

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia:

Opracowanie Programu funkcjonalno-użytkowego wraz z szacunkiem kosztów dla zadania inwestycyjnego „Przebudowa budynku Domu Seniora w Czarnkowie”.

1. Ogólna charakterystyka inwestycji

Inwestycja „Przebudowa budynku Domu Seniora w Czarnkowie” zakłada realizację prac budowlanych związanych z przebudową i dostosowaniem obiektu do nowej funkcji.

Przebudowa obejmuje swym zakresem cały budynek obecnego „Domu Seniora”:

- budynek stanowiący przedmiot zapytania zlokalizowany jest w miejscowości Czarnków przy ul. Plac Powstańców Wielkopolskich 2, na działce o identyfikatorze 300201_1.0001. 835/6;
- budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w pełni podpiwniczony;
- budynek zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 25MU² – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zwartej zabudowie (Uchwała nr XXXIII/224/2013 Rady Miasta Czarnków z dnia 29.08.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Czarnkowa;
- teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- dla przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 835/6 w miejscowości Czarnków prowadzona jest księga wieczysta nr PO2T/00015659/6. Stanowi ona własność Gminy Miasta Czarnków.

Przebudowa obejmuje między innymi:

- dostosowanie obiektu do obowiązujących warunków technicznych w zakresie dostępności, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej;
- zmiany funkcjonalne związane ze zmianą przeznaczenia obiektu na Centrum Usług Społecznych (pomieszczenia biurowe i pomocnicze dla pracowników CUS, pomieszczenia do realizacji zadań społecznych – sale zajęć z zapleczem sanitarnym).

Dla obiektu stanowiącego przedmiot zamówienia Gmina Miasta Czarnków dysponuje następującą dokumentacją techniczną:

- Inwentaryzacja budynku opracowana w czerwcu 2024 r. przez mgr inż. Marka Jacukowicza (branża konstrukcyjno-budowlana), techn. Andrzeja

Gruszczyńskiego (branża elektryczna), techn. Stanisław Ziębiński (branża sanitarna);

- Ocena stanu technicznego opracowana w czerwcu 2024 r. przez mgr inż. Marka Jacukowicza (branża konstrukcyjno-budowlana), techn. Andrzeja Gruszczyńskiego (branża elektryczna), techn. Stanisław Ziębiński (branża sanitarna)

2. Zakres opracowania

Program funkcjonalno-użytkowy stanowiący przedmiot zamówienia, służyć ma jako podstawa do opisu przedmiotu zamówienia, w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na sporządzenie pełnej dokumentacji technicznej wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego wszystkich wymaganych uzgodnień, wytycznych, opinii i decyzji oraz wykonanie robót budowlanych, wraz z przekazaniem obiektu do użytkowania w ramach inwestycji: „Przebudowa budynku Domu Seniora w Czarnkowie” .

Program funkcjonalno-użytkowy zawiera podstawowe lub minimalne cechy urządzeń i instalacji, opis oczekiwanego standardu oraz opis oczekiwanego działania i późniejszego użytkowania obiektu wraz z elementami towarzyszącymi.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

- 1) Wykonanie Programu funkcjonalno-użytkowego zawierającego m.in.:
 - opis wymaganego standardu i wytycznych sporządzenia dokumentacji projektowej na zrealizowanie całej inwestycji;
 - opisu wymaganego standardu wykonania dokumentacji projektowej powykonawczej uwzględniającego specyfikę obiektu,
 - opis wymagań w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją projektową;
 - opis wymaganych parametrów dla materiałów stosowanych do budowy obiektów, standardów wykończenia i wyposażenia pomieszczeń, standardów zastosowanych urządzeń i parametrów instalacji zaprojektowanych w budynkach;
 - opis aranżacji pomieszczeń (opracowanie kart pomieszczeń, określenie szczegółowych wymagań dla mebli i wyposażenia wbudowanego w obiekt)
 - określenie szczegółowych parametrów urządzeń z uwzględnieniem ich niskiego zużycia energii;
 - opracowanie warunków wykonania i odbioru robót budowlanych uwzględniających specyfikę wykonania prac dla budynków użyteczności publicznej ;
 - opis wymagań związanych z odbiorem inwestycji przez Zamawiającego (np. Plan ochrony, Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego Obiektu, sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku)

