

Szczegółowy opis Przedmiotu Zamówienia



Widok od ul. Wojska Polskiego

I. Realizacja zamówienia przewiduje:

- 1) Etap I – wykonanie inwentaryzacji budynku;**
- 2) Etap II - opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym koncepcji przebudowy budynku w celu dostosowania do wymagań funkcjonalno – użytkowych Zamawiającego oraz obowiązujących przepisów;**
- 3) Etap III – opracowanie projektu zagospodarowania terenu oraz architektoniczno – budowlanego przebudowy budynku w części dotyczącej pomieszczeń parteru przeznaczonych na lokalizację Regionalnego Centrum Kryzysowego oraz Stanowiska Obsługi Interesantów wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;**
- 4) Etap IV – wykonanie projektu technicznego i wykonawczego oraz przedmiarów i kosztorysów inwestorskich przebudowy pomieszczeń parteru przeznaczonych na lokalizację Regionalnego centrum Kryzysowego oraz Stanowiska Obsługi Interesantów wraz ze szczegółowym projektem aranżacji, wyposażenia i wykończenia wnętrza;**
- 5) Etap V – opracowanie projektu zagospodarowania terenu oraz architektoniczno – budowlanego przebudowy pozostałej części budynku (z wyłączeniem pomieszczeń przeznaczonych na Regionalne Centrum Kryzysowe oraz Stanowisko Obsługi Interesantów) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;**

6) Etap VI – wykonanie projektu technicznego i wykonawczego oraz przedmiarów i kosztorysów inwestorskich przebudowy pozostałej części budynku (z wyłączeniem pomieszczeń przeznaczonych na Regionalne Centrum kryzysowe oraz Stanowisko Obsługi Interesantów) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z projektem aranżacji, wyposażenia i wykończenia wnętrza;

7) Etap VII – Nadzór autorski w czasie wykonywania robót.

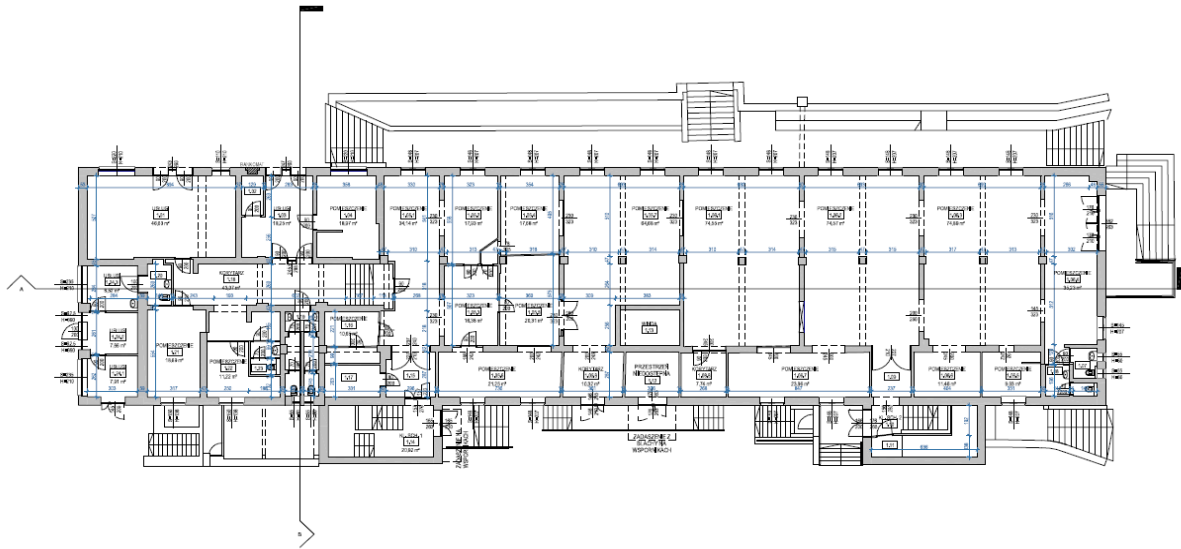
Budynek jest własnością Gminy-Miasta Świnoujścia. Budynek zlokalizowany jest na terenie dla którego Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie wydał dnia 12 marca 2021 obwieszczenie o sporządzeniu nowej kart ewidencyjnej zabytku nieruchomego niewpisanego do rejestru zabytków dla obiektu „Historyczny Zespół Budowlany: Zabudowa dawnych koszar wraz z układem przestrzennym, historycznym ogrodzeniem, historyczną zielenią Kwartał pomiędzy ul. Pułaskiego, Wyspiańskiego, Matejki, Wojska Polskiego nr ewid. działek 553/2, 553/3, 553/4, 553/5, 553/8, 553/10, 553/11, 553/13, 553/14, 553/15, 554 obr.004 Miasta Świnoujścia” (Załącznik nr 2 do SWZ).

