

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

### Wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania: „Kapitalny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej 2 w Świętochłowicach”

#### 1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania:

„Kapitalny remont budynku biurowego przy ul. Tunelowej 2 w Świętochłowicach” wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, obejmującej:

- projekt budowlany i projekty wykonawcze wszystkich branż,
- inwentaryzację z natury, przedmiary, kosztorysy inwestorskie i STWiORB,
- **audyt energetyczny,**
- **ekspertyzę techniczną,**
- uzyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień, opinii, ekspertyz,
- uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz zaświadczenia o niewnoszeniu sprzeciwu dla robót nie wymagających uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót,
- pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji robót.

Dokumentacja musi być kompletna, skoordynowana międzybranżowo i gotowa do natychmiastowego wykorzystania w postępowaniu przetargowym na roboty budowlane.

Dokumentacja musi być sporządzona przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane do projektowania w danej specjalności.

#### 2. Zakres remontu – wymagania szczegółowe.

Zakres projektowy obejmuje w szczególności:

##### 2.1. Elementy budowlane:

- wymiana pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, orywnowania, izolacji termicznej i przeciwwilgociowej, podniesienie dachu na części budynku,
- modernizacja budynku portierni,
- docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu,
- modernizacja elewacji wraz z kolorystyką,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej (zewnętrznej i wewnętrznej),
- wykonanie nowych posadzek, tynków, okładzin, sufitów,
- modernizacja układu funkcjonalnego pomieszczeń,
- wymiana ogrodzenia terenu,
- wywóz i utylizacja odpadów,
- dostosowanie budynku do przepisów ppoż., BHP i dostępności.

##### 2.2. Instalacje:

- wymiana instalacji elektrycznej, oświetleniowej, siłowej,
- wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- wymiana instalacji odgromowej i uziemiającej,
- wymiana instalacji teletechnicznej, alarmowej,
- wymiana instalacji sanitarnej: wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z modernizacją węzła cieplnego, wentylacyjnej,
- modernizacja klimatyzacji,
- analiza i projekt instalacji OZE (PV, pompy ciepła) – jeśli uzasadnione.

### **2.3. Zagospodarowanie terenu.**

- projekt miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnościami,
- projekt małej architektury (ławki, stojaki rowerowe, kosze),
- projekt monitoringu zewnętrznego,
- projekt oświetlenia dekoracyjnego lub iluminacji budynku,
- wymiana nawierzchni placu,
- wykonanie z kostki brukowej ścieżek wokół części budynku,
- wymiana oświetlenia zewnętrznego.

### **3. Cel opracowania.**

Celem wykonania dokumentacji jest:

- uzyskanie decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych,
- przygotowanie pełnego zakresu projektów wykonawczych,
- określenie technologii, materiałów i szczegółowego zakresu robót,
- przygotowanie kosztorysów inwestorskich i przedmiarów,
- zapewnienie zgodności planowanych prac z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej,
- umożliwienie przeprowadzenia postępowania przetargowego na roboty budowlane, zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych.

### **4. Zakres dokumentacji projektowej.**

#### **4.1. Inwentaryzacja i analizy wstępne.**

Wykonawca zobowiązany jest do:

- wykonania pełnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, instalacyjnej i konstrukcyjnej,
- wykonania oceny stanu technicznego budynku,
- wykonania badań i odkrywek konstrukcyjnych, materiałowych i instalacyjnych,
- wykonania audytu energetycznego zgodnie z aktualnymi przepisami,
- opracowania koncepcji projektowej (min. 2 warianty),
- uzyskania pisemnej akceptacji Zamawiającego dla wybranego wariantu.

#### **4.2. Projekt budowlany (PB).**

Projekt budowlany musi obejmować:

- projekt zagospodarowania terenu,
- projekt architektoniczno-budowlany,
- projekt techniczny zgodnie z aktualnym Prawem budowlanym,
- opis techniczny, rysunki, obliczenia, zestawienia,
- uzgodnienia branżowe, opinie, ekspertyzy,
- dokumenty do zgłoszenia lub pozwolenia na budowę,
- charakterystykę energetyczną budynku.

#### **4.3. Projekty wykonawcze (PW).**

Każdy projekt wykonawczy musi zawierać: rysunki, przekroje, specyfikacje materiałowe, zestawienie, schematy obliczeniowe, opis technologii wykonania.

##### **4.3.1. Branża architektoniczna.**

- układ funkcjonalny pomieszczeń,
- projekt wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- projekt docieplenia ścian, stropów, dachu,
- projekt modernizacji elewacji,
- projekt wykończeń wewnętrznych (posadzki, ściany, sufity),
- projekt sanitariatów, pomieszczeń socjalnych, sal konferencyjnych,

- projekt dostępności dla osób z niepełnosprawnościami,
- projekt ogrodzenia terenu.

#### **4.3.2. Branża konstrukcyjna.**

- analiza nośności elementów konstrukcyjnych,
- projekt wzmocnień, wymian i napraw,
- projekt stropów, schodów, fundamentów (jeśli wymagane),
- projekt zabezpieczeń przeciwwilgociowych i przeciwwodnych.

#### **4.3.3. Instalacje sanitarne.**

- instalacja wodna i kanalizacyjna,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji,
- projekt modernizacji źródła ciepła (jeśli dotyczy),
- projekt ewentualnych instalacji OZE (np. pompy ciepła, fotowoltaika).

#### **4.3.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne.**

- instalacja elektryczna (zasilanie, oświetlenie, gniazda),
- instalacja oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- instalacja odgromowa,
- instalacja teletechniczna.

#### **4.3.5. Branża przeciwpożarowa.**

- opinia rzeczoznawcy ds. ppoż.,
- projekt zabezpieczeń ppoż.,
- scenariusz pożarowy (jeśli wymagany).
- uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. ppoż.

