

Załącznik nr 4 - Opis przedmiotu zamówienia („OPZ”)

Przedmiotem postępowania jest „Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj zadania polegającego na wykonaniu kompletnego pełnobrażowego projektu w pełnym zakresie, a także dokumentacji wykonawczej wraz z kosztorysami inwestorskimi dot. modernizacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych pomieszczeń lobby, restauracji, sali konferencyjnej, fitness i łazienek hoteli Hampton by Hilton zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F, oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220 wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych oraz z dostosowaniem do wymagań standardów sieci Hilton”

Ważne:

1. W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zaproponowania etapowania prac budowlanych w taki sposób, aby zapewnić możliwość funkcjonowania recepcji, dojść gości do wind, strefy śniadań w sposób umożliwiający bezpieczną ewakuację gości hotelowych wraz z zachowaniem wszelkich zasad BHP.
2. Zamawiający jest w posiadaniu:
 - o Dokumentacji powykonawczej obiektów
 - o Standardów sieci Hilton

Dokumenty zostaną udostępnione w wersji elektronicznej zainteresowanym Oferentom. Warunkiem udostępnienia dokumentacji będzie podpisanie i przesłanie na adres e-mail: malgorzata.olszewska@phh.pl Umowy o zachowaniu poufności, stanowiącej Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego.

3. Zamawiający przewiduje pozostawienie sprzętu komputerowego/ barowego / IT / Centrali ppoż. oraz całego systemu ppoż. / zadajniki do klimatyzacji / wyposażenia strefy śniadań / drzwi przesuwanych wejściowych / sprzętów z Sali fitness. Przed rozpoczęciem prac budowlanych w/w osprzęt zostanie zdemontowany i zabezpieczony przez Zamawiającego.
4. Zamawiający zagospodaruje meble ruchome z części restauracyjnej i lobby. Pozostała część wyposażenia meblowego przewidziana jest do demontażu i utylizacji przez Wykonawcę.
5. Postępowanie zakupowe obejmuje oba Hotele Hampton by Hilton zlokalizowane w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220. Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia oferty na oba obiekty z rozdziałem w ofercie na poszczególne obiekty.
6. Cena za sporządzenie dokumentacji projektowej powinna być ujednolicona dla obu obiektów.

7. Orientacyjny zakres prac został pokazany w sposób graficzny na załączniku nr 5 i oznaczony kolorem czerwonym linią ciągłą.

I. Opracowanie dokumentacji projektowej:

1. Zakres dokumentacji obejmuje między innymi przygotowanie / uzyskanie:
 - a) Materiałów przygotowawczych i przedprojektowych, m.in. niezbędne badania, dokumenty, opinie, wytyczne i uzgodnienia,
 - b) Inwentaryzacji niezbędnych do opracowań projektowych,
 - c) Projektu koncepcyjnego zgodnie z wytycznymi Specyfikacji Warunków Zamówienia, Wymaganiami formalnymi i Opiszem Przedmiotu Zamówienia,
 - d) Uzgodnienia projektu z Zamawiającym oraz Franczyzodawcą, który powinien posiadać wszystkie zgody administracyjne.
 - e) Projektu budowlanego oraz wykonawczego modernizacji strefy lobby, recepcji, restauracji, sali konferencyjnej, łazienek ogólnodostępnych,
 - f) Szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót (oddzielnie dla każdej z branż),
 - g) Przedmiarów, kosztorysów inwestorskich (oddzielnie dla każdej z branż),
 - h) Aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego po wykonanych pracach budowlanych (jeśli będzie taka konieczność),
 - i) Sprawowanie nadzoru autorskiego (w czasie robót realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej w oparciu o opis przedmiotu zamówienia do czasu oddania obiektów do użytkowania / zakończenia prac budowlanych),
 - j) Informacje do Planu BIOZ,
 - k) Opracowywanie projektów zamiennych w przypadku, gdy okaże się, iż założenia do projektowanego remontu i modernizacji okażą się niezgodne ze stanem faktycznym,
 - l) Sporządzenie szczegółowego harmonogramu prac z wyznaczeniem ścieżki krytycznej oraz z uwzględnieniem etapowania prac, tak, by były spełnione warunki w pkt. „Ważne”. Wyznaczenie w harmonogramie następujących kamieni milowych:
 - o Uzgodnienie z Zamawiającym i Franczyzodawcą ostatecznej koncepcji,
 - o Wykonanie szczegółowej dokumentacji pełnobranżowej dla całego zadania wraz z uzyskaniem niezbędnych zgód administracyjnych (jeśli będą wymagane),
 - o Rozpoczęcie prac budowlanych,
 - o Zakończenie prac budowlanych,
 - o Odbiory Zamawiającego/Franczyzodawcy,
 - o Przekazanie dokumentacji powykonawczej.
2. Projekty powinny zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno – użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali z dokładnym opisem. Projekt powinien być spójny i skoordynowany we wszystkich branżach. Wykonawca dołącza do projektu budowlanego komplet kopii wymaganych przepisami ustawy Prawo Budowlane, uprawnień projektantów i sprawdzających oraz dokumenty potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. Wykonawca będzie odpowiadał za ochronę opracowań projektowych i za