II. Realizacja zamówienia ma na celu:

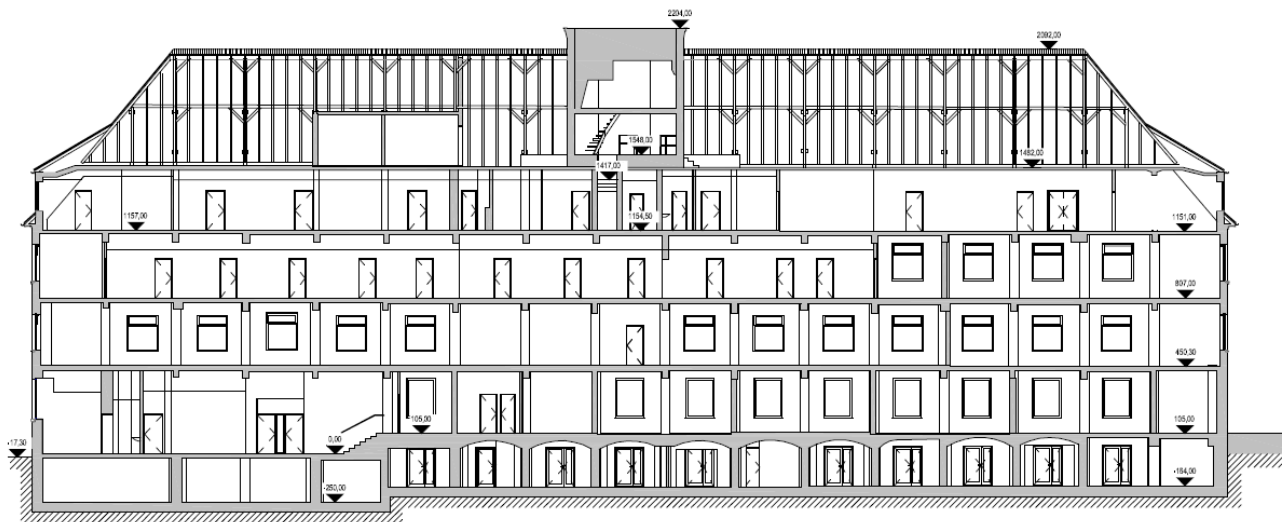
- **opracowanie koncepcji architektoniczno-budowlanej przebudowy i remontu oraz aranżacji wnętrza wraz ze zmianami architektoniczno-budowlanymi i funkcjonalnymi wraz z wykonaniem kompleksowego programu prac remontowych i naprawczych w celu dostosowania budynku do wymagań i potrzeb nowych użytkowników i najemców (budynek jest częściowo wynajmowany), dostosowanie budynku i instalacji do aktualnie obowiązujących, warunków technicznych i przepisów w tym przepisów p-poż.**
- **opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej architektoniczno – budowlanej dla uzyskania pozwolenia na budowę**
- **opracowanie dokumentacji projektowej technicznej i wykonawczej umożliwiającej realizację prac po uzyskaniu pozwolenia na budowę**
- **podział prac na etapy ze wskazaniem na zakres i lokalizację prac remontowych i zakres przebudowy (np. remont i przebudowa dach jako odrębny etap, remont i przebudowa poszczególnych poziomów - kondygnacji - jako odrębny etap itp.)**
- **sporządzenie szczegółowych kosztorysów inwestorskich budowlanych dla wszystkich branż;**