### **5. Dokumenty formalno-prawne.**

Wykonawca zapewnia:

- mapę do celów projektowych,
- uzgodnienia z gestorami sieci,
- opinie sanitarne, BHP, ppoż.,
- ekspertyzy techniczne,
- dokumenty do zgłoszenia lub pozwolenia na budowę,
- odpowiedzi na ewentualne wezwania organów administracji,
- pełną koordynację międzybranżową.

### **6. Przedmiary, kosztorysy i STWiORB.**

Wykonawca przygotowuje:

- przedmiary robót dla wszystkich branż,
- kosztorys inwestorski,
- kosztorys ofertowy,
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB).

### **7. Wymagania techniczne i standardy wykonania.**

Dokumentacja musi być zgodna z:

- ustawą Prawo budowlane,
- rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych,
- Polskimi Normami i normami zharmonizowanymi,
- przepisami ppoż., BHP, sanitarnymi,
- zasadami dostępności dla osób z niepełnosprawnościami,

- zasadami efektywności energetycznej.

Materiały i technologie muszą być:

- trwałe,
- energooszczędne,
- zgodne z aktualnymi standardami rynkowymi,
- posiadające wymagane certyfikaty i aprobaty.

#### **8. Wymagania dotyczące współpracy z Zamawiającym.**

- spotkania robocze w miarę potrzeb,
- konsultacje telefoniczne i mailowe,
- przedstawienie koncepcji do akceptacji,
- bieżące uzgadnianie rozwiązań projektowych,
- przekazanie dokumentacji w formie:
  - ✓ papierowej – 4 egzemplarze,
  - ✓ elektronicznej – pendrive, płyta CD w 2 egzemplarzach, w formie PDF oraz kosztorysy w ATH/Norma,

#### **9. Termin realizacji.**

Dokumentacja musi zostać wykonana w terminie do sześciu miesięcy od podpisania umowy wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę.

#### **10. Gwarancja i odpowiedzialność projektanta.**

Wykonawca udziela min. **24 miesięcy gwarancji** na dokumentację projektową.

Wykonawca odpowiada za:

- kompletność dokumentacji,
- zgodność z przepisami,
- uzyskanie wymaganych uzgodnień,
- usunięcie błędów ujawnionych na etapie realizacji robót.

##### **10.1. Bezpłatna zmiana w okresie gwarancji.**

Wykonawca wykona:

- jedną bezpłatną zmianę dokumentacji, w terminie do 21 dni od zgłoszenia, w zakresie korekt wynikających z potrzeb Zamawiającego lub warunków realizacji robót.

Zmiana nie obejmuje:

- dodatkowych projektów branżowych,
- zmian wynikających z decyzji organów (jeśli nie wynikają z błędów projektanta),
- zmian wynikających z odstępstw wykonawcy robót.

##### **10.2. Przeniesienie autorskich praw majątkowych.**

Wykonawca zobowiązuje się do przeniesienia na Zamawiającego **pełnych autorskich praw majątkowych** do dokumentacji projektowej, w tym do:

- projektu budowlanego,
- projektów wykonawczych,
- przedmiarów, kosztorysów, STWiORB,
- koncepcji, wizualizacji, rysunków, modeli 3D,
- wszelkich materiałów źródłowych i edytowalnych (ATH itp.).

Przeniesienie praw obejmuje w szczególności prawa do:

- utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji dowolną techniką,
- wprowadzania zmian i modyfikacji,
- wykorzystania dokumentacji w całości lub części,
- udostępniania dokumentacji wykonawcom robót, inspektorom nadzoru, organom administracji,

- wielokrotnego wykorzystania dokumentacji w przyszłości, w tym do kolejnych etapów modernizacji.

Wykonawca oświadcza, że:

- dokumentacja nie narusza praw osób trzecich,
- posiada pełne prawa do wszystkich elementów projektu,
- przeniesienie praw następuje bez ograniczeń terytorialnych i czasowych,
- wynagrodzenie za przeniesienie praw jest wliczone w cenę oferty.

### **10.3. Nadzór autorski**

Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia **nadzoru autorskiego** w trakcie realizacji robót budowlanych, w zakresie określonym w Prawie budowlanym, w szczególności:

- udzielania wyjaśnień dotyczących dokumentacji,
- uzgadniania rozwiązań zamiennych proponowanych przez wykonawcę robót,
- udziału w naradach budowy na wezwanie Zamawiającego,
- potwierdzania zgodności robót z dokumentacją projektową,
- wprowadzania niezbędnych korekt wynikających z warunków realizacji.

W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zapewnia:

- wizyty na budowie w trakcie realizacji inwestycji (na wezwanie ustanowione przez Zamawiającego inspektora nadzoru lub upoważnionego pracownika Zamawiającego według rzeczywistych potrzeb Zamawiającego, bez limitu pobytów na budowie. Wezwanie zostanie przekazane Wykonawcy pisemnie, e-mailem lub zgłoszone telefonicznie z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem). Przybycie i wykonanie nadzoru autorskiego na terenie robót będzie potwierdzone kartą pobytu na budowie, podpisaną przez inspektora nadzoru lub upoważnionego pracownika Zamawiającego,
- gotowość do udzielania konsultacji mailowych i telefonicznych,
- reakcję na wezwanie ustanowione przez Zamawiającego inspektora nadzoru lub upoważnionego pracownika Zamawiającego w terminie do 3 dni roboczych,
- uzgodnienie rozwiązań zamiennych.

### **11. Odbiór dokumentacji.**

Odbiór nastąpi po:

- przekazaniu pełnego kompletu dokumentów,
- weryfikacji zgodności z SOPZ,
- spisaniem „Protokołu odbioru dokumentacji”.