

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia:

Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) dla zadania inwestycyjnego polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych pn.:

„Modernizacja II piętra na cele konferencyjne w budynku przy Al. Ujazdowskich 28 w Warszawie”

II. Charakterystyka obiektu:

Budynek biurowy sześciokondygnacyjny usytuowany przy Al. Ujazdowskich 28 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 4 w obrębie 50605 o powierzchni 533 m². Powierzchnia całkowita budynku wynosi 2593 m², kubatura 9900 m³.

Budynek został wybudowany w 1900 r według projektu Adama Oczkowskiego. Kamienica otrzymała bogaty wystrój architektoniczny w stylu eklektyczno-barokowym. Środek fasady wieńczyła pierwotnie kopuła, a jej boki ozdobne naczółki. Budynek frontowy spłonął w trakcie II wojny światowej i został odbudowany bez kopuły i naczółków, zachował jednak większość detalu architektonicznego.

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 7/BM/WI/2024 z 20 lutego 2024 r. budynek znalazł się w trwałym zarządzie Ośrodka Rozwoju Edukacji.

III. Zakres planowanych prac:

Planowane prace obejmować będą pomieszczenia II piętra, w tym m.in.: auli ze schowkami wraz z aranżacją II piętra na profesjonalną przestrzeń konferencyjną, foyer, antresolę, salę konferencyjną, zaprojektowanie węzła sanitarnego, zaplecza dla cateringu oraz z przeznaczeniem wszystkich pomieszczeń na piętrze na potrzeby konferencyjne. Modernizacja będzie obejmować także przestrzeń pozostałych pięter w zakresie niezbędnym do usytuowania dźwigu i poprowadzenia instalacji związanych z pracami remontowymi.

Powierzchnia użytkowa drugiego piętra wynosi 368,86 m² dla której należy opracować założenia dla wykonania modernizacji wraz z ujęciem niezbędnego zakresu pozostałych pięter związanych z usytuowaniem windy oraz poprowadzeniem instalacji dla planowanych prac modernizacyjnych.

Prace wykonywane będą w godzinach pracy ORE. Konieczne jest zapewnienie takiej organizacji robót, aby nie utrudniały one pracy pracownikom ORE ani też nie stwarzały zagrożenia bhp i ppoż.

IV. Wytyczne dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia:

- 1) Opracowane PFU ma umożliwić wykonanie dokumentacji projektowej oraz realizację na jej podstawie robót budowlanych polegających na modernizacji auli, foyer, sali konferencyjnej wraz z aranżacją II piętra na profesjonalną przestrzeń konferencyjną z zapleczem cateringowym i sanitarnym oraz dostępem do pomieszczeń magazynowych wraz z wybudowaniem łazienek i przeznaczeniem wszystkich pomieszczeń na piętrze na potrzeby konferencyjne.
- 2) PFU powinien zostać przygotowany z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców. W PFU należy uwzględnić cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego. W PFU muszą zostać ujęte rozwiązania techniczne i technologiczne gwarantujące niezawodność funkcjonowania przyjętych rozwiązań.
- 3) PFU należy opracować na podstawie „Koncepcji aranżacji przestrzeni drugiego piętra w siedzibie Ośrodka Rozwoju Edukacji” opracowanej przez Małgorzatę Furtas – studio architektury z uzupełnieniem o elementy zawarte w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia;
- 4) Wykonawca zobowiązany jest do opracowania PFU przez zespół projektowy posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalnościach: architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacyjnej elektrycznej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, instalacyjnej telekomunikacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych.
- 5) Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 2, ust. 2 pkt.2 oraz art. 103 ust 2 i 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, (dalej: ustawa Pzp), opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie podstawą do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem będzie zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Modernizacja II piętra na cele konferencyjne w budynku przy Al. Ujazdowskich 28 w Warszawie”. PFU musi zatem spełniać wymogi dotyczące opisu przedmiotu zamówienia określone w szczególności w art. 99-103 ustawy Pzp oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.
- 6) W trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty projektowo – budowlane, aż do momentu wyłonienia Wykonawcy robót, jeżeli uczestnicy postępowania

będą przedstawiać pytania do treści SIWZ, Wykonawca PFU będzie przygotowywał pisemne propozycje odpowiedzi na te pytania w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