III. Dane charakterystyczne i stan techniczny budynku:

Charakterystyczne parametry określające wielkość, kubaturę, ilość kondygnacji, stan techniczny obiektu wraz z załączoną inwentaryzacją architektoniczną i fotograficzną także w formie elektronicznej zostały przedstawione w opracowaniu pn.: „Opinia techniczna stanu budynku przy ul. Wojska Polskiego 1/19 w Świnoujściu wykonana przez firmę NBQ z siedzibą przy ul. Tadeusza Wendy 10c w Szczecinie z dnia 26.04.2023 i stanowią Załącznik nr 2 do SWZ.



Rzut parteru (poziom „0”).



Przekrój podłużny

Zamawiający informuje, że budynek jest w stanie technicznym wymagającym wykonania prac remontowych i naprawczych. Pierwszoplanowym wydaje się przeprowadzenie remontu dachu, który jest w złym stanie technicznym. Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie cechuje brak szczelności. Dodatkowo Zamawiający przewiduje, że może ulec zmianie kształt dachu np. z uwagi

na konieczność doświetlenia pomieszczeń na III piętrze (poziom 3) i wykonania na tym poziomie dodatkowych okien w przestrzeni (konstrukcji) dachu.

Elewacja jest miejscami uszkodzona, zabrudzona, zniszczona. Stolarka okienna i drzwiowa jest w stanie do wymiany (np. niektóre okna się nie otwierają). Zagospodarowanie przyziemia, murki, dojścia i wejścia do budynku, barierki, dojścia i schody do pomieszczeń na poziomi -1 piwnica są wykonane w niskim standardzie wykończenia i są lokalnie zniszczone.

Instalacje sanitarne, elektryczne i ppoż. w tym instalacje hydrantowe są w stanie wymagającym w części lub całości wymiany i dostosowania do aktualnie obowiązujących warunków i przepisów technicznych.

Wentylacja pomieszczeń w budynku częściowo wykonana jest jako mechaniczna, częściowo jako grawitacyjna oraz są pomieszczenia, w których w ogóle nie jest spełniony wymóg wentylowania. Stan dla tego zakresu wymaga nowych rozwiązań i założeń projektowych w tym np. zaprojektowania nowych kominów. Wykończenia wewnątrz budynku są w stanie wymagającym kompleksowych prac remontowych i naprawczych.. W budynku znajduje się czynna winda towarowa, użytkowana okazjonalnie. Budynek posiada dwie odrębne klatki schodowe, których funkcja i lokalizacja powinna zostać zachowana.

IV. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

Koncepcja architektoniczno- budowlana i wielobranżowa dokumentacja projektowa powinna zawierać kompleksowe, spójne rozwiązania projektowe remontu i przebudowy budynku. Zamawiający oczekuje dostosowania budynku do wymagań nowych użytkowników oraz oczekuje spełnienia celów zamierzenia inwestycyjnego określonych w p. II. Zamawiający nie przewiduje zmiany powierzchni zabudowy budynku (rozbudowy).

