Załącznik nr 1

Starachowice, 10.06.2024 r.

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

p.n. **„Opracowanie dokumentacji Programu Funkcjonalno-użytkowego dla modernizacji Centrum Przedsiębiorczości przy ul. Zgodnej w Starachowicach”** w ramach zadania „Modernizacja Centrum Przedsiębiorczości”.

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest program funkcjonalno-użytkowy niezbędny do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na zaprojektowanie i wykonanie modernizacji Centrum Przedsiębiorczości przy ul. Zgodnej 2 w Starachowicach zgodnie 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) wraz z przedmiarem robót, kosztorysem inwestorskim, Warunkami Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (WWIORB), w zakres której wchodzi:

* 1. Rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku biurowo-przemysłowego (bud. Nr 1),
	2. Modernizacja istniejącego budynku biurowo-przemysłowego (bud. Nr 2).
	3. Budowa nowego budynku biurowo-usługowego (bud. C),
	4. Budowa nowego zjazdu z drogi powiatowej,
	5. Budowa przyłącza do sieci centralnego ogrzewania do budynków,
	6. Zagospodarowanie całego terenu działek 1426 i 1425/1 (obręb 0005) przy ul. Zgodnej, w tym budowa miejsc postojowych (parkingów), dróg wewnętrznych, placów manewrowych, placów magazynowych, chodników, zieleni urządzonej,
	7. Rozbiórka 7 istniejących budynków,
	8. Modernizacja budynku przemysłowego (bud. Nr 10),
	9. Budowa 4 nowych budynków, w tym budynek biurowo-usługowy i 4 budynków przemysłowo-usługowych,
	10. Budowa parkingów na terenie,
	11. Budowa odwodnienia terenu,
	12. Budowa monitoringu,
	13. Rozbudowa i przebudowa oświetlenia terenu,
	14. Przebudowa kolizji lub przebudowy przyłączy zlokalizowanych na terenie nieruchomości.
1. Zamawiający:

**Gmina Starachowice**

ul. Radomska 45

27-200 Starachowice

NIP: 664-19-09-150

Regon: 291009892

Strona www: www.starachowice.eu

tel. 41-27-38-200

Kody CPV:

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71240000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

1. Zakres przedmiotu zamówienia

Zakres usługi obejmuje w szczególności:

1. Opracowanie Programu Funkcjonalno -Użytkowego (PFU) zgodnie 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),
2. Przygotowanie przedmiarów robót,
3. Przygotowanie szacunkowych kosztorysów inwestorskich,
4. Przygotowanie Warunków Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (WWiORB)
5. Udzielanie odpowiedzi na pytania jakie zostaną skierowane do Zamawiającego w trakcie postępowania przetargowego na projekt i roboty budowlane.
6. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

Teren objęty przedmiotem zamówienia zlokalizowany jest na terenie województwa świętokrzyskiego, powiatu starachowickiego, w mieście Starachowice przy ul. Zgodnej na dz. ewid. 1426 i 1425/1 (obręb 0005).

Teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego C7 „ŁĄKI” i oznaczony jako 1 PPS - obszary istniejącej działalności produkcyjnej do zachowania i uzupełnienia z dopuszczeniem funkcji składowania i magazynowania, handlu hurtowego i detalicznego- w trakcie zmiany.

Na terenie działki nr ewid. 1426 znajduje się pięć budynków przemysłowych oraz dwa budynki biurowo-przemysłowe. Natomiast na terenie działki nr ewid. 1425/1 zlokalizowane są trzy budynki przemysłowe. Na terenie inwestycji zlokalizowane są przyłącza kanalizacji sanitarnej, wodociągowe, energii elektrycznej. Teren jest w większości utwardzony. Pomiędzy działkami jest różnica poziomów terenu ok. 2,5 m. Teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Zgodnej – droga powiatowa nr 1791T.

Całe zadanie będzie zlokalizowane poza obszarem objętym ochroną prawną sieci Natura 2000.

Powierzchnia terenu objętego inwestycją:

* dz. nr ewid. 1426 - 7760 m2,
* dz. nr ew.d. 1425/1 - 5170 m2.