- 7) Zamawiający zastrzega sobie prawo aktywnego udziału w procesie tworzenia PFU, przy czym:
 - a) istotne rozwiązania techniczne, materiałowe i funkcjonalne proponowane przez Wykonawcę muszą być konsultowane i uzgadniane z Zamawiającym na etapie opracowania PFU,
 - b) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu propozycji rozwiązań projektowych i materiałowych do zatwierdzenia przed ich ujęciem w PFU;
 - c) Narady koordynacyjne będą wykorzystywane m.in. do opiniowania propozycji Wykonawcy przez Zamawiającego;
- 8) Zamawiający przewiduje systematyczne organizowanie narad koordynacyjnych, podczas których omawiane będą szczegółowe rozwiązania techniczne i materiałowe oraz przekazywane będą informacje na temat stanu prac nad PFU. Spotkania odbywać się będą na wezwanie Zamawiającego, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wykonawcą, nie częściej niż 1 raz w tygodniu, w zależności od potrzeb i stanu prac nad PFU.
- 9) Przyjęte rozwiązania PFU muszą uwzględniać potrzeby Zamawiającego i być zgodne z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami i przepisami wiedzy techniczno-budowlanej a w szczególności muszą być zgodne z przepisami:
 - a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami i wszystkimi wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi,
 - b) Rozporządzenia 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) – dalej: Rozporządzenie,
 - c) Rozporządzenia 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),
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz. 1422).

10) W PFU należy zapewnić spełnienie podstawowych wymagań technicznych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami.

11) PFU będzie składać się z:

- a) inwentaryzacji fragmentu obiektu objętego zakresem opracowania (opis stanu istniejącego m.in. usytuowanie, konstrukcja, wykończenie zewnętrzne i wewnętrzne, instalacje wewnętrzne, informacja o przyłączach),
- b) części graficznej, pokazującej wszystkie zasadnicze rozwiązania przyjęte w części opisowej PFU,
- c) części obejmującej wstępny opis robót budowlanych, w tym:
 - roboty rozbiórkowe i demontażowe,
 - roboty konstrukcyjne, opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów,
 - opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów,
 - roboty wykończeniowe wewnętrzne, w tym opis zastosowanych rozwiązań budowlanych i materiałów w zakresie ścian działowych, wykończenia ścian i podłóg, stolarki okiennieo-drzwiowej itp.
- d) części opisowej zgodnie z Rozporządzeniem.
- e) dokumentacji fotograficznej stanu istniejącego,
- f) części określającej standard wykończenia wraz z parametrami materiałów i urządzeń,
- g) warunki wykonawstwa, tj. wytyczne wykonania i odbioru robót projektowych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych).

12) Zakres planowanych prac, które zostaną uwzględnione w PFU, obejmuje:

- a) Dostawa i montaż dźwigu z pracami towarzyszącymi;
- b) Wykonanie węzła sanitarnego z doprowadzeniem niezbędnych instalacji;
- c) Naprawa ścian i sufitów wraz z elementami dekoracyjnymi;
- d) Wykonanie powłok malarskich na ścianach i sufitach;