Aktualnie budynek użytkowany jest w sposób następujący:

- poziom -1 lokale użytkowe z przeznaczeniem na wynajem, lokal usługowy (PUB), pomieszczenia techniczne w tym węzeł cieplny (PEC)
- poziom „0” lokal usługowy (sklep, usługi fryzjerskie), lokal użytkowy użytkowany przez przedsiębiorstwo, pomieszczenia pod wynajem
- poziom „1” – całość użytkowana przez usługi sportowo- rekreacyjne
- poziom „2” pomieszczenia biurowe pod wynajem, część użytkowana na usługi sportowo- rekreacyjne
- poziom „3” pomieszczenia biurowe pod wynajem (pomieszczenia znajdują się w bryle dachu „ze skosami” i oknami dachowymi)
- poziom „4” strych nieużytkowany

Zamawiający planuje zmiany w zakresie :

Zamawiający zamierza pozostawić częściowo bez zmian rozwiązania architektoniczno- funkcjonalne i użytkowe dla najemców pozostających aktualnie w budynku. Powierzchnia użytkowa poziomo „0” (około 50%) oraz poziomy 2 i 3 w większości są nieużytkowane i Zamawiający zamierza przeznaczyć je na potrzeby Urzędu Miasta Świnoujścia tzn.:

- **poziom „-1”** (około 20% powierzchni użytkowej kondygnacji)

- nowe pomieszczenia usługowe gospodarcze i techniczne w tym pomieszczenia na gromadzenie odpadów c`a **250 m²**
- **poziom „0”** (około 50% powierzchni użytkowej kondygnacji)
 - - Sala obsługi interesanta Urzędu Miasta Świnoujście powierzchnia c`a **300 m²**, obejmujące: salę obsługi mieszkańców na około 15 stanowisk obsługi, pomieszczenia na skład chronologiczny dokumentacji wpływającej do urzędu,
 - zaplecze sanitarne dla pracowników i interesantów, pomieszczenie socjalne z szatnią, zaplecze gospodarczo-magazynowe. Pomieszczenia obsługi interesanta powinny być dostępne i dostosowane do obsługi osób z niepełnosprawnościami (OzN). Powinny zawierać podjazdy, dostępną windę, pasy prowadzące, pola uwagi, pomieszczenie sanitarne dostępne dla OzN oraz inne konieczne udogodnienia i oznakowania wynikające z ustawy o dostępności obiektów publicznych.
 - - Regionalne Centrum Kryzysowe, które będzie działać w strukturze Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Świnoujściu, powierzchnia c`a **150 m²**.
Punkt będzie czynny w godz. 8:00-20:00 (pon.-pt.). W punkcie będą realizowane zadania w obszarze poradnictwa i wsparcia z zakresu wczesnej interwencji psychologicznej i psychoedukacyjnej w formie ambulatoryjnej (m.in. wsparcie indywidualne i grupowe, konsultacje, porady, warsztaty) oraz wyjazdowej, realizujące wizyty w miejscu pobytu osoby/rodziny/gr. wymagającej wsparcia (m.in. terapia, wizyty środowiskowe, porady). W RCK będzie pracował zespół specjalistów, np. psycholog, pedagog, terapeuta środowiskowy, pracownik socjalny, asystent zdrowienia. Lokal dla RCK powinien być wyremontowany z uwzględnieniem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. Przy planowaniu wyposażenia pomieszczeń RCK należy uwzględnić potrzeby grupy docelowej oraz specyfikę sytuacji, w której kadra punktu będzie udzielała wsparcia. W RCK kluczowym będzie techniczne dostosowanie ich do potrzeb odbiorców wsparcia, w tym dla osób z różnego rodzaju niepełnosprawnością (dostępna winda, podjazdy, wyraźne oznakowanie, pomieszczenie sanitarne dostępne dla OzN).

