

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest: **Opracowanie dokumentacji technicznej dla budynku zlokalizowanego przy ul. Wileńskiej 29A w Wołominie w zakresie zmiany sposobu użytkowania wraz ze wskazaniem zakresu prac wykończeniowych oraz uzyskaniem pozwolenia lub zgłoszenia.**

W zakresie zamówienia jest przygotowanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej funkcjonowanie nowej siedziby Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie oraz strefy obsługi mieszkańców, w tym: szczegółowej inwentaryzacji wszystkich elementów budynku, niezbędnej dokumentacji obejmującej m.in. sporządzenie ekspertyz technicznych wraz z uzyskaniem niezbędnych odstępstw oraz uzyskanie pozwolenia zgłoszenia na zmianę sposobu użytkowania z funkcji handlowo-usługowej na funkcję biurową (siedzibą PCPR).



1. Prace projektowe obejmują dwa etapy realizacji :

Etap I obejmuje opracowanie projektu koncepcyjnego, uzyskanie materiałów wyjściowych oraz niezbędnych odstępstw w tym :

- 1) uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (jeśli jest wymagane);
- 2) wykonanie inwentaryzacji powykonawczej w branżach: budowlanej, elektrycznej, teletechnicznej, sanitarnej – wszystkie instalacje należy zinwentaryzować i określić zakres niezbędnych uzupełnień w celu prawidłowej eksploatacji.
- 3) Wykonanie programu funkcjonalno – użytkowego na potrzeby ekspertyzy pożarowej: w tym zwięzły opis techniczny i funkcjonalny pomieszczeń, określenie charakterystycznych parametrów obiektu takich jak powierzchnia użytkowa, całkowita, kubatura oraz niezbędne rysunki;
- 4) wykonanie ekspertyzy technicznej w zakresie budowlanym odnoszącej się do stanu technicznego budynku;
- 5) wykonanie ekspertyzy technicznej w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) uzyskanie odstępstwa od warunków techniczno-budowlanych w zakresie p.poż oraz od warunków sanitarnych w zakresie wysokości pomieszczeń oraz uzyskania innych odstępstw od warunków technicznych jeżeli zajdzie taka potrzeba;
- 7) uzyskanie niezbędnych uzgodnień;

Etap II obejmuje: uzyskanie niezbędnych pozwoleń oraz opracowanie dokumentacji umożliwiającej wyłonienie wykonawcy robót budowlanych i rozpoczęcie prac w tym:

- 1) opracowanie projektu budowlanego remontu lub przebudowy (w zakresie niezbędnym do uzyskania zgód administracyjnych lub pozwoleń - zgłoszenie lub pozwolenie);
- 2) uzyskanie pozwolenia lub dokonanie zgłoszenia na prace wynikające z uzyskanych odstępstw i uzgodnień,
- 3) Wykonanie projektu aranżacji wewnątrz wraz wykonanie zestawienia poszczególnych elementów wyposażenia,
- 4) wykonanie projektu serwerowni,
- 5) Wykonanie dokumentacji niezbędnej do wyłonienia wykonawcy robót budowlanych, usług i dostaw w tym:
 - opracowanie projektu wykonawczego określającego zakres niezbędnych do wykonania robót budowlanych /usług/dostaw w tym opracowanie projektu aranżacji pomieszczeń: wyposażenie w meble biurowe, sprzęt AGD, elektroniczny, wyposażenie serwerowni
 - wykonanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót dla całego zakresu projektu wykonawczego
 - wykonanie kosztorysów inwestorskich dla wszystkich branż i dostaw oraz przedmiarów.
 - Wykonanie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji robót.

2. **Termin realizacji:** dokumentację w zakresie Etapu I i Etapu II należy zrealizować w terminie **150 dni** od dnia podpisania umowy.

3. Opis stanu istniejącego :

Budynek zlokalizowany jest przy ul. Wileńskiej 29A w Wołominie na działce numer ewidencyjny 113 obręb 00-28 Wołomin.



Pięciokondygnacyjny budynek usługowo - handlowy położony jest w centrum Wołomina, stanowi fragment pierzejowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej rogu ulicy Wileńskiej i Legionów. Budynek został wybudowany na początku lat dziewięćdziesiątych (zrealizowany na podstawie decyzji wydanej przez Wydział Architektury Urzędu Miasta w Wołominie w 1991 r.

