



Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

„Wykonanie kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowej dotyczącej modernizacji saunarium w Zespole Odnowy Biologicznej zlokalizowanym w budynku Mokotowskiej Fundacji Warszawianka – Wodny Park w Warszawie przy ul. Merliniego 4 wraz ze świadczeniem nadzoru autorskiego”

I. Informacje podstawowe na temat przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kompleksowej wielobranżowej dokumentacji architektoniczno-budowlanej (zwanej dalej „Dokumentacją”), dotyczącej modernizacji pomieszczeń saunarium w Zespole Odnowy Biologicznej zlokalizowanym w budynku Mokotowskiej Fundacji Warszawianka – Wodny Park w Warszawie przy ul. Merliniego 4 wraz ze świadczeniem nadzoru autorskiego. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia został określony w Koncepcji architektonicznej, o której mowa w pkt. 3 ppkt. 1) (dalej „Koncepcja”).
2. Wykonawca będzie zobowiązany do świadczenia usługi nadzoru autorskiego we wszystkich branżach w okresie realizacji robót budowlanych i dostaw w oparciu o Dokumentację. Zamawiający przewiduje, że nadzór autorski będzie świadczony w latach 2025 – 2026.
3. Dokumentacja zostanie opracowana na podstawie następujących, będących w posiadaniu Zamawiającego, opracowań:
 - 1) Koncepcji architektonicznej modernizacji saunarium z października 2024 r., stanowiącej załącznik nr 1 do OPZ,
 - 2) Ekspertyzy technicznej stanu ochrony przeciwpożarowej ze stycznia 2020 r., wraz z wydanym na jej podstawie Postanowieniem Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, z dnia 13 sierpnia 2020 r., stanowiących załącznik nr 2 do OPZ.

II. Cel przedmiotu zamówienia.

Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia będzie służyć Zamawiającemu na potrzeby realizacji zadania inwestycyjnego, mającego na celu przebudowę pomieszczeń

przeznaczonych na Odnowę Biologiczną (strefa Wellness i Spa).

Celem zamówienia jest zapewnienie możliwości kompleksowej realizacji robót budowlanych, o których mowa powyżej tj. określenie zakresu robót, który będzie niezbędny do wykonania aby zrealizować funkcje zdefiniowane w Koncepcji.

Ponadto, dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia będzie niezbędna Zamawiającemu do uzyskania pozwolenia na budowę (dla części dotyczącej ogrodu zimowego) a także do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane, w ramach zadania inwestycyjnego określonego powyżej, w szczególności w zakresie sporządzenia opisu przedmiotu zamówienia i ustalenia jego wartości a także do wykonania robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, na najwyższym profesjonalnym poziomie.

III. Zakres przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiot zamówienia będzie realizowany w podziale na następujące Części:

Nr	Nazwy Części
I	Wykonanie projektu budowlanego (dla części dotyczącej ogrodu zimowego)
II	Uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych
III	Wykonanie projektu wykonawczego
IV	Wykonanie STWIOR, przedmiarów, kosztorysów inwestorskich
V	Świadczenie usługi nadzoru autorskiego

2. Szczegółowy opis wymagań w stosunku do poszczególnych Części:

1) Część I – Wykonanie projektu budowlanego (dla części dotyczącej ogrodu zimowego)

Projekt budowlany musi spełniać wymagania niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i winien zawierać m.in. następujące elementy:

- a) **projekt architektoniczno-budowlany,**
- b) **opinia techniczna** dotycząca stanu istniejącego konstrukcji budynku w zakresie niezbędnym do wykonania ogrodu zimowego.

Wymienione wyżej elementy projektu budowlanego wraz z załącznikami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022, poz. 1679 z późn. zm.), winny być wykonane w zakresie i zgodnie z ww. Rozporządzeniem. Projekt budowlany przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę musi posiadać komplet uzgodnień przewidzianych ustawowo.

2) Część II – Uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych

Uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych w zakresie wymaganym przez organ wydający pozwolenia administracyjne niezbędne do rozpoczęcia robót budowlanych w oparciu o Dokumentację, w tym kompleksowe przeprowadzenie w imieniu Zamawiającego procedury formalno-prawnej uzyskania decyzji pozwolenia na budowę dla inwestycji na podstawie pisemnego pełnomocnictwa.