Powierzchnia zabudowy budynków (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1):

1 – budynek biuro-przemysłowy – 537 m2  (nr ewid. bud. 2734)- jednokondygnacyjny,

2 – budynek biuro-przemysłowy – 48 m2 (nr ewid. bud. 2735) – dwukondygnacyjny,

3 – budynek przemysłowy – 480 m2 (nr ewid. bud. 2730) – jednokondygnacyjny,

4 – budynek przemysłowy – 342 m2 (nr ewid. bud. 2729) – jednokondygnacyjny,

5 – budynek przemysłowy – 218 m2 (nr ewid. bud. 2728) – jednokondygnacyjny,

6 – budynek przemysłowy – 112 m2 (nr ewid. bud. 2732) – jednokondygnacyjny,

7 – budynek przemysłowy – 79 m2 (nr ewid. bud. 2731) – jednokondygnacyjny,

8 – budynek przemysłowy – 312 m2 (nr ewid. bud. 2722) – jednokondygnacyjny,

9 – budynek przemysłowy – 391 m2 (nr ewid. bud. 2721) – jednokondygnacyjny,

10 – budynek przemysłowy – 685 m2 (nr ewid. bud. 3140) – jednokondygnacyjny,

Na terenie dz. nr ewid. 1425/1 znajduje się stacja trafo.

1. Projektowane uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:
	1. Na terenie działek planuje się rozbiórkę 7 budynków przemysłowych (nr 3, 4 ,5 ,6 ,7 ,8 ,9,), rozbudowę i przebudowę budynków biurowo-przemysłowego (nr 1, 2), modernizację budynku przemysłowego (nr 10), budowę budynku biurowo-usługowego oraz budowę sześciu budynków przemysłowych. Ponadto na terenie działek należy przewidzieć miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, place manewrowe, place magazynowe. Do budynków należy zaprojektować przyłącze centralnego ogrzewania. Na terenie inwestycji należy przewidzieć odwodnienie, oświetlenie, monitoring.

Proponowane powierzchnie zabudowy projektowanych budynków (załącznik graficzny nr 2):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Oznaczenie budynku** | **Nazwa** | **Powierzchnia zabudowy****[m2]** | **Liczba kondygnacji** | **Podpiwniczenie** |
| 1. | A | Rozbudowa budynku biurowo-przemysłowego | 400 | 1 | nie |
| 2. | B | Budynek biurowo-usługowy | 400 | 2 | nie |
| 3. | C | Budynek przemysłowy | 730 | 1 | nie |
| 4. | D | Budynek przemysłowy | 830 | 2 | nie |
| 5. | E | Budynek przemysłowy | 350 | 1 | nie |
| 6. | F | Budynek przemysłowy | 200 | 1 | nie |

* + 1. Budynek nr 1 – budynek biurowy – budynek wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o konstrukcji murowanej, przykryty dachem płaskim. przeznaczony do rozbudowy (A). W budynku planuje się rozbudowę i przebudowę w celu modernizacji pomieszczeń usługowo-biurowych, sali konferencyjnych. Budynek należy dostosować do osób niepełnosprawnych oraz zastosować rozwiązania energooszczędne. Budynek należy stermomodernizować.
		2. Budynek nr 2 – budynek biurowo-przemysłowy – wolnostojący, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony (wykorzystujący różnice terenu pomiędzy działkami), o konstrukcji murowanej, pokryty dachem płaskim. Podobnie jak w budynku 1 planuje się przebudowę w celu modernizacji pomieszczeń usługowo-biurowych, sal konferencyjnych. Budynek należy dostosować do osób niepełnosprawnych oraz zastosować rozwiązania energooszczędne. Budynek należy stermomodernizować.
		3. Budynek nr 3 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem dwuspadowy,
		4. Budynek nr 4 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim,
		5. Budynek nr 5 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim,
		6. Budynek nr 6 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim,
		7. Budynek nr 7 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim,
		8. Budynek nr 8 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim,
		9. Budynek nr 9 – budynek przemysłowy – przeznaczony do rozbiórki – jednokondygnacyjny, przykryty dachem dwuspadowym
		10. Budynek nr 10 – budynek przemysłowy, jednokondygnacyjny, o konstrukcji stalowej, przykryty dwuspadowym, przeznaczony do modernizacji. Budynek należy dostosować do osób niepełnosprawnych oraz zastosować rozwiązania energooszczędne. Budynek należy stermomodernizować.

