

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na usługę pn.:

**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ
BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ W CIEPLEWIE PRZY UL. DŁUGIEJ 20A**

I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę dla zadania: Przebudowa budynku użyteczności publicznej w Cieplewie przy ul. Długiej 20A, położonego na działce nr 198, obręb Cieplewo.

Głównym celem przebudowy budynku jest poprawa dostępności architektonicznej budynku, zgodnie z zaleceniami zawartymi w Raporcie z audytu dostępności architektonicznej, który stanowi załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia. Wykonanie przedmiotowego zamówienia ma na celu pozyskanie od Wykonawcy wszelkich dokumentów formalno-prawnych niezbędnych do realizacji tego zadania. Dokumentacja opracowana przez Wykonawcę posłuży Zamawiającemu do ogłoszenia postępowania przetargowego na wykonanie robót budowlanych.

Dokumentację projektową należy sporządzić z uwzględnieniem:

- zaleceń wynikających z Raportu z audytu dostępności architektonicznej,
- ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2023r. poz. 682 t.j. z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225 t.j. z późn. zm.),
- 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 2023r. poz. 822 t.j.),
- Standardów dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami, które zostały opublikowane w formie poradnika na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii w dokumencie pod nazwą: „Standardy dostępności budynków dla niepełnosprawnych”:
<https://www.gov.pl/attachment/d572d636-c625-467d-aa22-1c40fb7ab2fa>

II. OPIS ISTNIEJĄCEGO STANU

Działka nr 198 w Cieplewie przy ul. Długiej 20A zabudowana jest budynkiem użyteczności publicznej stanowiącym własność Gminy Pruszcz Gdański, w którym mieszczą się następujące instytucje:

- Ośrodek Kultury, Sztuki i Biblioteka Gminy Pruszcz Gdański,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

W przyszłości budynek będzie użytkowany wyłącznie przez Ośrodek Kultury, Sztuki i Biblioteka Gminy Pruszcz Gdański.

Charakterystyka budynku:

- powierzchnia zabudowy: 1265,5 m²
- powierzchnia użytkowa: 1854,5 m²
- kubatura budynku: 8504,2 m³
- ogrzewanie centralne, źródło zasilania gaz ziemny
- wentylacja w części biurowej o pow. użytk. 1406,9 m² – grawitacyjna,
- wentylacja w części widowiskowo-konferencyjnej o pow. użytk. 447,6 m² - mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła i nagrzewnicą wodną zasilaną z kotłowni gazowej.

W roku 2021 dla budynku został opracowany Raport z audytu dostępności architektonicznej – zwany dalej Raportem, w którym zawarto zalecenia w zakresie poprawy dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

III. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OPRACOWANIA PROJEKTOWO - KOSZTORYSOWEGO

Autor dokumentacji winien dokonać oceny stanu technicznego budynku oraz infrastruktury towarzyszącej pod kątem zaleceń zawartych w Raporcie. Zakresem dokumentacji należy objąć także wszelkie niezbędne do wykonania roboty, których efektem będzie uzyskanie bardzo dobrego stanu technicznego i estetycznego budynku. Szczególną uwagę należy zwrócić na kwestie dotyczące elewacji budynku oraz zagospodarowania terenu.

Do zadań Wykonawcy należy opracowanie dokumentacji projektowej uwzględniającej zalecenia zawarte w Raporcie – za wyjątkiem pkt 1.3, 1.4 oraz pkt 3 tabeli, w szczególności dla branży:

1. Branża konstrukcyjna i architektoniczna w zakresie:

1) Schody i pochylnie zewnętrzne (Raport, pkt 5 tabeli, str. 26-30)

- a) Przeprojektowanie schodów zewnętrznych służących do ewakuacji z Sali widowiskowej na poddaszu;
- b) Przeprojektowanie pochylni (niewłaściwy kąt pochylenia, poręczy i balustrady schodów zewnętrznych przy wejściu głównym);
- c) Zaprojektowanie oznakowania wizualnego i dotykowego sygnalizującego zmianę poziomów schodów zewnętrznych oraz pochylni.

