

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA rev1

Wykonanie szczegółowej, wielobranżowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla zadania inwestycyjnego p.n.:

„Modernizacja budynku Centrum Zdrowia i Rekreacji Geovita w Dąbkach, wraz z dostosowaniem obiektu do standardów franczyzodawcy Best Western Plus, oraz wymagań dla hoteli 3* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelarskie.” wraz z uzyskaniem wszelkich decyzji administracyjnych i uzgodnień.”

Wykonawca wybrany w postępowaniu przetargowym będzie zobowiązany do sporządzenia kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz innych czynności w następujących etapach:

Etap I: Wykonanie projektów koncepcyjnych aranżacji wnętrza wraz z uzyskaniem zatwierdzenia przez służby franczyzodawcy i Zamawiającego.

Termin wykonania: do 2 miesięcy od podpisania Umowy

Wykonawca sporządzi projekty koncepcyjne modernizacji Centrum Zdrowia i Rekreacji Geovita. Projekty koncepcyjne będą zgodne z projektem koncepcyjnym aranżacji wnętrza i elewacji złożonym jako część projektowa Oferty konkursowej w postępowaniu przetargowym, oraz wymaganiami franczyzodawcy.

Franczyzodawcą jest spółka Best Western Hotels („Franczyzodawca”)

Marka, pod którą będzie funkcjonował hotel: Best Western Plus

Wykonawca będzie zobowiązany do uzgodnienia projektów koncepcyjnych bezpośrednio ze służbami franczyzodawcy w porozumieniu z przedstawicielami Zamawiającego oraz uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego i Franczyzodawcy.

Obowiązki Wykonawcy w Etapie I:

- dopracowanie i uszczegółowienie projektu koncepcyjnego
- konsultowanie i dostosowanie projektu koncepcyjnego do wymagań Franczyzodawcy
- konsultowanie projektu koncepcyjnego z Zamawiającym, uwzględnianie uwag Zamawiającego
- w przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego, bądź Franczyzodawcę, Wykonawca będzie zobowiązany do naniesienia poprawek w ciągu 7 dni od ich zgłoszenia
- uzyskanie akceptacji projektu koncepcyjnego ze strony Zamawiającego i Franczyzodawcy
- Projekt koncepcyjny będzie wykonany w zgodzie z wytycznymi dotyczącymi estetyki i designu obowiązującymi dla marki Best Western Plus. Projekt koncepcyjny, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będzie przedstawiony między innymi w postaci wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

Informacje dodatkowe:

- Zamawiający informuje, iż na etapie konsultacji projektu z franczyzodawcą konieczne mogą się okazać podróże do siedziby Franczyzodawcy.
- Projekt koncepcyjny powinien być przygotowany w języku polskim.
- Ostateczna koncepcja musi być zaakceptowana przez Zamawiającego i Franczyzodawcę.
- Zamawiający nie pokrywa żadnych dodatkowych kosztów związanych z przygotowaniem i konsultowaniem projektu koncepcyjnego. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i konsultowaniem projektu koncepcyjnego Oferent powinien zawrzeć w ofercie cenowej.

Forma dokumentacji Etapu I:

Wersję graficzną projektu koncepcyjnego należy prezentować na papierze w formacie A3, wpiętą do opisu.

Tekst opisu koncepcji należy złożyć w formie oprawionego zeszytu A3.

Autor dokona prezentacji multimedialnej swojej koncepcji w siedzibie Zamawiającego, oraz w miejscu wskazanym przez Franczyzodawcę.

Informacje szczegółowe o sposobie opracowania projektu koncepcyjnego:

1. Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora koncepcji):
 - a) Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:200.
 - b) Wizualizacje:
 - i. wszystkich pomieszczeń części publicznej, m.in.:
 - lobby z barem
 - recepcja
 - restauracja
 - łazienki publiczne
 - ii. po jednej wizualizacji, w tym łazienek wraz z częścią korytarza, następujących pokoi hotelowych:
 - pokoju standardowego z podwójnym łóżkiem budynku głównego
 - łazienka standardowego pokoju budynku głównego
 - wybrana część korytarza budynku głównego
 - pokoju standardowego z dwoma łóżkami budynku „leśnego”
 - łazienka standardowego pokoju budynku „leśnego”
 - wybrana część korytarza budynku „leśnego”
 - iii. elewacji budynku głównego wraz z balkonami

Plansze powinny zostać opracowane w kolorze, w czytelnej i trwałej grafice. Dopuszcza się umieszczenie na planszach innych, dodatkowych szkiców, schematów, rysunków i wizualizacji, które obrazować będą idee i rozwiązania projektu.

