

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia:

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

„Utworzenie studia nagrań w budynku przy ul. Polnej 46A w Warszawie”

II. Charakterystyka obiektu:

Budynek biurowy pięciokondygnacyjny usytuowany przy ul. Polnej 46A w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 82/3 w obrębie 50506 o powierzchni ok. 312 m². Powierzchnia całkowita budynku wynosi 1739 m², kubatura 7700 m³.

Budynek został wzniesiony w południowej części Śródmieścia Warszawy w latach 1911-12 wg projektu architekta Gustawa Schmejke (Szmejke) na potrzeby szkoły handlowej Edwarda Rontalera (rok zał. 1896), która przeniosła się do nowo wybudowanego gmachu w 1912 r. W latach 1919-1939 był on także siedzibą liceum francuskiego (*Lycée français de Varsovie*). W czasie okupacji w budynku działała Żeńska Szkoła Odzieżowa.

W 1944 r. budynek został uszkodzony, zniszczeniu uległo poddasze i IV piętro. W ramach powojennej odbudowy budynek obniżono - zlikwidowana została zburzona, piąta kondygnacja. Po wojnie budynek pełnił nadal funkcje oświatowe – w latach 1945-61 w działało w nim Liceum Ogólnokształcące (żeńskie) im. Klementyny z Tańskich Hoffmanowej (obecnie IX LO im. K. Hoffmanowej).

Na podstawie decyzji Ministra Skarbu Państwa nr 11/09 z 19 czerwca 2009 r. budynek znalazł się w trwałym zarządzie MEN. Po uzyskaniu zgody MSP (decyzja nr 63/Z/10 z 12 maja 2010 r.) MEN użyczył budynek na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na siedzibę ORE. Warunki użytkowania budynku przez ORE zostały określone w porozumieniu nr MEN/2010/BA/2249 z 9 września 2010 r.

III. Zakres planowanych prac:

Planowane prace obejmować będą pomieszczenia poddasza o powierzchni ok. 58 m² oraz pozostałych pięter w zakresie niezbędnym do poprowadzenia instalacji związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi; Poddasze obecnie dzieli się na pomieszczenie magazynowe, strych nieużytkowy i klatkę schodową. Pomieszczenie magazynowe ma kształt prostokąta oraz

po przeciwnej stronie od wejścia z klatki schodowej pomieszczenie zbliżone do kwadratu, do którego prowadzi przejście z pierwszego pomieszczenia o szerokości ok. 160 cm. Obecnie poddasze wyłożone jest płytami OSB. Około połowy pomieszczenia obecnie ma wysokość mniejszą niż 220 cm.

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 zagospodarowaniu pomieszczenia poddasza w budynku przy ul. Polnej 46A w celu utworzenia tam profesjonalnego studia nagrań, umożliwiającego realizację zaawansowanych projektów audiowizualnych (tworzenie materiałów edukacyjnych, materiałów szkoleniowych, nagrywanie paneli dyskusyjnych itp.).
- 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 „Projektu techniczno-architektonicznego adaptacji poddasza na studio nagrań” opracowanego 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 cieplnych, 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.: „Utworzenie studia nagrań w budynku przy ul. Polnej 46A 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,
 - roboty związane z przegrodami zewnętrznymi (elewacje, dach), w tym 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 okienno-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) Zlokalizowanie pomieszczenia reżyserki;
- b) Zlokalizowanie pomieszczenia nagrań;
- c) Zlokalizowanie strefy technicznej;
- d) Zlokalizowanie poczekalni;
- e) Wykończenie ścian, sufitów oraz podłóg;
- f) Wykonanie instalacji elektrycznej;
- g) Wykonanie instalacji oświetlenia z oprawami LED;
- h) Wykonanie instalacji oświetlenia ewakuacyjnego, specjalistycznego, technicznego, mobilnego;
- i) Instalacja nowoczesnego systemu nagłośnienia;
- j) Wykonanie instalacji klimatyzacji;
- k) Wykonanie instalacji sieci strukturalnej;
- l) Wykonanie instalacji wentylacji;
- m) Wykonanie tynków wraz z malowaniem;
- n) Wybudowanie ścian wewnętrznych;
- o) Wymiana drzwi wejściowych z poszerzeniem otworu;
- p) Ocieplenie połaci dachu, przestrzeni podpodłogowej oraz ścian;
- q) Wykonanie izolacji akustycznej ścian i podłóg;
- r) Wzmocnienie i wyrównanie stropu;
- s) Wyposażenie pomieszczeń w meble oraz w specjalistyczny sprzęt dźwiękowy i audiowizualny.
- t) Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej, przedmiarów, kosztorysów Inwestorskich oraz STWIOR;

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

- a) Proponowany sposób wzmocnienia stropu;
- b) Analiza możliwości wykonania instalacji wentylacji;
- c) Analiza możliwości wykonania instalacji klimatyzacji;

- d) Analiza i określenie stopnia izolacyjności akustycznej i termicznej ścian, podłóg oraz dachu;
 - e) Wykonanie instalacji elektrycznych, teletechnicznych, centralnego ogrzewania. Określenie układania instalacji podtynkowo;
 - f) Inwentaryzację i uporządkowanie rozdzielnic elektrycznych, piętrowych;
 - g) Wykonanie bilansu mocy pod założenia projektowe z uwzględnieniem mocy potrzebnej do obsługi studia nagrań;
 - h) Założenia do sterowania oświetleniem i nagłośnieniem;
 - i) System Informacji Wizualnej;
 - j) Opinię konstrukcyjną dla ściany, w której znajdować się będą poszerzone drzwi;
 - k) Określenie prac rozbiórkowych i demontażowych;
 - l) Określenie wytycznych i parametrów materiałów i urządzeń przeznaczonych do zastosowania przy pracach modernizacyjno – budowlanych;
 - m) Określenie wykonania oświetlenia na szynoprzewodach.
- 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 określonej 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.