Szczegółowy program funkcjonalny dla RCK obejmuje:

- 1) gabinet kierownika wraz z wnęką/przylegającym pomieszczeniem na archiwum i dokumentacje, gdzie umieszczona zostanie również wielofunkcyjna kserokopiarka – ok. 15 m² + 6 m² (całość ok. 21 m²);
- 2) gabinet specjalisty/interwenienta – ok. 12 m²;
- 3) gabinet specjalisty/interwenienta – ok. 12 m²;
- 4) gabinet pracy z rodziną/dzieckiem –ok. 18 m²;
- 5) sala do zajęć grupowych/konferencji z pomieszczeniem na szatnie dla gości/pensjonariuszy (z możliwym przepierzeniem i zamknięciem części w 1/3 długości) – ok. 30 m²;
- 6) pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym – ok. 8 m²;
- 7) pomieszczenie magazynowe –ok. 5 m²;
- 8) sanitariat WC + prysznic / dla kadry;
- 9) WC dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

10) WC – dla klienta;

11) ciągi komunikacyjne – stanowiące jednocześnie poczekalnie.

W ramach elementów stałych każdego pomieszczenia należy ująć: oświetlenie górne, gniazdka elektryczne, włączniki do świateł oraz rolety okienne zamontowane na stałe. Jeżeli w budynku będzie instalowana klimatyzacja dla pozostałej części parteru, punkt Regionalnego Centrum Kryzysowego należy włączyć do instalacji.

UWAGA! Z uwagi na harmonogram finansowania realizacji planowanych w budynku inwestycji w ramach etapowania Zamawiający oczekuje wykonania i oddania w pierwszej kolejności zakresu umowy dla Regionalnego Centrum Kryzysowego oraz Stanowiska Obsługi Interesantów.

- Powierzchnia z przeznaczeniem pod najem na usługi biurowe lub sportowo-rekreacyjne c'a **150 m²**
- **poziom „2”**
 - poziom „2” pomieszczenia biurowe na potrzeby wydziałów UM lub jednostek organizacyjnych GM przewidziane dla około 41 osób, w tym: 2 gabinety z sekretariatem, minimum 15 pokoi biurowych, zaplecze sanitarne, zaplecze socjalne, sala konferencyjno-szkoleniowa, pomieszczenie gospodarcze, winda (powierzchnia użytkowa kondygnacji c'a **800 m²**).
- **poziom „3”**
 - kwatery pracownicze, komunikacja, winda. (zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną zamieszkania zbiorowego -powierzchnia użytkowa kondygnacji c'a **700 m²**).

V. Wymagania do koncepcji architektoniczno-budowlanej i aranżacji wnętrza:

Potrzeby Wydziałów Urzędu Miasta wymagać będą zmian układów funkcjonalnych, nowej ilości pokoi biurowych zgodnie z wytycznymi nowych użytkowników oraz zaplecza sanitarnego, socjalnego etc. W ocenie Zamawiającego budynek wymagać będzie zmian układów komunikacyjnych np. związanych z **przystosowaniem istniejącego w budynku towarowego szybu windowego na potrzeby windy ogólnodostępnej**, w tym na potrzeby osób z niepełnosprawnościami (OzN).

Zamawiający oczekuje, aby w budynku (piwnicy) powstało **dodatkowe pomieszczenie na gromadzenie odpadów**. Koncepcja musi zawierać zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku (dojścia i wejścia do pomieszczeń, murki, barierki, schody etc. oraz dojazd do miejsca odbiór odpadów).

Budynek wymagać będzie nowych rozwiązań projektowych dostosowujących do aktualnie obowiązujących warunków i przepisów zwłaszcza w zakresie rozwiązań wentylacji i instalacji p-poż. Koncepcja musi zawierać rozwiązania uwzględniające przepisy dostosowujące budynek dla osób z niepełnosprawnościami.

Koncepcja musi zawierać projekt nowych elewacji w razie potrzeby uzgodnionych z Konserwatorem Zabytków, **także w formie wizualizacji 3D**.

Koncepcja musi być uzgodniona z rzeczoznawcą p-poż, w zakresie takim, aby na jej podstawie uzyskano dla projektu arch-budowlanego remontu i przebudowy uzgodnienia z rzeczoznawcą oraz aby na jej podstawie można było sporządzić instrukcję p-poż dla całego budynku.