2) Wejścia (Raport, pkt 6 tabeli, str. 30-32)

- a) Dostosowanie do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich niżej wymienionych wejść do budynku przez zaprojektowanie pochylni, poręczy i balustrad wraz z odpowiednim oznakowaniem i uwzględnieniem otwierania drzwi na zewnątrz:
 - wejście wschodnie (od strony pracowni ceramicznej),
 - wejście zachodnie (od strony biblioteki).
- b) Przeprojektowanie aranżacji przedsionka w wejściu głównym – obecnie drzwi otwierane do środka powodują zmniejszenie jego długości poniżej 1,5 m.

3) Pozioma komunikacja wewnętrzna (Raport, pkt 7, 8, 9 tabeli, str. 33-42)

- a) Zaprojektowanie czytelnego układu komunikacyjnego w formie zmiennej kolorystyki posadzek (brak wyraźnego oznakowania poszczególnych części obiektu na np. pracownię, bibliotekę, część widowiskową).
- b) Przeprojektowanie poręczy schodów prowadzących na kondygnację górną oraz windy – w obecnym stanie zarówno poręcze jak i winda nie spełniają pożądanych parametrów;

4) Toalety dla osób z niepełnosprawnościami (Raport, pkt 12 tabeli, str. 44-50)

Na górnej kondygnacji zaprojektować toaletę dla osób z niepełnosprawnościami.

5) Pokoje dla rodzica z dzieckiem (Raport, pkt 13 tabeli, str. 50-51)

Zaprojektować wyodrębniony pokój dla rodzica z dzieckiem (do przewijania i karmienia), wraz z wyposażeniem.

6) Pomieszczenia obsługi interesantów (Raport, pkt 14 tabeli, str. 52-54)

- a) Przeprojektować aranżację sali widowiskowej poprzez dodanie dodatkowego rzędu z miejscem dla osoby na wózku inwalidzkim w ten sposób, aby osoba na wózku siedziała w jednym rzędzie z resztą widowni;
- b) Przeprojektować aranżację holu wejściowego do budynku w taki sposób, aby z punktu informacyjnego/recepcyjnego widoczne było wejście główne do budynku.

7) Materiały wykończeniowe, akustyka (Raport, pkt 16 tabeli, str. 56)

Zaprojektować system wygłuszenia Sali do ćwiczeń.

8) Informacja wizualna (Raport, pkt 17 tabeli, str. 56-58)

Zaprojektować system informacji wizualnej wskazujący kierunek drogi do kluczowych pomieszczeń (Sala widowiskowa, Biblioteka, Sala wielofunkcyjna, Pracownie artystyczne), zapewniający odpowiedni kontrast i wielkość znaków.

9) Ewakuacja (Raport, pkt 20 tabeli, str. 60-63)

Zaprojektować system dróg ewakuacyjnych wraz z jego odpowiednim oznakowaniem wizualnym.

2. Branża sanitarna w zakresie:

1) Rozbudowa systemu wentylacji części widowiskowo-konferencyjnej budynku o funkcję chłodzenia

Ocena istniejącego stanu – część budynku wyposażona jest w instalację wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła i nagrzewnicą wodną, która obsługuje następujące wydzielone pomieszczenia, zgrupowane w południowo-wschodniej części budynku:

- sala wielofunkcyjna na parterze – pojemność 100 osób – oznaczenie na rzucie parteru: 013,
- sala siłowni na parterze – kubatura 202 m³ – oznaczenie na rzucie parteru: 017,
- sala widowiskowa na poddaszu – pojemność 50 osób – oznaczenie na rzucie poddasza: P15,
- pomieszczenie operatora na poddaszu – kubatura 72 m³ – oznaczenie na rzucie poddasza: P14.

Zadanie wykonawcy polega na ocenie stanu technicznego obecnie zabudowanych urządzeń, analizie możliwości wykorzystania zabudowanego systemu wentylacji mechanicznej oraz możliwości jej rozbudowy o moduł chłodzący wentylowane powietrze w obsługiwanej części budynku. W przypadku braku takiej możliwości zadaniem Wykonawcy jest dobór nowych urządzeń klimatyzacyjnych przy założeniu wykorzystania zabudowanych metalowych kanałów wentylacyjnych – w projekcie należy również uwzględnić wykonanie ich wygłuszenia w sposób uwzględniający specyfikę funkcji pomieszczeń – sala widowiskowa i sala wielofunkcyjna).

2) Zaprojektowanie instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej z odzyskiem ciepła i nagrzewnicą wodną zasilaną z kotłowni gazowej dla pozostałej części budynku

Zadanie Wykonawcy polega na zaprojektowaniu instalacji wentylacyjno-klimatyzacyjnej w pozostałych pomieszczeniach biurowych oraz pracowniach.