- opis wymagań Zamawiającego w zakresie rozruchu instalacji i urządzeń oraz szkolenia obsługi obiektu;
- opis wymagań i wytycznych w zakresie gwarancji i rękojmi na opracowanie dokumentacji projektowej i realizację robót budowlanych;
- określenie wymagań i wytycznych do opracowania dokumentacji projektowej o przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie z podziałem na etapy realizacyjne zgodnie z wytycznymi zamawiającego;
- określenie wymagań w zakresie wykonania ekspertyz, badań, uzgodnień i innych opracowań i dokumentów koniecznych do wykonania projektu wykonawczego oraz przekazania obiektu do użytkowania;
- rysunki schematyczne wskazujące na sposób rozwiązania kluczowych detali budynku zapewniających realizację zadania inwestycyjnego;

2) Sporządzenie szacunkowego szczegółowego zestawienia kosztów inwestycji (opracowania dokumentacji projektowej oraz realizacji robót budowlanych), z podziałem na etapy realizacyjne inwestycji zgodnie z wytycznymi zamawiającego.

Program funkcjonalno-użytkowy powinien opisywać szczegółowo rozwiązania technologiczne, materiałowe i organizacyjne oraz określić szczegółowe wymagania w stosunku do jakości robót budowlano-montażowych, zaprojektowanych technologii, materiałów i urządzeń oraz wyposażenia, ze szczególnym uwzględnieniem zastosowanych w projekcie budowlanym rozwiązań oraz szczególnych wymagań budynków użyteczności publicznej. W PFU należy określić stopień szczegółowości dla projektów technicznych, aby realizowane na ich podstawie obiekty w pełni materializowały funkcje określone dla budynku użyteczności publicznej, w tym wyposażenie w elementy wyposażenia.

Program funkcjonalno-użytkowy oraz szacunek kosztów zadania powinien być opracowany zgodnie z:

- zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi normami;
- wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- wymaganiami Zamawiającego wynikającymi ze specyfiki projektowanych obiektów (w tym w szczególności z wymagań funkcjonalnych, ekonomicznych i prawnych);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. 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 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);

- Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.);
- Wymaganiami Zamawiającego związanymi ze specyfiką realizacji obiektów budowlanych w zakresie zarządzania budynkiem po realizacji inwestycji – ze szczególnym uwzględnieniem systemu zarządzania obiektem (systemy zarządzania konserwacją i obsługą budynku);
- innymi wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

Program funkcjonalno-użytkowy winien zapewnić realizację celu Zamawiającego jakim jest zachowanie kształtu architektonicznego i dostosowanie obiektu do nowej funkcji, a projekt architektoniczno-budowlany i techniczny powinien określać rozwiązania techniczne niezbędne do realizacji robót.

Zespół projektowy musi zweryfikować posiadaną przez Zamawiającego dokumentację pod kątem jej aktualności i przydatności, zidentyfikować problemy i przewidzieć ich rozwiązanie poprzez odpowiednie zapisy w PFU.

W przypadku zmiany stanu prawnego podczas wykonywania opracowania, Wykonawca, wykona przedmiot zamówienia zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Program funkcjonalno-użytkowy wykorzystany zostanie do uszczegółowienia opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu przetargowym na wyłonienie generalnego wykonawcy robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w związku z tym musi spełniać wymagania oddziału 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.). Wszystkie materiały, instalacje, urządzenia, wyposażenie muszą zostać opisane parametrami, niedopuszczalne jest opisanie stosowanych materiałów za pomocą nazw własnych.