Koncepcja architektoniczno-budowlana musi zawierać aranżację wnętrz w tym aranżację gniazd i oświetlenia dla nowo projektowanych pomieszczeń.

VI. Wymagania do dokumentacji projektowej

Dokumentacja projektowa powinna być sporządzona w oparciu o zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcję z uwzględnieniem wprowadzanych w budynku zmian funkcjonalno-użytkowych i planowanych standardów wykończenia. Wnętrza budynku powinny cechować się standardem wykończenia znacznie podniesionym w stosunku do aktualnego, zgodnie ze wskazaniami i oczekiwaniami nowego użytkownika.

W dokumentacji należy uwzględnić między innymi:

1. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy branży architektonicznej
przekroje przez istotne miejsca w obiektach m. in. klatka schodowa, szyby windowy, kłady ścian łazienek z rozmieszczeniem okładzin ściennych oraz urządzeń sanitarnych, zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej, rysunki i zestawienie elementów ślusarskich wraz z ustalonym z konstruktorem rozwiązaniem montażu elementów,
2. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy branży konstrukcyjnej
obliczenia głównych elementów nośnych, zestawienia poszczególnych materiałów budowlanych (m.in. stal, drewno, beton, elementy konstrukcyjne ścian) z uwzględnieniem wszystkich elementów, w tym zbrojenia rozdzielczego (itp.), przewidywane przerwy robocze oraz technologiczne, szczegóły rozwiązań zbrojenia elementów newralgicznych (narożniki, otwory, balkony itp.), rozmierzenie otworów technologicznych, opis zaprojektowanych materiałów budowlanych opis i przekroje poszczególnych przegród budowlanych (stropy, ściany, dach, posadzka na gruncie itp.)
3. projekt wykonawczy zagospodarowania terenu
plansza koordynacyjna z naniesieniem wszystkich urządzeń i instalacji podziemnych wraz przekrojami, przekroje przez wszystkie rodzaje nawierzchni, plan projektowanych nasadzeń
4. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji elektrycznej wewnętrznej,
ilość układów pomiarowych zgodnie z warunkami przyłączenia (ewentualna zmiana warunków przyłączenia do sieci ENEA Operator Sp. z o.o.)
podpisanie umowy przyłączeniowej z ENEA Operator Sp. z o.o.
przebudowa rozdzielni głównych budynku wraz z szafą przystosowaną do montażu układów pomiarowo rozliczeniowych

- instalacja elektryczna i telekomunikacyjna układana w szachtach kablowych w niezależnych ciągach: elektrycznym, telekomunikacyjnym, instalacja ppoż.
instalacja elektryczna w lokalach zasilanie 3 fazowe
5. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji multimedialnej wewnętrznej, w pomieszczeniu technicznym zabudowa szafy RACK zawierająca systemy: Internet, domofon, kamery i rejestrator (monitor), instalacja domofonowa
ułożenie kabla multimedialnego do każdego pomieszczenia: internet, telefon
 6. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji oddymiania oraz systemu sygnalizacji pożaru,
ekspertyza techniczna przeciwpożarowa określająca wymagania ze względu na warunki bezpieczeństwa pożarowego
projektu technicznego oddymiania klatki schodowej zgodnie z ekspertyzą projektu technicznego systemu sygnalizacji pożaru
oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne
wyłącznik przeciwpożarowy wraz z przyciskami
uzgodnienie całej dokumentacji z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych
Instrukcja przeciwpożarowa
 7. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji centralnego ogrzewania,
 8. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji wody zimnej i c.w.u. oraz cyrkulacji,
 9. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji kanalizacji sanitarnej,
 10. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy instalacji gazu,
 11. projekt techniczny lub/oraz wykonawczy wentylacji,
 12. plan bioz z zawartością instalacji sanitarnych
 13. Ewentualną konieczność zmiany warunków przyłączeniowych ENEA w związku z przebudową instalacji elektrycznej oraz wykonaniem oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego.
 14. Wykonanie optymalnego energetycznie i ekonomicznie systemu ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody i zasilania w energię elektryczną - o ile będzie to uzasadnione z uwzględnieniem OZE (przedstawić warianty z rekomendacją optymalnego i uzasadnieniem).
 15. Monitoring budynku i terenu.