2. Część opisowa powinna zawierać opis koncepcji budynku, opis konstrukcji, wymiary pomieszczeń oraz opis materiałów wykończeniowych w zakresie części publicznej, pokoi wraz z łazienkami
3. Część kosztorysowa, która będzie zawierać oszacowanie kosztów całego projektowanego zadania inwestycyjnego.
4. Część cyfrowa – 1 płytką CD/DVD oraz Pendrive,
 - a) Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu zawartości opracowania w postaci zapisu cyfrowego, nagranych na płytę CD/DVD, która powinna być dołączona do części opisowej. Dodatkowo, tą samą wersję należy zamieścić na pamięci przenośnej USB (Pendrive), która również zostanie przekazana Zamawiającemu.
 - b) Część cyfrowa pracy konkursowej powinna składać się z prezentacji wszystkich plansz i zapisu części opisowej (format .pdf i .jpg).

Na rysunkach, na opisie i na płycie CD/DVD należy wskazać autorów pracy konkursowej. Plansze powinny zostać opracowane w kolorze, w czytelnej i trwałej grafice. Dopuszcza się umieszczenie na planszach innych, dodatkowych szkiców, schematów, rysunków i wizualizacji, które obrazować będą idee i rozwiązania projektu. Projekt koncepcyjny, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będzie przedstawiony między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px
Wszystkie wyżej wymienione części należy sporządzić w trzech egzemplarzach.

Etap II: Wykonaniu Projektu Architektoniczno- budowlanego wraz ze skutecznym pozbawionym wad doręczeniem go do Urzędu

Termin wykonania : do 3 miesięcy od dnia podpisania Umowy

Na podstawie zaakceptowanego projektu koncepcyjnego Wykonawca sporządzi inwentaryzację i na jej podstawie, pełną, wielobranżową dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi, którą skutecznie i bez wad złoży do Urzędu.

Etap III Przekazaniu Zamawiającemu wszystkich niezbędnych decyzji administracyjnych i uzgodnień (np. uzyskanie pozwolenia na budowę)

Termin wykonania: zgodnie z KPA

Etap IV Przekazaniu kompletnego, wielobranżowego Projektu Wykonawczego wraz z Projektem Wnętrz oraz doбором materiałów i urządzeń, uzgodnionego z Franczyzodawcą i zatwierdzonego przez Zamawiającego oraz szczegółowym kosztorysem inwestorskim

Termin wykonania: do 6 miesięcy od dnia podpisania Umowy

Dokumentacja sporządzona w tym etapie powinna pozwolić Zamawiającemu na przeprowadzenie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych oraz sprawne przeprowadzenie całego zadania inwestycyjnego w formule „pod klucz” zgodnie z obowiązującym prawem.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna składać się przede wszystkim z:

- Projektu Budowlanego i Wykonawczego zawierającego m.in.:
 - projekt architektoniczny
 - projekt aranżacji wnętrz
 - projekt konstrukcyjny
 - projekt instalacji wentylacji i klimatyzacji
 - projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej z uzdatnianiem wody
 - projekt instalacji elektrycznej, oświetleniowej
 - projekt instalacji i systemów przeciwpożarowych
 - projekt instalacji BMS (jeśli dotyczy)
 - projekt Telewizji Dozorowej CCTV
 - projekt instalacji LAN i Wi-Fi zgodnej ze standardami marki Best Western Plus
 - projekt instalacji kontroli dostępu
 - projekt instalacji nagłośnienia wewnętrznego zgodnie ze standardami marki Best Western Plus
 - projekt modernizacji przyłączy oraz instalacji zewnętrznych (jeśli dotyczy)
 - wizualizacje
- Kosztorysy inwestorskie i przedmiary całego zadania inwestycyjnego
Uwaga: kosztorysy i przedmiary powinny uwzględniać etapowanie prac – sposób etapowania należy uzgodnić z Zamawiającym
Kosztorysy powinny wykaz materiałów wraz ze szczegółowymi kosztami.
Wykonawca przedstawi również Zamawiającemu alternatywne rozwiązania pozwalające na optymalizację kosztów w zakresie materiałów i wyposażenia. Alternatywne rozwiązania powinny być zgodne z wymaganiami Franczyzodawcy.
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót we wszystkich branżach
- Informacje do Planu BIOZ

Przedmiot zamówienia w Etapie II obejmuje również:

- Inwentaryzację stanu istniejącego,
- wykonanie wszelkich uzgodnień i ekspertyz niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej
- sporządzenie dokumentacji projektowej niewymienionej powyżej, a niezbędnej do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego oraz odpowiadającej wszystkim wymaganiom Franczyzodawcy i Zamawiającego,
- dokonywanie zmian w dokumentacji projektowej na wniosek Zamawiającego, bądź Franczyzodawcy,

- występowanie w imieniu Zamawiającego do organów administracyjnych w celu uzyskania, oraz uzyskanie wszelkich decyzji (w tym pozwolenia na budowę i pozwolenia konserwatorskiego)
- wykonanie niezbędnych odkrywek, pomiarów i badań na potrzeby opracowania dokumentacji,
- opracowywanie projektów zamiennych w przypadku, gdy okaże się, iż założenia do projektowanego remontu i modernizacji okażą się niezgodne ze stanem faktycznym

Forma dokumentacji:

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

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

Etap V: Udział Wykonawcy przy postępowaniach przetargowych na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych

1. Wykonawca będzie zobowiązany do czynnego udziału w trakcie postępowania przetargowych na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych.
2. O zamieszczeniu Ogłoszenia o przetargu Wykonawca zostanie powiadomiony przez przedstawiciela Zamawiającego
3. Wykonawca będzie zobowiązany do odpowiedzi na pytania bądź wątpliwości Oferentów w stosunku do dokumentacji projektowej. Wykonawca będzie odpowiadał na pytania w terminie 2 dni roboczych od przekazania mu pytania przez przedstawiciela Zamawiającego. Przekazanie pytań będzie się odbywać drogą mailową.

Etap VI: Nadzór autorski w trakcie realizacji robót

Nadzór autorski będzie realizowany między innymi poprzez obowiązki wymienione poniżej:

1. Wykonawca będzie brał czynny udział w komisjach i naradach technicznych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.
2. Wykonawca będzie sprawował nadzór nad zgodnością prac budowlanych z dokumentacją projektową.
3. Niezależnie od czasu trwania realizacji zadania inwestycyjnego Wykonawca będzie zobowiązany do wizyt na budowie, co najmniej raz na dwa tygodnie od momentu przekazania terenu budowy Generalnemu Wykonawcy do momentu odbioru końcowego. Zamawiający dopuszcza wnioskowanie o przesunięcie terminu wizyty na budowie – może to się odbyć wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy wraz z uzasadnieniem.
4. W uzasadnionych przypadkach, Wykonawca może być wzywany na budowę częściej niż jest to wskazane w pkt.2. Wykonawca stawi się na budowie w terminie nie późniejszym niż dwa dni od wezwania przez przedstawiciela Zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany do wyjaśniania wątpliwości Zamawiającego, przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawców robót budowlanych powstałych w toku realizacji poprzez udzielanie dodatkowych informacji i sporządzanie dodatkowych opracowań, w tym: rysunki robocze, uszczegółowienia rysunków wykonawczych, nanoszenie poprawek lub uzupełnień na dokumentację projektową.
6. Uzgadnianie ze wszystkimi uczestnikami procesu budowlanego (w tym z Franczyzodawcą) możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej w zakresie materiałów i konstrukcji, rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych, jednak o jakości i standardzie nie niższych niż przewidziano w dokumentacji projektowej, dopuszczonych decyzją Właściwego Urzędu Konserwatora Zabytków (jeśli będzie wymagane),
7. Poprawianie błędów dokumentacji projektowej, likwidacja kolizji między branżami lub uzupełnienie rysunków, detali bądź opisu technologii wykonania nie zawartych w dokumentacji autorskiej.
8. Sporządzanie dodatkowej dokumentacji projektowej, opinii, ekspertyz i badań jeżeli w trakcie realizacji robót okażą się niezbędne.
9. Czynności nadzoru autorskiego prowadzone będą wyłącznie na wezwanie Zamawiającego lub działającego w jego imieniu Inspektora Nadzoru, a ich wykonanie każdorazowo będzie potwierdzane przez Zamawiającego w protokole nadzoru autorskiego.
10. Czynności nadzoru autorskiego, określone jako pobyt, będą wykonywane przez wizyty na budowie, przy czym zamiast budowy mogą to być inne miejsca wskazane przez Zamawiającego, np., siedziba Projektanta, Zamawiającego, wykonawcy lub podwykonawcy robót budowlanych, lub inne Informacja o konieczności pobytu nastąpi nie później niż na 2 dni przed terminem pobytu.
11. Potwierdzeniem wykonania nadzoru jest protokół nadzoru autorskiego podpisany przez Projektanta - Wykonawcę, Generalnego Wykonawcę robót budowlanych Kierownika Budowy, Inspektora Nadzoru, Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego – ewidencjonowany w rejestrze nadzorów autorskich prowadzonym przez Zamawiającego. W przypadkach koniecznych, Wykonawca dodatkowo dokona wpisu o nadzorze w Dzienniku Budowy. Protokoły Nadzoru Autorskiego przekazywane są drogą elektroniczną

w terminie 7 dni od odbycia się nadzoru, oraz w formie papierowej – zbiorcze zestawienie protokołów dostarczane Zamawiającemu raz w miesiącu (do ostatniego dnia miesiąca).