- e) Wymiana instalacji elektrycznej;
- f) Wymiana oświetlenia na oświetlenie typu LED;
- g) Instalacja nowoczesnego systemu nagłośnienia wraz z instalacją;
- h) Instalacja klimatyzacji;
- i) Wymiana i modernizacja sieci strukturalnej;
- j) Instalacja wentylacji;
- k) Cyklinowanie i woskowanie/lakierowanie dębowego parkietu;
- l) Wymiana sceny i instalacji pod sceną z możliwością jej powiększenia;
- m) Wymiana sufitów podwieszanych;
- n) Wymiana rolet okiennych ze sterowaniem;
- o) Wymiana ekranu do prezentacji multimedialnych;
- p) Renowacja lub wymiana drzwi;
- q) System informacji wizualnej;
- r) Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej, przedmiarów, kosztorysów Inwestorskich oraz STWIOR;
- s) Wykończenie ścian, sufitów wraz z elementami dekoracyjnymi oraz podłóg;
- t) Wybudowanie ścian wewnętrznych;
- u) Wyposażenie pomieszczeń w meble oraz w specjalistyczny sprzęt dźwiękowy i audiowizualny.
- v) Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej, przedmiarów, kosztorysów Inwestorskich oraz STWIOR;

13) Założenia, które zostaną opracowane, uwzględnione i przedstawione w PFU obejmują:

- a) Analiza możliwości wykonania dźwigu towarowego z piwnicy na II piętro;
- b) Usytuowanie reżyserki na antresoli Foyer wraz z przebicciem otworu do auli;
- c) Stworzenie w części dotyczącej Foyer nowoczesnej przestrzeni, gdzie będzie usytuowana recepcja i miejsce na stoły cateringowe oraz przestrzeń typu kuluary, w których uczestnicy imprez organizowanych na Auli będą mogli w swobodniejszej atmosferze prowadzić rozmowy;
- d) Stworzenie zaplecza dla cateringu z urządzeniem przestrzeni roboczej (kuchennej) dla firm dostarczających jedzenia na wydarzenia wraz z doprowadzeniem instalacji wod-kan i elektrycznej oraz uwzględniającej zabudowę kuchenną (szafki, lodówkę, zmywarę);
- e) Uporządkowanie instalacji elektrycznych, teletechnicznych, wraz z likwidacją koryt kablowych oraz ułożeniem instalacji podtynkowo;

- f) Zaprojektowanie węzła sanitarnego (proponowana lokalizacja w obecnym pomieszczeniu biurowym);
 - g) Analiza możliwości wymiany instalacji elektrycznych i teletechnicznych usytuowanych pod parkietem;
 - h) Inwentaryzację i uporządkowanie rozdzielnic elektrycznych, piętrowych;
 - i) Wykonanie bilansu mocy pod założenia projektowe z uwzględnieniem mocy potrzebnej do obsługi dźwigu;
 - j) Analiza możliwości usytuowania floorboxów w aranżowanej przestrzeni (głównie w Sali konferencyjnej),
 - k) Analiza i ew. uzupełnienie instalacji i oświetlenia ewakuacyjnego;
 - l) Analiza zasadności i możliwości wykonania instalacji klimatyzacji i wentylacji mechanicznej;
 - m) Założenia do sterowania oświetleniem, nagłośnieniem i kamerami;
 - n) Montaż pętli indukcyjnej dla osób niedosłyszących;
 - o) Przestrzeń przeznaczona dla cateringu z uwzględnieniem zabudowy kuchennej oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.
 - p) System Informacji Wizualnej;
 - q) Określenie prac rozbiórkowych i demontażowych;
 - r) Określenie wytycznych i parametrów materiałów i urządzeń przeznaczonych do zastosowania przy pracach modernizacyjno – budowlanych;
- 14) W przypadku, w którym projektowane instalację połączone będą z istniejącymi systemami np. podłączanie centralnego ogrzewania do istniejącego węzła cieplnego czy podłączenie WLZ do rozdzielni głównej, należy zaprojektować trasę tych instalacji.
- 15) Należy określić wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, np. systemów oddymiania i wentylacji pożarowej, dróg ewakuacyjnych, ich szerokości, długości i parametrów użytkowych, wyposażenia obiektu w urządzenia przeciwpożarowe, a także określić warunki ewakuacji i dostępu dla ekip ratowniczych.
- 16) Na podstawie zakresu robót Wykonawca oszacuje planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych. Część kosztowa powinna zawierać zestawienie planowanych kosztów, w szczególności:
- a) kosztów dokumentacji projektowej: projektu budowlanego i wykonawczego wraz z uzyskaniem niezbędnych zezwoleń, pozwoleń oraz z pełnieniem funkcji nadzoru autorskiego na etapie realizacji;

