

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Dotyczy postępowania prowadzonego z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.) o wartości poniżej 130 000 zł netto o udzielenie zamówienia pn.:

„Wykonanie dokumentacji projektowej na przebudowę budynku dawnej harcówki na budynek służący edukacji ekologicznej w Oddziale ZPKWŚ w Rudach”

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie inwentaryzacji oraz sporządzenie kompletnej dokumentacji budowlanej i wykonawczej wszystkich branż (z przedmiarami, kosztorysami inwestorskimi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych) dla potrzeb adaptacji istniejącego budynku na multimedialne centrum konferencyjno-edukacyjne w ramach kompleksu dydaktycznego Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich przy ul. Raciborskiej 10 w Rudach 47-430 oraz uzyskanie pozwolenia na budowę, oraz sprawowanie nadzoru autorskiego, którego szczegóły zostaną określone w odrębnej umowie.

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania dokumentacji w sposób szczegółowo określający przedmiot zamówienia publicznego w postępowaniu o jego wykonanie zgodnie z wymogami ustawy w zakresie niezbędnym do ogłoszenia zamówienia publicznego na wykonanie na jej podstawie robót budowlanych. Wykonawca zobowiązany jest przy wykonywaniu dokumentacji do zachowania wymogów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), a w szczególności art. 99 tej ustawy.

Przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych Wykonawców lub produktów.

Wykonawca obowiązany będzie do opisanie proponowanych materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych, które nie będą w sposób pośredni ani bezpośredni prowadziły do naruszenia zasady uczciwej konkurencji, bez podawania ich nazwy.

Zgodnie z art. 99 ust. 5 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, jeżeli nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”.

Jeżeli przedmiot zamówienia zostanie opisany w sposób, o którym mowa w art. 99 ust. 5 ww. ustawy, w opisie przedmiotu zamówienia wskazuje się kryteria stosowane w celu oceny równoważności.

A. ZAKRES UŻYTKOWO-FUNKCJONALNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Miejscem powstania planowanego multimedialnego centrum konferencyjno-edukacyjnego jest nieruchomość położona przy ul. Raciborskiej 10 w Rudach 47-430, nr działki 123/56. Na potrzeby centrum ma zostać zaadoptowany znajdujący się na niej budynek pełniący obecnie funkcję pawilonu gospodarczego (dawniej kostnica, harcówka).
2. Architektura obiektu powinna komponować się z otoczeniem, zapewniając czytelny układ przestrzenny i funkcjonalno-użytkowy. W szczególności budynek, którego dotyczy przedmiot zamówienia, po przebudowie nie powinien w żaden sposób obniżać walorów estetycznych znajdującego się w jego bezpośrednim sąsiedztwie tzw. „Szpitaliku Rogera”, który jest wpisany do rejestru zabytków.
3. W wykonywanej dokumentacji projektowej, w szczególności w projekcie architektoniczno-budowlanym, należy uwzględnić wszystkie wskazania zawarte w opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 maja 2024 r. dla planowanej inwestycji polegającej na przebudowie dawnej harcówki, znajdującej się w sąsiedztwie dawnego Szpitala Sióstr świętego Franciszka – „szpitalik Rogera” z 1858 r., stanowiącej załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego.
4. Budynek winien być obiektem o wysokich walorach urbanistyczno-architektonicznych i stanowić kompozycyjnie jednorodną, wyeksponowaną i rozpoznawalną formę.
5. Zakłada się, że budynek będzie posiadał tylko kondygnacje nadziemne.
6. Budynek powinien być wyposażony w węzeł sanitarny tj. toalety. Ze względu na gabaryt budynku węzeł sanitarny powinien być zaprojektowany jako przybudówka, chyba że projektant zaproponuje inne rozwiązanie zaakceptowane przez Zamawiającego.