Etap VII: Sporządzenie dokumentacji projektowej w końcowym etapie realizacji zadań inwestycyjnych:

1. Sporządzenie projektu powykonawczego (część rysunkowa i opisowa dokumentacji powykonawczej – przygotowanie we współpracy z Generalnym Wykonawcą) – ilość i forma egzemplarzy dokumentacji będzie ustalona z Generalnym Wykonawcą.
2. Sporządzenie kompletnej inwentaryzacji powykonawczej (składającej się z części opisowej, rzutów i co najmniej czterech przekrojów wszystkich kondygnacji budynku – 4 egzemplarze w wersji papierowej i wersja elektroniczna na 2 płytach CD/DVD). Inwentaryzacja powykonawcza będzie prezentować faktyczny układ pomieszczeń i urządzeń po wykonanych pracach remontowych). Część opisowa zawierać będzie zestawienia pomieszczeń wraz z ich powierzchnią liczoną zgodnie z Prawem Budowlanym, oraz zestawienia powierzchni do celów podatkowych.

Informacje dodatkowe:

1. Wnętrze hotelu należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami Franczyzodawcy.
2. Wszelkie czynności wskazane w Opisie Przedmiotu Zamówienia, bądź niewskazane, ale niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia powinny być ujęte w ofercie cenowej.
3. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie do utworu zgodnie z postanowieniami we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 7 do Ogłoszenia
4. Informacje o obiekcie:

**Centrum Zdrowia i Rekreacji Geovita w Dąbkach ,
ul. Letniskowa 4.**

Budynek pensjonatu z funkcją usług turystycznych, obecnie bez kategoryzacji.
Kompleks składa się z trzech budynków użytkowych: budynek główny, budynek „leśny” budynek SPA.

Budynek główny:

Trzykondygnacyjny podpiwniczony:

- na parterze lobby, recepcja bar, pomieszczenia administracyjne oraz stołówka z zapleczem kuchennym
- piętra 1 i 2 pokoje sypialne z węzłami sanitarnymi (46 j.m.)

W ciągu komunikacyjnym nad sufitem podwieszanym poprowadzone media do obsługi pokoi.

Budynek „leśny” :

Budynek dwukondygnacyjny z 44 pokojami hotelowymi.

Budynek SPA:

W budynku znajdują się gabinety zabiegowe, basen, siłownia, sala gimnastyczna.

Założenia inwestorskie:

Docelowo obiekt ma przejść kategoryzację jako hotel 3* oraz zostać oddziałem sieci Best Western Plus.

W zakresie modernizacji znajdują się :

Budynek główny:

Parter: lobby, bar, recepcja, zamiana jadalni w restaurację, modernizacja toalet publicznych, *modernizacja drzwi wejściowych, modernizacja Sali konferencyjnej, wymiana windy*

Piętra 1 i 2: Z uwagi na małe powierzchnie pokoi może wystąpi konieczność połączenia istniejących j.m. i dostosowanie ich do standardu 3* oraz wymogów Best Western Plus. Modernizacja korytarzy.

Modernizacja instalacji sanitarnych, wentylacji, CO i elektrycznych, modernizacja instalacji TV i IT, montaż zamków elektronicznych, nowe oznakowanie wewnętrzne i zewnętrzne.

Odświeżenie kuchni z zapleczem.

Remont elewacji budynku głównego i częściowa naprawa elewacji w pozostałych budynkach.

Modernizacja balkonów i balustrad w tym usunięcie balkonów od strony ulicy.

Budynek „leśny”:

Dostosowanie istniejących pokoi do standardu Best Western Plus- zmiana aranżacji, wyposażenia pokoi bez ingerencji w instalacje i systemy. Zmiana aranżacji korytarzy.

Budynek SPA i łącznik:

Ujednolicenie kolorystyki.

Uzupełnienie, lub wymianę wyposażenia strefy SPA i fitness.

Cały kompleks:

Dostosowanie obiektu do aktualnych przepisów p.poż, konieczne będzie wykonanie ekspertyzy.

Uatrakcyjnienie zagospodarowania terenu.