- b) kosztów badań niezbędnych do wykonania zamierzenia inwestycyjnego;
 - c) kosztów wykonania robót budowlanych;
 - d) koszt pełnienia funkcji nadzoru autorskiego na etapie realizacji;
- 17) Przed opracowaniem PFU Wykonawca przedstawi Zamawiającemu w terminie 20 dni od dnia podpisania umowy koncepcję zawierającą dwa warianty wykonania zadania. Warianty powinny różnić się standardem zastosowanych materiałów oraz szacunkowo określać koszt wykonania danego standardu. Zamawiający zastrzega sobie prawo do korekty (zmniejszenia) zakresu PFU, tak by szacowany koszt robót budowlanych nie przekraczał kwoty określonej przez Zamawiającego.
- 18) Część kosztowa oraz wstępna wersja PFU zostanie dostarczona Zamawiającemu do weryfikacji przed ostatecznym zatwierdzeniem. Zamawiający zaakceptuje wstępną wersję PFU bądź wniesie do niego uwagi w terminie nie przekraczającym 5 dni od jego doręczenia. W razie przekroczenia 5-dniowego terminu na weryfikację, termin wykonania przedmiotu umowy może zostać przedłużony odpowiednio o okres przekroczenia;
- 19) PFU ma określać standard i parametry techniczne zastosowanych materiałów i urządzeń. Wykonawca zobowiązany jest do opisu proponowanych materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych, tzn. bez podawania ich nazwy. Jeżeli nie będzie to możliwe i jedyną możliwością będzie podanie nazwy materiału lub urządzenia, to Wykonawca zobowiązany jest do podania co najmniej dwóch producentów materiałów lub urządzeń, dopisania „lub równoważne” oraz określenia parametrów materiałów lub urządzeń, których spełnienie będzie powodowało uznanie, że zaoferowane materiały lub urządzenia są równoważne.
- 20) Wykonawca przewidzi w PFU wykonanie przez Wykonawcę projektu i robót, wszelkich badań niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego Zamawiającego (w tym badań architektonicznych, konstrukcyjnych, geologicznych) oraz szczegółowo określi zakres i zasięg tych badań, o ile takie badania będą niezbędne do wykonania zadania inwestycyjnego;
- 21) Dokumentacja stanowiąca przedmiot umowy będzie sporządzona przez Wykonawcę i przekazana Zamawiającemu w 3 egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej na płycie CD zawierającej pliki w wersji nieedytowalnej oraz edytowalnej (m.in.: doc., pdf., dwg.);
- 22) Z chwilą podpisania protokołu odbioru Wykonawca przenosi na rzecz Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) bez ograniczeń czasowych i terytorialnych, w tym zależne prawa autorskie, na następujących polach eksploatacji:

- a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania utworu w całości lub w części – wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,
 - b) w zakresie obrotu, oryginałem lub egzemplarzami, na których utwór utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy,
 - c) w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony powyżej - publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym oraz prawo wykonywania zależnego prawa autorskiego,
 - d) dokonywania zmian i modyfikacji samodzielnie lub przez osoby trzecie
- 23) W przypadku konieczności uaktualnienia jakiegokolwiek części PFU, Wykonawca w terminie 10 dni od dnia otrzymania informacji o konieczności jej uaktualnienia nieodpłatnie dostosuje ją do aktualnych wytycznych Zamawiającego.
- 24) Wykonawca udziela gwarancji na wykonanie PFU na okres 24 miesięcy od dnia dokonania odbioru dzieła przez Zamawiającego. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania usterek i wad ujawnionych po odbiorze końcowym, zgłoszonych Wykonawcy przez Zamawiającego.