Załącznik nr 4 – Opis przedmiotu zamówienia

7. Budynek powinien być zaprojektowany w technologii zapewniającej prawidłowe kształtowanie funkcji budynku, nowoczesnej i energooszczędnej technologii z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych i środowiskowych przy przyjmowaniu poszczególnych rozwiązań. Przy wyborze rozwiązań technicznych należy brać pod uwagę m.in. wymogi dot. izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych określonych w Warunkach Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Projektowany budynek powinien spełniać wymagania unijne dotyczące efektywności energetycznej budynków, a samo określenie ww. wymagań powinno być przeprowadzone w sposób zapewniający osiągnięcie optymalnej pod względem kosztów równowagi między wymaganymi nakładami inwestycyjnymi, a oszczędnościami kosztów energii uzyskiwanymi podczas cyklu „życia” danego budynku.
9. Koszty budowy powinny być poparte szacunkową analizą ekonomiczną uwzględniającą cały cykl „życia” obiektu (projekt, budowa, eksploatacja, remont, rozbiórka).
10. W budynku należy zaprojektować urządzenia zapewniające łatwe korzystanie z niego przez osoby niepełnosprawne.
11. W projektowanym budynku należy zastosować nowoczesne energooszczędne rozwiązania i technologie przy zastosowaniu systemu zarządzania budynkiem BMS (z wbudowanym systemem pogodowym), który winien być zaprojektowany w celu maksymalizacji funkcjonalności, komfortu i bezpieczeństwa, a minimalizacji kosztów eksploatacji oraz ograniczenia emisji szkodliwych zanieczyszczeń. System BMS powinien być ograniczony do niezbędnego minimum w zakresie swojej złożoności (późniejsza obsługa i koszty serwisu). Polem działania tego systemu mogą być: kontrola, monitorowanie, optymalizacja i raportowanie takich elementów, jak w szczególności:
 - 1) instalacja fotowoltaiczna i pompy ciepła – przeprowadzenie analizy opłacalności ich zastosowania w trakcie użytkowania obiektu;
 - 2) oszczędzająca wodę automatyczna armatura (umywalki, pisuary i muszle klozetowe);
 - 3) system przeciwpożarowy (w tym: system sterowania oddymianiem pożarowym, sterowanie i monitorowanie klap przeciwpożarowych,) - o ile będzie wymagany przepisami;
 - 4) system ochrony i monitoringu, kontroli dostępu;
 - 5) obsługa urządzeń audio-video;
 - 6) sieć teleinformatyczna;
 - 7) możliwość monitorowania systemu zasilania UPS.
12. Budynek przewiduje się zasilic w media tj. energię elektryczną, system ogrzewania i wodę w następujący sposób:
 - 1) Zasilenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza z uwzględnieniem ewentualnego zwiększenia mocy przyłączeniowej lub oddzielnego przyłącza z uwzględnieniem uzyskania koniecznych warunków lub zgód;
 - 2) Przyłącze wodociągowe z najbliższej miejskiej sieci wodociągowej GPWiK - sprawdzić możliwość wykorzystania istniejącego przyłącza;
 - 3) Doprowadzenie wody m.in. do instalacji sanitarnej ze zbiornika na deszczówkę i wodę szarą – sprawdzić możliwość zastosowania takiego rozwiązania;
 - 4) Przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej (sprawdzić możliwość wykorzystania istniejących przyłączy).
13. Budynki należy wyposażać w niezbędne instalacje elektryczne i sanitarne:
 - 1) Podstawowa instalacja elektryczna budynku uwzględniająca:
 - a) wykonanie oświetlenia energooszczędnego w technologii LED;
 - b) wykonanie instalacji gniazdowej i zasilającej projektowane urządzenia i systemy;
 - c) opomiarowanie pomieszczeń wybranych (wskazanych) przez użytkownika;
 - d) zasilanie awaryjne projektowanych systemów.
 - 2) Instalacja odgromowa i uziemiająca budynku;
 - 3) Instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego;
 - 4) Instalacja sygnalizacji pożaru oraz instalacja dźwiękowego systemu ostrzegawczego o ile będzie wymagane;
 - 5) Instalacja monitoringu wizyjnego wewnętrznego i zewnętrznego;
 - 6) Instalacja kontroli dostępu do budynku – kod przypisany do poszczególnych pracowników;
 - 7) Instalacje audiowizualne służące nagłośnieniu oraz przekazowi i rejestracji zdarzeń z tych pomieszczeń, wyposażone w sprzęt i urządzenia o nowoczesnych standardach technicznych we wskazanych przez Zamawiającego pomieszczeniach;
 - 8) Instalacja systemu zarządzania budynkami BMS;
 - 9) Instalacja oświetlenia zewnętrznego;
 - 10) Instalacja wewnętrzna wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji - w przypadku, gdy przeprowadzona analiza wykaże opłacalność zastosowania paneli fotowoltaicznych i pompy ciepła w projektowanym obiekcie, w pierwszej kolejności to te urządzenia powinny stanowić źródło ciepła;
 - 11) Instalacja odzysku wody deszczowej i wody szarej - w przypadku, gdy przeprowadzona analiza wykaże opłacalność zastosowania takiego rozwiązania;
 - 12) Instalacja c.o., c.t. i c.w.u. – w przypadku, gdy przeprowadzona analiza wykaże opłacalność zastosowania paneli fotowoltaicznych i pompy ciepła w projektowanym obiekcie, w pierwszej kolejności to te urządzenia powinny stanowić źródło ciepła;
 - 13) Instalacja wentylacji mechanicznej i przewietrzania;
 - 14) Instalacja hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych;
 - 15) system odwodnienia wokół budynku z badaniem możliwości przyłącza do istniejącej instalacji odwadniającej wokół budynku dawnego „Szpitalika Rogera”.