materiały wyjściowe używane i otrzymane w trakcie prac projektowych oraz będzie utrzymywał opracowania projektowe i materiały wyjściowe do czasu przekazania ich Zamawiającemu. Opracowana dokumentacja projektowa powinna być zgodna z wymaganiami Inwestora / Zamawiającego oraz Franczyzodawcy.

3. Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Do zadań Wykonawcy należy opracowanie informacji oraz dokonanie wymaganych zgłoszeń oraz uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień, ekspertyz, oświadczeń, zaświadczeń i decyzji niezbędnych do wykonania robót.
4. Roboty powinny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej oraz instrukcjami. Brak wyszczególnienia w opisie wymagań Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych lub norm nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.
5. Dokumentację należy opracować w formie i ilości niezbędnej do dokonania procedur administracyjnych zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane. Ponadto należy przekazać Zamawiającemu 2 egz. w formie papierowej oraz cyfrowej na trwałym nośniku (format .pdf oraz wersję umożliwiającą edycję) oraz zgodnie z pkt. „Forma dokumentacji” OPZ.
6. Opracowana dokumentacja powinna umożliwiać realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Projekty budowlano-wykonawcze powinny być opracowane i sprawdzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz powinny zawierać oświadczenie o sporządzeniu tych projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
7. Opracowana dokumentacja wraz ze wszystkimi uzgodnieniami i pozwoleniami powinna pozwolić Zamawiającemu i Wykonawcy na kompleksowe przeprowadzenie prac budowlanych i wykończeniowych objętych przedmiotowym postępowaniem.
8. Wykonawca sporządzi przedmiary i kosztorysy całego zadania inwestycyjnego (wraz z robotami budowlanymi z projektu budowlano-wykonawczego). Kosztorysy będą zawierały zestawienie wszystkich materiałów i elementów wyposażenia. Szczegółowe przedmiary i kosztorysy zostaną przedstawione Zamawiającemu do akceptacji.
9. Dokonanie wszelkich niezbędnych zgłoszeń, uzyskanie wszelkich niezbędnych, opinii, uzgodnień, zaświadczeń i decyzji zezwalających na przeprowadzenie robót budowlanych.
10. Pozostałe obowiązki Wykonawcy:
 - a) wykonanie opracowania projektu oraz wymaganych przepisami uzgodnień (wszelkie koszty leżą po stronie Wykonawcy),
 - b) wykonanie niezbędnych odkrywek i badań na potrzeby opracowania dokumentacji,
 - c) uzyskanie akceptacji przez Zamawiającego wykonanej dokumentacji oraz kosztorysów i przedmiarów,
 - d) podczas realizacji zamówienia bieżące konsultowanie się z Zamawiającym i Franczyzodawcą,
 - e) uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień oraz występowanie w imieniu zamawiającego przed organami w tym administracji architektoniczno-budowlanej PSP, Sanepid,
 - f) pełnienie funkcji nadzoru autorskiego nad robotami budowlanymi realizowanymi na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - g) przeniesienie praw autorskich oraz praw zależnych na Zamawiającego,

- h) dostosowanie obiektu wraz z wyposażeniem do wymagań Zamawiającego i Franczyzodawcy.