3. Branża elektroenergetyczna i teletechniczna w zakresie:

- 1) Zaprojektowanie dodatkowego oświetlenia zewnętrznego w celu doświetlenia schodów oraz pochylni przed głównym wejściem do budynku (Raport, pkt 6.10 tabeli, str. 32 i pkt 15 tabeli, str. 54).
- 2) Przeprojektowanie instalacji oświetlenia stanowiska informacji/recepcji w holu głównym w celu dostosowania do zaleceń zawartych w raporcie z Audytu dostępności (Raport, pkt 14.6 tabeli, str. 53).
- 3) Zaprojektowanie pętli indukcyjnych (Raport, pkt 14.7 tabeli, str. 53):
 - przy stanowisku informacji/recepcji zlokalizowanym w holu głównym,
 - w bibliotece,
 - w pracowniach artystycznych.

- 4) Zaprojektowanie instalacji dźwiękowej i świetlnej- sygnalizacyjnej oraz alarmowej do ewakuacji budynku

Zadanie wykonawcy polega na zdefiniowaniu poszczególnych stref budynku - z uwzględnieniem ich przeznaczenia - oraz zaprojektowaniu instalacji z uwzględnieniem ich specyfiki.

Główną funkcją instalacji jest zapewnienie ewakuacji osobom ze szczególnymi potrzebami przebywającymi w budynku. System ma umożliwić informowanie osób przebywających w budynku za pomocą komunikatów głosowych, zarówno systemowych (uprzednio zaprogramowanych w

odtworzący MP3), jak i wygłaszanych przez operatora systemu przez mikrofon. W skład instalacji wchodzi system akustyczny (głośniki) oraz optyczny (sygnalizacja świetlna).

Zamawiający przewiduje, że w każdym z pomieszczeń o funkcji innej niż biurowa oraz wzdłuż dróg ewakuacyjnych rozmieszczone zostaną:

- głośniki emitujące sygnały głosowe informujące o kierunku ewakuacji lub o położeniu najbliższych wyjść ewakuacyjnych,
- sygnalizacja świetlna sygnalizująca w sposób zwracający uwagę na konieczność ewakuacji z budynku (np. sygnały świetlne pulsacyjne z podświetlanym napisem „ewakuacja budynku !”).

5) Zaprojektowanie systemu sygnalizacji włamania i napadu oraz monitoringu wizyjnego budynku

Zadanie wykonawcy polega na:

a) ocenie technicznej istniejącej infrastruktury w zakresie możliwości wykorzystania w ramach realizacji zadania (zasilanie kamer, konstrukcje wsporcze, uchwyty montażowe, okablowania, istniejąca infrastruktura techniczna itp.),

b) zaprojektowaniu systemu sygnalizacji włamania i napadu:

Czujki należy zaprojektować w taki sposób, aby swoim zasięgiem obejmowały wszystkie okna oraz drzwi budynku. Zamawiający przewiduje utworzenie dwóch stref – biurowej oraz widowiskowo-konferencyjnej, z możliwością aktywacji i dezaktywacji każdej ze stref z każdego zaprojektowanego manipulatora. Zamawiający przewiduje usytuowanie manipulatorów wewnątrz budynku - przy każdych drzwiach zewnętrznych.

c) zaprojektowaniu systemu zewnętrznego oraz wewnętrznego monitoringu wizyjnego budynku:

Punkty kamerowe należy zaprojektować w takim miejscu, aby zasięg kamer obejmował wskazane przez Zamawiającego obszary. Zasięg monitoringu nie może wybiegać poza tereny publiczne. System monitoringu winien umożliwiać obserwację wielu miejsc jednocześnie bez względu na porę dnia oraz panujące warunki atmosferyczne.

Projektowany monitoring powinien spełniać, między innymi funkcje:

- prewencyjną, kamery powinny być montowane w miejscach wskazanych przez zamawiającego,
 - bezpośredniego nadzoru, tzn. obiekt winien być pod obserwacją w czasie rzeczywistym,
 - dowodową - nagrania z kamer powinny umożliwiać wykorzystanie ich przez odpowiednie służby.
- Istotna jest tutaj jakość/czytelność nagrania - istotny jest dobór kamer odpowiednio wysokiej klasy i ich należyte ustawienie.

