzystanie przez Zamawiającego.

Dokumentacja elektroniczna powinna być uporządkowana w katalogach odpowiadających strukturze opracowania. Wersje edytowalne muszą umożliwiać Zamawiającemu dalszą pracę na dokumentacji bez konieczności jej odtwarzania.

XXII. Odbiór dokumentacji

Odbiór dokumentacji nastąpi na podstawie protokołu odbioru.

Zamawiający ma prawo zgłosić uwagi do dokumentacji w przypadku:

- a) braków formalnych;
- b) niekompletności PFU;
- c) niespójności części opisowej, kosztowej i harmonogramowej;
- d) niezgodności z OPZ;
- e) niezgodności z przepisami;
- f) niewystarczającej przydatności dokumentacji do przygotowania przyszłego postępowania.

Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad, braków i niezgodności w terminie wskazanym przez Zamawiającego, bez dodatkowego wynagrodzenia. Za dokumentację wykonaną prawidłowo uznaje się wyłącznie dokumentację kompletną, spójną, możliwą do wykorzystania w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

XXIII. Prawa autorskie

W ramach wynagrodzenia Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich opracowań wykonanych w ramach zamówienia.

Przeniesienie praw obejmować będzie w szczególności prawo do:

- a) utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji;
- b) wprowadzania zmian;
- c) adaptacji, aktualizacji i uzupełniania dokumentacji;
- d) wykorzystania dokumentacji w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego;
- e) przekazywania dokumentacji wykonawcom, projektantom, organom administracji i innym podmiotom uczestniczącym w procesie inwestycyjnym;
- f) wykorzystania dokumentacji na potrzeby realizacji, odbioru, eksploatacji, przebudowy lub modernizacji inwestycji.

Wykonawca oświadczy, że wykonana dokumentacja nie narusza praw osób trzecich.

XXIV. Postanowienia końcowe

Wykonawca zobowiązany jest wykonać PFU jako dokument kompletny, jednoznaczny i możliwy do bezpośredniego wykorzystania przez Zamawiającego. PFU powinno ograniczać ryzyko interpretacyjne, kosztowe i realizacyjne na dalszych etapach inwestycji. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania spójności pomiędzy częścią opisową PFU, częścią informacyjną, kosztami planowanymi, harmonogramem, matrycą wymagań i rejestrem ryzyk. Wszystkie rozwiązania opisane w PFU powinny być racjonalne ekonomicznie, technicznie wykonalne, zgodne z funkcją budynku administracji publicznej oraz możliwe do realizacji w granicach nieruchomości. PFU powinno zostać opracowane w taki sposób, aby przyszły wykonawca robót budowlanych mógł na jego podstawie przygotować ofertę, opracować dokumentację projektową, uzyskać wymagane decyzje oraz zrealizować roboty budowlane zgodnie z wymaganiami Zamawiającego.