11. Informacje dodatkowe:

- a) Zamawiający informuje, iż na etapie konsultacji projektów z Franczyzodawcą konieczne mogą się okazać podróże do siedziby Franczyzodawcy lub podobnych Hotelu,
- b) Projekty koncepcyjne powinny być przygotowane w języku polskim i języku angielskim,
- c) Wykonawca powinien być przygotowany do sprawnego prezentowania i konsultowania projektów w obu językach,
- d) Ostateczne koncepcje muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego i Franczyzodawcę,
- e) Zamawiający nie pokrywa żadnych dodatkowych kosztów związanych z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych; Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych Oferent powinien zawrzeć w ofercie cenowej.

12. Forma dokumentacji:

Dokumentacja składająca się na przedmiot zamówienia zostanie wykonana i przekazana Zamawiającemu w:

- a) Formie drukowanej – projekty architektoniczne, projekt budowlany i projekt wykonawczy, przedmiar robót, kosztorys inwestorski, STWiOR i pozostałe w 4 (czterech) egzemplarzach;
- b) Formie elektronicznej - na nośnikach danych w 2 (dwóch) egzemplarzach w formie modyfikowalnej i niemodyfikowalnej:
 - o zbiorów danych w formacie .PDF i .jpg stanowiących odzwierciedlenie opracowań projektowych w formie wydruku,
 - o zbiorów danych w formacie plików .DWG (edytowalne) zawierających rzuty, przekroje, rysunki, wizualizacje, itp.
 - o plików zawierających kosztorysy w formacie *.ath lub *.kst;
- c) Wymagane jest aby pliki wersji elektronicznej w *.PDF odpowiadały teczkom wersji drukowanej, rysunki zawierały podpisy projektantów i inne elementy naniesione na wersję drukowaną,
- d) Na stronie tytułowej każdego opracowania należy umieścić numer opracowania i kolejny numer egzemplarza.

II. Wykonanie prac budowlanych na podstawie zatwierdzonej dokumentacji:

Wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych związanych z Przedmiotem postępowania „Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj zadania polegającego na wykonaniu kompletnego pełnobrańowego projektu w pełnym zakresie, a także dokumentacji wykonawczej wraz

z kosztorysami inwestorskimi dot. modernizacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych pomieszczeń lobby, restauracji, sali konferencyjnej, fitness i łazienek hotelu Hampton by Hilton zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F, oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220 wraz z uzyskaniem

wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych oraz z dostosowaniem do wymagań standardów sieci Hilton”.

1. W zakres prac budowlanych i wykończeniowych wchodzić będzie m.in.:
 - a) Organizacja placu budowy i roboty przygotowawcze niezbędne do rozpoczęcia prac,
 - b) Dokonanie niezbędnych rozbiórek i demontaży zgodnie z przygotowaną i zaakceptowaną przez Zamawiającego dokumentacją projektową,
 - c) Wykonanie kompletnych robót budowlanych, modernizacyjnych zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego i Franczyzodawcę dokumentacją projektową,
 - d) Wyposażenie pomieszczeń, elementów budynków i obiektów objętych opracowaniem zgodnie z przygotowanym, zaakceptowanym przez Zamawiającego i Franczyzodawcę projektem,
 - e) Prace porządkowe po wykonanych pracach,
 - f) Wywiezienie i utylizacja odpadów,
 - g) Uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych zezwalających na roboty budowlane, oraz po zakończonych pracach, zezwalających na użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - h) Przekazanie końcowego rozliczenia przedmiotu zamówienia wraz z kwalifikacją kosztów do celów księgowych (z wyszczególnieniem prac remontowych, modernizacyjnych i wykazaniem nowych środków trwałych),
 - i) Sporządzenie i przekazanie dokumentacji powykonawczej,
 - j) Wykonywanie estetycznych wydzieleni i wygrodzeń etapowanych stref prac.