Wykonawca winien wykonać projekty zgodnie z aktualnymi normami branżowymi obowiązującymi w tym zakresie:

- PN-EN 50131 - Systemy alarmowe - Systemy sygnalizacji włamania i napadu,
- PN-EN 62676 - Systemy dozoru wizyjnego stosowane w zabezpieczeniach.

4. Zmiany w zagospodarowaniu terenu:

Należy dokonać zmian w zagospodarowaniu terenu uwzględniając zalecenia zawarte w raporcie z Audytu dostępności (Raport, pkt 2, 3 i 4 tabeli, str. 18-26), w zakresie dotyczącym wyłącznie działki nr 198.

IV. ZESTAWIENIE DOKUMENTACJI DO OPRACOWANIA

Na kompletną dokumentację będącą przedmiotem zamówienia składają się dla każdej z branż:

- 1) **projekt budowlany** wraz z niezbędnymi uzgodnieniami umożliwiającymi uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, opracowany zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i spełniający wymagania rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679 t.j.) wraz z niezbędnymi uzgodnieniami umożliwiającymi uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Projekt należy wykonać w ilości 4 egzemplarzy w formie pisemnej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

- 2) **projekt wykonawczy** uszczegóławiający projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez Wykonawcę i realizację robót budowlanych, projekt ten musi być wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku 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).

Projekt należy wykonać w ilości 4 egzemplarzy w formie pisemnej oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

- 3) **specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (STWiOR)** opracowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku 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).

STWiOR należy wykonać w ilości 3 egzemplarzy w formie pisemnej dla każdej z branż oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

- 4) **przedmiar robót** sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku 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).

Przedmiary należy wykonać w ilości 2 egzemplarzy w formie pisemnej dla każdej z branż oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

- 5) **kosztorys inwestorski** sporządzony zgodnie z rozporządzeniem 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) – w ilości 2 egzemplarzy w formie pisemnej dla każdej z branż, oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej.

UWAGA: przez wersje elektroniczną dokumentacji Zamawiający rozumie zeskanowaną ostateczną wersję dokumentacji papierowej, stanowiącej załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dodatkowe obowiązki Wykonawcy niewiążące się z dodatkowym wynagrodzeniem:

- 1) wykonanie mapy do celów projektowych dla obiektów w zakresie niezbędnym do opracowania;
- 2) zapoznanie się z dokumentami będącymi w posiadaniu Zamawiającego przed rozpoczęciem prac projektowych;
- 3) sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia i sporządzenie dokumentacji fotograficznej;
- 4) konsultacje z Zamawiającym na każdym etapie projektowania dokumentacji dotyczące istotnych elementów mających wpływ na późniejsze koszty realizacji inwestycji;
- 5) uczestniczenie w spotkaniach roboczych i naradach koordynacyjnych w toku realizacji zadania, w siedzibie Zamawiającego, jeden raz w miesiącu;
- 6) bezpłatna aktualizacja kosztorysu inwestorskiego w ciągu 30 dni od chwili zgłoszenia takiej potrzeby przez Zamawiającego w ciągu dwóch lat od daty podpisania protokołu odbioru dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
- 7) dokonywanie na bieżąco ustaleń w Urzędzie Gminy dotyczących proponowanych rozwiązań;
- 8) opisywanie proponowanych materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych, tzn. bez podawania ich nazw. Jeżeli będzie to niemożliwe i jedyną możliwością będzie podanie nazwy materiału lub urządzenia to Wykonawca zobowiązany jest do podania co najmniej dwóch producentów;
- 9) udzielanie odpowiedzi na pytania związane z dokumentacją projektową, składane w trakcie trwania procedury przetargowej na wykonanie robót budowlanych;
- 10) w przypadku zaproponowania w ofertach przetargowych na wykonanie robót budowlanych, materiałów lub urządzeń „równoważnych”, tzn. o parametrach nie gorszych niż przedstawione w opracowanej dokumentacji projektowej – Wykonawca zobowiązuje się do wydania, na etapie analizy ofert i na wniosek Zamawiającego, pisemnej opinii na temat parametrów tych materiałów lub urządzeń;

- 11) uzyskanie pozwolenia na budowę;
- 12) dokonanie oceny stanu technicznego budynku;
- 13) sporządzenie instrukcji pożarowej obiektu wraz z objęciem dokumentacją projektową wyposażenia z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Sporządził: Michał Plaskota