3) Część III – Wykonanie projektu wykonawczego (technicznego)

Wykonanie projektu wykonawczego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę robót budowlanych i realizację robót budowlanych. Projekty te muszą posiadać taki stopień szczegółowości aby było możliwe wykonanie robót budowlanych bez konieczności wykonania dodatkowych opracowań.

Projekt wykonawczy winien być wykonany zgodnie z zakresem zgodnym z art. 103 ust. 1 Ustawy z dnia 11.09.2019 r., Prawo zamówień publicznych, w zakresie i formie zgodnej z 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) i musi zawierać m.in.:

- a) projekt architektoniczno-budowlany,
- b) projekt instalacji sanitarnych – w zakresie wymaganym przepisami a także w zakresie oraz zgodnie z wymaganiami ujętym Koncepcji,
- c) projekt instalacji wentylacji mechanicznej i chłodzenia,
- d) projekt instalacji elektrycznej – w zakresie wymaganym przepisami a także w zakresie oraz zgodnie z wymaganiami ujętym Koncepcji,
- e) projekt instalacji niskoprądowych (telefoniczna, informatyczna, alarmowa (SSWiN), monitoringu wizyjnego (CCTV), kontrola dostępu (SKD), SSP, inne wymagane zgodnie z Koncepcją oraz instalacje służące do celów ppoż. – w zakresie wymaganym przepisami),
- f) projekt wnętrz zawierający również zestawienie mebli do zabudowy oraz wyposażenia ruchomego;

Jednocześnie łącznie z wykonaniem projektu wykonawczego Wykonawca wykona analizę wymagań dotyczących zapotrzebowania na media dla planowanego zamierzenia i oszacuje możliwość zapewnienia mediów (energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna, ogrzewanie itp.).

4) Część IV – Wykonanie STWIOR, przedmiarów, kosztorysów inwestorskich

Każde z opracowań ujętych w ppkt 3 winno zawierać:

- Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót,

- kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót.

5) Część V – Świadczenie usługi nadzoru autorskiego

- a) Wykonawca będzie zobowiązany świadczyć usługę nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych wykonywanych w oparciu o Dokumentację w latach 2025-2026, zgodnie z obowiązującymi przepisami a także w zakresie i na warunkach wskazanych poniżej. Przewidywany termin sprawowania nadzoru autorskiego nad robotami budowlanymi wynosi ok. 9 miesięcy.
- b) W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do wykonywania obowiązków projektanta w zakresie sprawowania nadzoru autorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w zakresie:
- czuwania w toku realizacji robót nad zgodnością rozwiązań technicznych, materiałowych i użytkowych z Dokumentacją i obowiązującymi przepisami oraz normami,
 - uzupełniania szczegółów Dokumentacji oraz wyjaśniania Zamawiającemu lub wykonawcy robót budowlanych wątpliwości powstałych w toku realizacji tych robót,
 - uzgadniania z Zamawiającym oraz z wykonawcą robót możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do materiałów i ewentualnych rozwiązań przewidzianych w Dokumentacji,
 - na każde żądanie Zamawiającego udziału w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w trakcie uruchamiania instalacji oraz odbiorze i czynnościach mających na celu doprowadzenie do wykonania robót w oparciu o Dokumentację. Przyjmuje się, że liczba pobytów projektanta(ów) na budowie (w tym na naradach technicznych) wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb określonych każdorazowo przez Zamawiającego lub występującego w jego imieniu inspektora nadzoru/kierownika projektu, a w wyjątkowych sytuacjach przez Wykonawcę robót budowlanych (z poinformowaniem Zamawiającego), wykonywanych na podstawie Dokumentacji. Przyjmuje się średnio 2 (dwa) pobyty w miesiącu projektanta(ów) na budowie/naradach technicznych w ramach pełnienia nadzoru autorskiego,
 - złożenia, po zakończeniu realizacji robót budowlanych objętych Dokumentacją, oświadczenia o wykonaniu robót przez ich wykonawcę zgodnie z Dokumentacją,
 - kontrolowanie czy materiały i urządzenia proponowane do zastosowania przez wykonawcę robót budowlanych posiadają parametry nie gorsze (równoważne) niż określone w Dokumentacji,
 - sporządzania dodatkowych rysunków, jeżeli Dokumentacja w