III. Wytyczne do projektowania:

1. Lobby, recepcja/bar, Work zone i restauracja:
 - a) Recepcja / bar – wymiana mebli - nowe zabudowy meblowe muszą być dostosowane i dopasowane do ilości istniejącego sprzętu komputerowego / elektronicznego / barowego, oraz do wytycznych sieci Hilton,
 - b) Wymiana wszystkich mebli, oświetlenia, osprzętu elektronicznego, zaciemnień okiennych,
 - c) Wykończenie ścian – klejony / malowania,
 - d) Wykończenie sufitów – Oferent ma przewidzieć uatrakcyjnienie obecnych sufitów bez ingerencji w infrastrukturę w przestrzeni między sufitowej,
 - e) Wykładzina / Dywany / Płytki / Wykończenie posadzki,
 - f) Oświetlenie (w tym oświetlenie dekoracyjne),
 - g) Grafika, zdjęcia, obrazy (dekoracje ścienne),
 - h) Grzejniki,
 - i) Oznaczenie Franczyzodawcy jak i oznaczenie kierunkowe,
 - j) Drzwi do pomieszczeń wraz z system zamków elektronicznych kompatybilnych z obecnym z Hotelu,
 - k) Portal windowy.

Uwaga: Wykonawca uwzględni w projekcie wydzielenie ruchome Work zone tak, aby w razie potrzeby można było tam stworzyć dodatkową salkę konferencyjną.

2. Sala konferencyjna:

- a) Wykończenie ścian – okleiny / malowania,
- b) Podłoga: wykładzina,
- c) Dekoracje naścienne,
- d) Oświetlenie,
- e) Wykończenie sufitów – Oferent ma przewidzieć uatrakcyjnienie obecnych sufitów,
- f) Meble, wyposażenie (bez projektorów i ekranu – zostają obecne),
- g) Gniazda elektryczne / IT / Florbox,
- h) Grzejniki,
- i) Drzwi do pomieszczeń wraz z system zamków elektronicznych kompatybilnych z obecnym z Hotelu.

3. Sala fitness:

- a) Podłoga,
- b) Wykończenie ścian,
- c) Lustro,
- d) Oświetlenie,
- e) Wykończenie sufitów – Oferent ma przewidzieć uatrakcyjnienie obecnych sufitów,
- f) Szafki / komody na ręczniki,
- g) Osprzęt elektryczny,
- h) Grzejniki,
- i) Drzwi do pomieszczeń wraz z system zamków elektronicznych kompatybilnych z obecnym z Hotelu.

Uwaga: Projekt powinien zostać przygotowany tak, aby zachować obecne sprzęty fitness, zgodnie z poniższą listą:

Nazwa	Ilość w HbH Warsaw Airport	Ilość w HbH Gdańsk Airport
Stojak + hantle, pary 4kg, 6kg, 8kg, 10kg, 12kg, 14kg	1	1
Maszyna Rotary Torso (przeznaczona do ćwiczeń mięśni brzucha z grupy skośnych)	1	1
Ławka	1	1
Maszyna Total Abdominal (przeznaczona do ćwiczeń mięśni brzucha)	1	1
Orbitrek	1	1
Bieżnia	2	2
Rowerek stacjonarny	1	1
Leg Extension (maszyna do budowy mięśnia czworogłowego nóg)	1	1

4. Łazienki:

- a) Armatura,
- b) Płytki,
- c) Malowanie ścian,
- d) Lustra,
- e) Oświetlenie,
- f) Wykończenie sufitów,

- g) Grzejniki,
- h) Drzwi do pomieszczeń.

5. Korytarze:

- a) Podłoga,
- b) Ściany,
- c) Dekoracje ścienne,
- d) Oświetlenie,
- e) Wykończenie sufitów,
- f) Oznaczenie Franczyzodawcy jak i oznaczenie kierunkowe,
- g) Osprzęt elektryczny.

6. Strefa bufetowa:

- a) Podłoga,
- b) Wykończenie sufitów – Oferent ma przewidzieć uatrakcyjnienie obecnych sufitów,
- c) Oznaczenie Franczyzodawcy jak i oznaczenie kierunkowe.

7. Wiatrołap:

- a) Podłoga,
- b) Wykończenie ścian – okleiny/ malowania,
- c) Wykończenie sufitów – Oferent ma przewidzieć uatrakcyjnienie obecnych sufitów,
- d) Oznaczenie Franczyzodawcy jak i oznaczenie kierunkowe.

8. Winda:

- a) Podłoga.

Zakres prac jest jedynie poglądowy i ostateczna wersja musi być zgodna z wymaganiami Franczyzodawcy oraz uzgodniona z Zamawiającym i Franczyzodawcą.