Konstrukcja budynku: ławy i stopy fundamentowe – żelbetowe, mury piwnicy od strony sąsiednich budynków – żelbetowe, pozostałe ściany piwnic zostały wymurowane z cegły pełnej. Konstrukcja budynku szkieletowa płytowo-słupowa.

Ściany osłonowe trójwarstwowe z bloczków gazobetonowych i 5 cm dociepleniem wewnętrznym, ściany działowe wykonane zostały z cegły dziurawki i cegły sylikatowej.

Schody wewnętrzne żelbetowe, szacht windy żelbetowy oddylatowany od reszty budynku.

Konstrukcja dachu drewniana.

Elewacja: na poziomie parteru zastosowana została okładzina kamienna. Części poziomu pięter posiada elewację typu lekko-mokra, pozostała część nie posiada żadnego wykończenia poza pomalowaną jednobarwnie wyprawą.

Na elewacji budynku widoczne są uszkodzenia tynku, ubytki, zarysowania związane z naturalną degradacją.

Podstawowe dane istniejącego budynku:

- Powierzchnia działki 462 m²
- Powierzchnia zabudowy 333 m²
- Powierzchnia całkowita 1635 m²
- Powierzchnia użytkowa ok. 1357 m²
- Kubatura brutto ok. 5373 m³

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: węzeł cieplny, dźwig osobowy, instalacje: elektryczne, teletechniczne, WOD-KAN, C.O., wentylację mechaniczną i klimatyzację – wszystkie instalacje należy zinwentaryzować i określić zakres niezbędnych uzupełnień w celu prawidłowej eksploatacji.

4. Wymagania w zakresie dokumentacji technicznej będącej przedmiotem zamówienia :
- 1) ekspertyzy techniczne budowlane w zakresie konstrukcji oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej powinny składać się z: części opisowej, części graficznej (m.in. rzuty, przekroje lub szkice niezbędne do właściwej oceny stanu technicznego), części analitycznej z określeniem prawdopodobnych przyczyn powstania i metod usunięcia nieprawidłowości. Przy czym ekspertyza techniczna budowlana w zakresie ochrony przeciwpożarowej powinna zawierać wszystkie elementy i stopień szczegółowości niezbędny do uzyskania niezbędnych odstępstw.
 - 2) kosztorysy inwestorskie poszczególnych branż należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych,
 - 3) przedmiary robót wszystkich branż zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - 4) dane wyjściowe do kosztorysowania należy ustalić z Zamawiającym;
 - 5) ekspertyzy techniczne winny być wykonane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności niezbędnej do uzyskania wymaganych odstępstw, pozwoleń oraz oceny stanu technicznego budynku.
 - 6) Inwentaryzacja architektoniczna powykonawcza winna składać się z : części opisowej, części graficznej (rzuty, przekroje lub szkice niezbędne do właściwej oceny stanu technicznego), winna zawierać aktualne pomiary techniczne budynku w jak najbardziej szczegółowy sposób.
 - 7) Projekt budowlany przebudowy lub remontu powinien uwzględniać nowe przeznaczenie budynku i uwzględniać obowiązujące przepisy techniczne w tym zawierać niezbędne mapy ewidencyjne i zasadnicze.
 - 8) w zakresie projektu aranżacji wnętrz: Zamawiający oczekuje zaprojektowania nowoczesnych przestrzeni, gwarantujących komfort użytkowania z uwzględnieniem docelowej funkcji oraz określenia wymagań dla całego wyposażenia.
5. W projekcie należy uwzględnić pomieszczenia przeznaczone dla Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie oraz dwóch wydziałów Starostwa Powiatowego.

I kondygnacja - pomieszczenia zlokalizowane poniżej poziomu terenu przeznaczone na: pomieszczenia magazynowe artykułów biurowych, pomieszczenie dla personelu sprzątającego z magazynkiem środków czystości, pomieszczenie archiwum (regały jezdne), pomieszczenie pracownika gospodarczego z miejscem na przechowanie narzędzi, drobnych mebli oraz pomieszczenie techniczne z kontrolą dostępu.

II kondygnacja - PARTER

W przestrzeni parteru należy zaprojektować nowoczesną strefę obsługi mieszkańców ze stanowiskami do obsługi osób z niepełnosprawnościami, pomieszczenia biurowe oraz toalety. W projekcie należy zastosować rozwiązania ułatwiające poruszanie się i korzystanie z przestrzeni osobom niedowidzącym i niedosłyszącym. W holu pomiędzy wejściem z zewnątrz i wejściem do Sali obsługi interesanta Zamawiający oczekuje zaprojektowania stanowiska dla pracownika ochrony. W części pomieszczeń należy uwzględnić kontrolę dostępu wg uzgodnień z Zamawiającym (na etapie realizacji przedmiotu umowy).