niedostatecznym stopniu wyjaśnia rozwiązania techniczne,

- wynagrodzenie za nadzór autorski obejmuje również sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami dodatkowymi/zamiennymi w ramach zamówień dodatkowych/ zamiennych;
 - w przypadku, gdy Dokumentacja lub jej część zostanie wykonana przez podwykonawcę/podwykonawców, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia wykonywania nadzoru autorskiego odpowiednio przez osobę/y, które opracowały Dokumentację. Ustanie stosunku pracy lub innej umowy z autorem/autorami dokumentacji nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zapewnienia wykonywania nadzoru autorskiego;
- c) Wykonawca w ramach wykonywania nadzoru autorskiego nie może podejmować bez zgody Zamawiającego decyzji, które miałyby wpływ, w szczególności na zakres wykonywanych robót oraz wysokość wynagrodzenia. Zmiany w Dokumentacji będą dokonywane przy uwzględnieniu treści art. 455 ustawy Prawo zamówień publicznych i postanowień Umowy.
- d) W trakcie trwania okresu rękojmi i gwarancji na wykonane na podstawie Dokumentacji roboty budowlane, Wykonawca jest zobligowany do przyłączenia się po stronie Zamawiającego do ewentualnego sporu z wykonawcą robót budowlanych.
- e) Wszelkie koszty związane z wykonywaniem nadzoru autorskiego, w tym koszty przejazdów na miejsce wykonywania robót budowlanych, ponosi Wykonawca.

IV. Terminy realizacji poszczególnych Części:

Nr	Nazwy Części	Terminy realizacji
I	Wykonanie projektu budowlanego (dla części dotyczącej ogrodu zimowego)	21 dni od daty zawarcia Umowy
II	Uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych	45 dni od daty protokolarnego odbioru projektu budowlanego
III	Wykonanie projektu wykonawczego (technicznego)	____ dni od daty zawarcia Umowy* <i>(nie krócej niż 66 dni/nie dłużej niż 80 dni)</i>
IV	Wykonanie STWIOR, przedmiarów, kosztorysów inwestorskich	30 dni od daty protokolarnego odbioru projektu wykonawczego
V	Świadczenie usługi nadzoru autorskiego	lata 2025-2026**

* Termin wykonania Części III jest jednym z kryteriów wyboru ofert

** Dokładne terminy pełnienia nadzorów autorskich uzależnione są od terminów rozpoczęcia robót budowlanych.

V. Informacje dodatkowe.

1. Przyjęte w Dokumentacji rozwiązania muszą być uzgodnione z Zamawiającym oraz posiadać uzgodnienia z rzeczoznawcami.
2. Zamawiający wymaga, aby Dokumentacja (zarówno w projekcie budowlanym jak i wykonawczym) posiadała klauzulę uzgodnień międzybranżowych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich niezbędnych odkrywek i ich zakrycia, w uzgodnieniu z Przedstawicielami Zamawiającego, a niezbędnymi do prawidłowego wykonania Dokumentacji.
4. Wykonawca zobowiązany jest do konsultowania z Przedstawicielami Zamawiającego na każdym etapie sporządzania Dokumentacji istotnych elementów mających wpływ na poprawność jej wykonania w tym na funkcjonalność budynku.
5. Opracowania wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia winny być wykonane w języku polskim zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, sztuką budowlaną oraz powinny być opatrzone klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.
6. Dokumentację należy wykonać w postaci papierowej i elektronicznej w formacie PDF – do wglądu, z możliwością edytowania w formacie DOC/DOCX, DWG i PDF, z zachowaniem kultury rysunków, z wymiarowaniem i poszczególnymi instalacjami na oddzielnych warstwach, w tym wyposażenia warstw lub zamrożenia do zarządzania rysunkiem; wysokość liter na wydruku nie mniejsza jak 3 mm.
7. Informacje zawarte w Dokumentacji 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.
8. Sposób realizacji zamówienia, zobowiązania oraz zasady współpracy Wykonawcy i Zamawiającego przedstawione są w projektowanych postanowieniach umowy stanowiących załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego.
9. Dokumenty przywołane w treści Opisu Przedmiotu Zamówienia są dostępne na stronie internetowej Zamawiającego w plikach pod następującymi nazwami:
 - 1) Załącznik nr 1: Koncepcja architektoniczna modernizacji saunarium w pliku ZIP pod nazwą: „**KONCEPCJA**”,
 - 2) Załącznik nr 2: Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej wraz Postanowieniem Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, z dnia 13 sierpnia 2020 r., w pliku ZIP pod nazwą: „**EKSPERTYZA**”.