IV. Uwagi ogólne :

1. Wymieniony w pkt. I-III zakres prac jest zakresem poglądowym i należy spełnić wszystkie wymogi Franczyzodawcy oraz normy i dedykowane przepisy prawa.
2. W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zaproponowania etapowania prac budowlanych w taki sposób, aby zapewnić możliwość funkcjonowania recepcji, dojść gości do wind, strefy śniadań, w sposób umożliwiający bezpieczną ewakuację gości hotelowych wraz z zachowaniem wszelkich zasad BHP.

V. Informacje dotyczące wizualizacji dołączonej do oferty:

1. Wersję graficzną dla każdej koncepcji w formie wizualizacji należy przestać w formie elektronicznej w powszechnym formacie graficznym, którego przeglądanie nie wymaga posiadania płatnego, licencjonowanego oprogramowania (PDF).
2. Wizualizacja stanowić będzie jeden z załączników do Oferty w postępowaniu zakupowym.

3. Informacje szczegółowe o sposobie opracowania wizualizacji:
- a) Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora wizualizacji) obejmuje wizualizacje poniższych pomieszczeń:
 - Recepcja
 - Strefa wypoczynku / lobby
 - Bar
 - Strefa pracy Work Zone
 - Toalety ogólnodostępne
 - Sala konferencyjna
 - Sala fitness
 - b) Część opisowa powinna zawierać opis przyjętych rozwiązań; Oferent przedstawi dla nich szczegółowy opis i rysunki przyjętych rozwiązań, korzyści dla Zamawiającego w stosunku do rozwiązań przewidzianych w projekcie oraz konsekwencje ich wdrożenia na etapie realizacji i eksploatacji;
 - c) Część kosztorysowa, która będzie zawierać oszacowanie kosztów całego projektowanego zadania inwestycyjnego;
 - d) Na rysunkach i na opisie należy wskazać Autorów projektów.

VI. Wykonanie koncepcji aranżacji wnętrza:

- a) Wykonawca przedstawi, w ciągu 31 dni od momentu podpisania umowy, do akceptacji Zamawiającemu, uszczegółowioną koncepcję aranżacji wnętrza, układ funkcjonalny po wcześniejszej wizji lokalnej obiektu. Zamawiający może wносить o zmianę koncepcji do momentu otrzymania od Wykonawcy materiału odpowiadającego oczekiwaniom.
- b) W przypadku zakwestionowania koncepcji lub jej elementu przez Zamawiającego lub Franczyzodawcę, Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć zmienioną koncepcję (z uwzględnieniem uwag) w ciągu 7 dni.
- c) Ostateczna koncepcja musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego oraz Franczyzodawcę.
- d) Wykonanie pełnego projektu budowlano-wykonawczego oraz projektu aranżacji wnętrza Hotelu Hampton by Hilton zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220 jest możliwe na podstawie wcześniej zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji:
 - a. Projekt aranżacji wnętrza musi obejmować: dobór oświetlenia, mebli, elementów dekoracyjnych, rzuty, układy ścian, podłogi, próbki materiałowe, wizualizacje.
 - b. Projekt wykonawczy aranżacji hotelu z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych funkcji hotelu zawierający: opracowanie rysunkowe i opisowe rozwiązań przestrzennych, plastycznych i technicznych dotyczące wykonania poszczególnych elementów:
 - projekt aranżacji ścian, podłóg,
 - projekt oświetlenia pomieszczeń - rozmieszczenie oświetlenia dostosowane do istniejącego układu, jego rodzaju ze wskazaniem typu zastosowanych opraw oświetleniowych,
 - szczegółowe rysunki techniczne poszczególnych elementów w formacie A3,
 - wskazanie mebli, materiałów, urządzeń oraz elementów wykończeniowych z opisem technologii wykonania,

- projekt wykonawczy instalacji sanitarnych, elektrycznych, teletechnicznych i ppoż w obrębie przedmiotu zamówienia.

Wszelkie czynności wskazane w Opisie Przedmiotu Zamówienia, bądź niewskazane, ale niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia powinny być ujęte w ofercie cenowej.

Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie do utworów zgodnie z postanowieniami we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 7 do zapytania ofertowego.