Załącznik nr 4 – Opis przedmiotu zamówienia

14. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych robót z istniejącą infrastrukturą doziemną opracowanie rozwiązań mających na celu ich usunięcie.

B. OGÓLNY OPIS OBIEKTU PODLEGAJĄCEGO PRZEBUDOWIE

Charakterystyczne parametry techniczne pomieszczeń dawnej harcówki:

Pawilon gospodarczy (kostnica) - 78,84 m²

Budynek gospodarczy posiada obecnie jedną kondygnację nadziemną, nie jest podpiwniczony. W przeszłości pełnił funkcję kostnicy a następnie harcówki. Bryła budynku zwarta o rzucie w kształcie prostokąta o wymiarach 5,82 x 12,44 m i wysokości 6,23 m. Powierzchnia zabudowy wynosi ok. 80,00 m², powierzchnia użytkowa ok. 71,50 m², natomiast kubatura ok. 380 m³.

Budynek w całości wzniesiony został w technologii tradycyjnej z drobnowymiarowych elementów ceramicznych – cegły pełnej. Grubość ścian nośnych w części nadziemnej 38 cm. Jak wskazują istniejące bruzdy w ścianach, pierwotnie w budynku istniał drewniany strop nad kondygnacją przyziemia, jednak został on zdemonstrowany (nie jest znany okres rozbiórki). Dach o konstrukcji tradycyjnej więźby drewnianej jętkowej kryty dachówką ceramiczną karpówką podwójnie na deskowaniu pełnym.

Budynek jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Poniżej fotografie obiektu.



Elewacja południowo-wschodnia budynku gospodarczego (harcówki), stan: maj 2024 r.



Elewacja północno-zachodnia budynku gospodarczego (harcówki), stan: maj 2024 r.



Wnętrze budynku gospodarczego (harcówki)



Elewacja południowo-zachodnia budynku gospodarczego (harcówki), stan: maj 2024 r.



Elewacja północno-wschodnia budynku gospodarczego (harcówki), stan: maj 2024 r.



Załącznik nr 4 – Opis przedmiotu zamówienia

C. ZAKRES I FORMA OPRACOWANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Wykonanie inwentaryzacji istniejącej nieruchomości w zakresie objętym przedmiotem zamówienia niezbędnym do sporządzenia dokumentacji projektowej i przedmiaru robót.
2. Wykonanie mapy do celów projektowych.
3. Wykonanie badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechnicznych warunków posadowienia dla projektowanych obiektów budowlanych (w zależności od potrzeb).
4. Uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę, pozwalającej na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla budynku oraz uzyskania uzgodnienia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jeżeli będzie wymagane wraz z pokryciem wszystkich opłat z tym związanych.
5. Przygotowanie opracowań stanowiących przedmiot umowy przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności.
6. Wykonanie dokumentacji projektowej w wersji papierowej oraz elektronicznej w ilościach ujętych poniżej, obejmującej w szczególności następujące dokumenty:
 - 1) inwentaryzacja niezbędna do celów projektowych – 2 egz.;
 - 2) mapa do celów projektowych – 2 egz.;
 - 3) projekt budowlany w zakresie architektoniczno-budowlanym w wersji papierowej – 4 egz.;
 - 4) kopie oryginalnego projektu budowlanego w zakresie architektoniczno-budowlanym w wersji papierowej opieczątowany przez Wydział Architektury i Budownictwa (w kolorze) – 2 egz.;
 - 5) projekt budowlany techniczny i wykonawczy wszystkich branż architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej, aranżacji wnętrz w wersji papierowej – 4 egz.;
 - 6) projekt budowlany w zakresie architektoniczno-budowlanym; projekt budowlany techniczny i wykonawczy wszystkich branż architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej, aranżacji wnętrz w wersji elektronicznej – 2 egz.:
 - część opisowa powinna być dostarczona w formacie PDF., schematy, plany, rysunki winny być dostarczone w standardzie plików PDF i *.dwg.,
 - w przypadku zastosowania innego formatu plików (umożliwiającego edycję) należy dostarczyć odpowiednie oprogramowanie wraz z licencją,
 - każdy egzemplarz powinien być dostarczony na odrębnym elektronicznym nośniku danych (pendrive);
 - 7) ekspertyza techniczna dotycząca stanu ochrony przeciwpożarowej - 3 egz.;
 - 8) kosztorysy inwestorskie oraz przedmiary robót w wersji papierowej – 2 egz.;
 - 9) kosztorysy inwestorskie oraz przedmiary robót w wersji elektronicznej – 2 egz.:
 - format *.ath i *.pdf (Norma Pro),
 - w przypadku zastosowania innego formatu plików (umożliwiającego edycję) należy dostarczyć odpowiednie oprogramowanie wraz z licencją
 - każdy egzemplarz powinien być dostarczony na odrębnym elektronicznym nośniku danych (pendrive);
 - 10) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót w wersji papierowej – 2 egz.;
 - 11) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót w wersji elektronicznej – 2 egz.:
 - pliki edytowalne w formacie Microsoft Office oraz pliki nieedytowalne w formacie PDF),
 - każdy egzemplarz powinien być dostarczony na odrębnym elektronicznym nośniku danych (pendrive);
 - 11) program funkcjonalno-użytkowy realizacji robót budowlanych w wersji papierowej – 3 egz.;
 - 12) program funkcjonalno-użytkowy realizacji robót budowlanych w wersji elektronicznej – 2 egz.:
 - w formie pliku edytowalnego w formacie Microsoft Office oraz pliku nieedytowalnego w formacie PDF),
 - każdy egzemplarz powinien być dostarczony na odrębnym elektronicznym nośniku danych (pendrive).
7. Inne niezbędne opracowania należy sporządzić w ilości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