Zakres dokumentacji:

- a. Dokumentacja architektoniczno – budowlana będąca przedmiotem umowy powinna obejmować swym zakresem wszystkie elementy, które umożliwią uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- b. Wykonawca uzyska wszelkie uzgodnienia niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- c. Dokumentacja techniczna, wykonawcza będąca przedmiotem umowy powinna obejmować swym zakresem wszystkie elementy, które umożliwią realizację robót.

Wykonawca wykona i dostarczy dokumentację w wersji papierowej i elektronicznej w nw. ilościach:

- 1) wielobranżowa koncepcja architektoniczno - budowlana – **2 egz.**,
- 2) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii – **5 egz.**,
- 3) projekt architektoniczno-budowlany – **5 egz.**,

- 4) projekt techniczny – **5 egz.**,
- 5) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (ogólne i branże) – **2 egz.**,
- 6) kosztorys inwestorski z podziałem na branże – **2 egz.**,
 - a) architektura i konstrukcja,
 - b) branża elektryczna i niskoprądowa (TV, Internet, domofon, monitoring), fotowoltaika,
 - c) branża sanitarna (kotłownia, instalacje wewnętrzne, zewnętrzne i przyłącza),
 - d) prace wykończeniowe (gładzie i malowanie ścian i sufitów, drzwi wewnętrzne, prace posadzkarskie, płytki na ścianach łazienki i fartuch w kuchni, biały montaż, osprzęt elektryczny),
 - e) prace wykończeniowe w częściach wspólnych nieruchomości (gładzie i malowanie ścian i sufitów, prace posadzkarskie, osprzęt elektryczny, oświetlenie),
 - f) zagospodarowanie terenu.
- 7) przedmiar robót – **2 egz.**,
- 8) kosztorys inwestorski zerowy – **2 egz.**,

Cała dokumentacja projektowo-kosztorysowa zapisana na płycie CD oraz elektronicznym nośniku danych typu pendrive. Dokumentacja w formie elektronicznej powinna być przekazana Zamawiającemu w formatach PDF oraz **plikach edytowalnych**: .dwg, .ath, MS Word, MS Excel, itp. – **1szt. CD i 1szt. pendrive**.

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać minimalne wymagania określone w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Całość dokumentacji opracowanej przez wykonawcę poza egzemplarzami wydrukowanymi należy przekazać Zamawiającemu również w wersji elektronicznej na pendrive, CD lub DVD. Wersję elektroniczną dokumentacji projektowej wykonać należy z zastosowaniem następujących formatów elektronicznych:

- rysunki, schematy, diagramy – PDF, DOC i DWG,
- opisy, zestawienia, specyfikacje – format MS Word, MS Excel i PDF
- kosztorysy – ATH, PDF

Ponadto dokumentacja powinna zawierać **kompleksowy program prac remontowych i naprawczych** z proponowanym podziałem na stopień pilności jak np. naprawa konstrukcji i pokrycia dachowego wraz z obróbkami i odwodnieniem, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej itp. Dokumentacja powinna określać etapowanie prac tzn. wskazywać w jakiej kolejności i w jakim podziale w nowych układach funkcjonalnych i zaaranżowanych wnętrzach można wykonywać prace budowlane z podziałem na etapy i w jakim systemie je realizować (np. remont i przebudowa dachu wymagać będzie pozwolenia na budowę, remont kondygnacji poziom „0” wymagać będzie zgłoszenie etc.)

Wykonawca - projektant jest zobowiązany do pełnienia nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji, aż do zakończenia okresu rękojmi i gwarancji za wady w dokumentacji projektowej.