III kondygnacja - I PIĘTRO

Na I piętrze przewidziano pomieszczenia biurowe, pomieszczenie socjalne, magazynowe, serwerownia oraz pomieszczenia sanitarne. W pomieszczeniach biurowych ilość stanowisk pracy określona zostanie na etapie projektu po wykonaniu ekspertyz technicznych i uzyskaniu ewentualnych odstępstw.

W pomieszczeniu serwerowni należy przewidzieć kontrolę dostępu.

Toalety dostosować dla osób niepełnosprawnych.

IV kondygnacja - II PIĘTRO

Przestrzeń w całości przeznaczona dla Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w której należy zaprojektować: rodzinny pokój spotkań (największe pomieszczenie) z uwzględnieniem możliwości podziału na dwa niezależne pomieszczenia, pomieszczenia biurowe, gabinet lekarski, pokój socjalny, pomieszczenia sanitarne.

W miarę możliwości należy uwzględnić naturalne oświetlenie pomieszczeń sąsiadujących z windą.

V kondygnacja - III PIĘTRO

Przestrzeń w całości przeznaczona dla Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w której należy zaprojektować: pomieszczenia biurowe, magazynowe oraz pomieszczenia sanitarne – ok. 20 stanowisk pracy

PODDASZE – nieużytkowe

W ramach aranżacji wnętrz i projektowanego wyposażenia należy uwzględnić : meble biurowe, sprzęt AGD, sprzęt elektroniczny (telefony , niszczarki, kserokopiarki, komputery stacjonarne).

8. Uwagi ogólne:

- 1) Budynek będący przedmiotem inwestycji jest własnością Zamawiającego. Działka nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
- 2) Opracowania wykonane w ramach przedmiot zamówienia powinny spełniać wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych, a w szczególności :
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129)
 - Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015 r., poz. 1554 ze zm.),
 - Rozporządzeniu 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).
 - Ustawie z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1333),
 - Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017, poz. 898)
 - Ustawie Prawo zamówień publicznych z dn. 29 stycznia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579),

- tematycznych przepisach szczegółowych,
 - a także być zgodnym z obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej i założeniami do projektowania.
- 3) Całość dokumentacji należy przekazać Zamawiającemu na nośniku elektronicznym, wraz z wersją zanonimizowaną oraz w wersji papierowej :

Ekspertyza stanu technicznego w zakresie budowlanym - 4 szt.

Ekspertyza stanu technicznego w zakresie bezpieczeństwa pożarowego – 4 egz

Inwentaryzację budynku i instalacji dla każdej z branż - 4 szt.

Projekt budowlany zmiany sposobu użytkowania - 4 szt.

Projekt techniczny - 4szt.

Projekt wykonawczy - 4 szt.

Przedmiary robót - 2 szt.

Kosztorusy Inwestorskie dla wszystkich branż - 2 szt.

Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót - 2 szt.

Projekt aranżacji wnętrz - 4 szt.

- 4) kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót w wersji oryginalnej zapisane w programie kosztorysowym ; projekty budowlane, wykonawcze, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w postaci plików zapisanych w formacie PDF,
- 5) dla oferentów do przetargu – przedmiary robót w postaci plików zapisanych w formacie PDF; przedmiary robót powinny być opracowane oddzielnie dla każdej z branż,
- 6) opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót dla każdej z branż.
- 7) dokumentacja ma być wykonana w języku polskim zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
- 8) informacje zawarte w dokumentach w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z Prawem zamówień publicznych, tzn. bez używania nazw własnych, a jedynie poprzez określenie parametrów precyzujących ich rodzaj, wielkość, standard oraz inne istotne elementy (zgodnie z pkt. 7.10 niniejszego opisu);
- 9) projekty powinny zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno – użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali wraz z dokładnym opisem;
- 10) dokumentacja powinna charakteryzować się bardzo dużym stopniem uszczegółowienia tzn. uwzględniać każdy element zamówienia w sposób umożliwiający realizację robót bez dodatkowych opracowań i uzupełnień;
- 11) w zakresie dokumentacji budowlanej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonania robót oraz obliczenia, bilanse i inne szczegółowe dane, pozwalające na sprawdzenie poprawności ich wykonania;
- 12) zakres i forma dokumentacji projektowej (w tym przedmiary robót) mają być sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072 późn. zm.);