D.WYMAGANIA OGÓLNE

1. Przed przystąpieniem do sporządzania właściwej dokumentacji projektowej Wykonawca jest zobowiązany do zaprezentowania Zamawiającemu wstępnej koncepcji projektowej, która musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego i będzie stanowiła podstawę do rozpoczęcia szczegółowych prac projektowych.
2. Wykonawca ma obowiązek uzgodnić z Zamawiającym przyjęte rozwiązania funkcjonalno-użytkowe.
3. Projekt budowlany (wszystkich branż), przedmiary, kosztorysy inwestorskie oraz specyfikacje techniczne będą podstawą do przeprowadzenia procedury przetargowej robót budowlanych.
4. Dokumentacja projektowa ma być wykonana zgodnie z obowiązującym prawem. Prace projektowe należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w tym w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682);
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);

Załącznik nr 4 – Opis przedmiotu zamówienia

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. 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);
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określania 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, poz. 2458);
 - Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 275);
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
 - Ustawa Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.);
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1563);
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126);
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213);
 - Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy tj. z dnia 28 sierpnia 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650 ze zm.);
 - Inne obowiązujące akty prawne.
5. Do dokumentacji Wykonawca załączy wykaz opracowań dokumentacji oraz pisemne oświadczenie, że dokumentacja będąca przedmiotem niniejszej umowy jest wykonana zgodnie z umową i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz jest zgodna z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
6. Wszystkie rozwiązania dotyczące zakresu opracowania, jak i wyposażenia budynku, muszą zostać skonsultowane z Zamawiającym, w celu weryfikacji i ustalenia najlepszego rozwiązania.
7. Wykonawca zobowiązany jest do pełnienia nadzoru autorskiego nad projektem budowlanym i nad pozostałą dokumentacją projektową, której jest autorem, do dnia, w którym nastąpi odbiór robót budowlanych wykonanych na podstawie tej dokumentacji, z częstotliwością uzależnioną od postępu robót oraz każdorazowo, niezwłocznie na wezwanie Zamawiającego. Szczegółowe warunki nadzoru autorskiego określone zostaną w odrębnej umowie.
8. Wykonawca zobowiązany jest do aktualizacji cenowej kosztorysów inwestorskich do dnia, w którym nastąpi odbiór robót budowlanych wykonanych na podstawie dokumentacji będącej przedmiotem niniejszego zamówienia. W ramach aktualizacji kosztorysów inwestorskich Wykonawca sporządzi po dwa egzemplarze kosztorysów wszystkich branż i przekaze Zamawiającemu w formie papierowej oraz w formie elektronicznej.

E. ZAMAWIAJĄCY POSIADA

Zamawiający oświadcza, iż posiada:

- prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- wypis z księgi wieczystej.