3. Wymagania organizacyjne przy opracowywaniu Programu funkcjonalno-użytkowego.

Program funkcjonalno-użytkowy musi być opracowany przez zespół osób mających doświadczenie przy przygotowywaniu Programów funkcjonalno-użytkowych lub dokumentacji projektowych dla budynków użyteczności publicznej.

Zespół opracowujący Program funkcjonalno-użytkowy musi przewidzieć podczas opracowywania dokumentacji konieczność cyklicznych spotkań z Zamawiającym i podmiotami współpracującymi z Zamawiającym, w celu omawiania postępu prac i przekazywania Wykonawcy bieżących wskazówek dla opracowywanej dokumentacji PFU. Zamawiający przewiduje konieczność odbycia narad roboczych w zależności od zaistnienia takiej konieczności. Na naradach Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia aktualnego zaawansowania prac projektowych łącznie z umożliwieniem wglądu do dotychczas wykonanych opracowań. Zespół opracowujący

PFU musi opracowywać dokumentację zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, w sposób zapewniający osiągnięcie zakładanych parametrów.

Wykonawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami, które wskaże Zamawiający.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu i bieżącego nadzoru wykonywania prac wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

Zamawiający informuje, iż w całości do opracowania lub ponownego opracowania pod kątem aktualizacji kwalifikują się w szczególności projekty:

- Inwentaryzacja budynku,
- Ocena stanu technicznego,
- Projekt zagospodarowania terenu,
- Projekt architektoniczno-budowlany,
- Projekt techniczny – architektura,
- Projekt techniczny – konstrukcja,
- Projekt techniczny – część sanitarna (instalacja c.o., wod.-kan., gazowa, wentylacja, klimatyzacja, technologia kotłowni i inne instalacje sanitarne, niezbędne dla planowanej funkcji obiektu),
- Projekt techniczny - część elektryczna wewnętrzna i niskoprądowa (telefon, sieć komputerowa, internet, monitoring i inne instalacje elektryczne, niezbędne dla planowanej funkcji obiektu),
- Projekt aranżacji wnętrz,
- Projekt kolorystyki elewacji.

4. Planowany termin realizacji zadania: 3 miesiące od dnia podpisania umowy.

5. Wymagania szczegółowe dotyczące formy Programu funkcjonalno-użytkowego

Forma opracowanego Programu funkcjonalno-użytkowego:

1. część opisowa PFU w druku w formacie A4 – w 4 egzemplarzach;
2. część rysunkowa PFU w druku w skali umożliwiającej czytelny odczyt – w 4 egzemplarzach;
3. szacowanie zestawienia kosztów inwestycji z podziałem na etapy realizacyjne – w 4 egzemplarzach;
4. warunki wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z specyfikacją wymaganych parametrów technicznych materiałów, urządzeń, instalacji i wyposażenia w formacie A4 – w 4 egzemplarzach;
5. forma cyfrowa zapisana na płycie CD/DVD – 2 szt.

Opracowanie w formie cyfrowej, zapisane na płycie CD/DVD, powinno zawierać:

1. ewentualne rysunki wektorowe w formacie DWG i PDF,

2. część opisową w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
3. szacowanie zestawienia kosztów inwestycji z podziałem z podziałem na etapy realizacyjne w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. KST, PRD, ATH, XLS),
4. warunki wykonania i odbioru robót budowlanych w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
5. uzgodnienia, decyzje, opinie skany dokumentacji budowlanej, i inne opracowania w formacie PDF.

Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się powstania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu. Poszczególne opracowania branżowe w wersji cyfrowej muszą zostać zapisane jako dokumenty PDF wielostronicowe (połączone w jeden plik).

Wersja elektroniczna winna posiadać nazewnictwo identyczne z zawartością opracowania wersji papierowej. Pliki opisane w sposób umożliwiający identyfikację zawartości, uporządkowane w opisanych folderach.