Projektowane budynki:

* + 1. Budynek A – rozbudowa budynku nr 1 – jednokondygnacyjny, przykryty dachem płaskim. Pomieszczenia w celu modernizacji pomieszczeń usługowo-biurowych.
		2. Budynek B – Budynek biurowo-usługowy – dwukondygnacyjny (wykorzystujący różnicę terenu), niepodpiwniczony. Pomieszczenia w budynku przeznaczone pod wynajem dla mikro przedsiębiorców wykonujących usługi, pomieszczenia dla zarządcy terenu.
		3. Budynek C – budynek przemysłowy, jednokondygnacyjny, pod wynajem dla małych i średnich przedsiębiorców,
		4. Budynek D – budynek przemysłowy, dwukondygnacyjny, pod wynajem dla małych i średnich przedsiębiorców,
		5. Budynek E – budynek przemysłowy, jednokondygnacyjny, pod wynajem dla małych i średnich przedsiębiorców,
		6. Budynek F – budynek przemysłowy, jednokondygnacyjny, pod wynajem dla małych i średnich przedsiębiorców,
	1. Wszystkie budynki należy dostosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych i zastosowaniem OZE i nowoczesnych oraz energooszczędnych rozwiązań.
	2. Planuje się również na terenie objętym opracowaniem budowę parkingów (miejsc postojowych) w ilości dostosowanej do obecnych przepisów oraz budowę nowego zjazdu z drogi powiatowej nr 1791T.
1. Programy funkcjonalno-użytkowe (PFU) należy opracować zgodnie z niżej wymienionymi wymaganiami/uwagami:
	1. Koncepcja rozwiązań projektowych ma być opracowana na kopii mapy zasadniczej dla terenów objętych opracowaniem w skali 1:500 lub 1:1000, którą Wykonawca pozyska własnym staraniem i na własny koszt.
	2. W ramach Programu Funkcjonalno-Użytkowego Wykonawca sporządzi również szczegółową inwentaryzację budowlaną obiektów. Inwentaryzacja posłuży do prawidłowego zaprojektowania i ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych oraz do identyfikacji możliwości w zakresie ich wykonania. Inwentaryzacja powinna obejmować zarówno stan istniejący obiektów, zagospodarowania terenu. Inwentaryzację należy wykonać wraz ze szczegółową dokumentacją fotograficzną stanu istniejącego oraz innymi opracowaniami niezbędnymi do wykonania zamierzenia inwestycyjnego Zamawiającego.
	3. Dokumentacja stanowiąca przedmiot umowy będzie sporządzona przez Wykonawcę i przekazana Zamawiającemu **w 4 egzemplarzach papierowych oraz w formie cyfrowej nieedytowalnej i edytowalnej dla każdego z zeszytów (ust. 6.1).**
	4. Wykonawca przewidzi w PFU wykonanie, przez Generalnego Wykonawcę projektu i robót, wszelkich niezbędnych badań, w tym badań architektonicznych, konstrukcyjnych, geologicznych i wszelkich innych niezbędnych do wykonania zamierzenia inwestycyjnego Zamawiającego oraz szczegółowo określi zakres i zasięg tych badań.
	5. Na podstawie zakresu robót Wykonawca ustali planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych. Część kosztowa powinna zawierać zestawienie planowanych kosztów, w szczególności:
		1. Kosztów dokumentacji projektowej: projektu budowlanego (zagospodarowania, architektoniczno-budowlany, techniczny) i wykonawczego wraz z uzyskaniem pozwoleń oraz z pełnieniem funkcji nadzoru autorskiego na etapie realizacji,
		2. Kosztów badań geologicznych i innych niezbędnych do wykonania zamierzenia inwestycyjnego,
		3. Kosztów wykonania robót budowlanych
	6. Część kosztowa oraz wstępna wersja PFU zostanie dostarczona Zamawiającemu do weryfikacji przed ostatecznym zatwierdzeniem.
	7. W ramach realizacji przedmiotu umowy Wykonawca przedstawi do zatwierdzenia i zaopiniowania odpowiednim zarządcom sieci i dróg oraz innym niezbędnym stronom przygotowany Program Funkcjonalno-Użytkowy.
	8. Program Funkcjonalno-Użytkowy powinien być kompletny i obejmować całość zamierzenia inwestycyjnego oraz powinien być sporządzony zgodnie 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)
	9. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 2, ust. 2 pkt.2 oraz art. 103 ust 2 i 3 ustawy z dnia 11 września 2019r Prawo zamówień publicznych, w skrócie ustawy Pzp, opracowany Program Funkcjonalno - Użytkowy będzie podstawą do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przedmiotem którego będzie zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zamierzenia inwestycyjnego.
	10. Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia do weryfikacji Zamawiającemu **w terminie do 21 dni od dnia podpisania umowy wstępnej wersji przedmiotu umowy.** Zamawiający zaakceptuje wstępną wersję PFU bądź wniesie do niego uwagi w terminie nie przekraczającym 10 dni od jego doręczenia. W razie przekroczenia 10 dniowego terminu na weryfikację, 40 dniowy termin wykonania przedmiotu umowy zostanie przedłużony odpowiednio o okres przekroczenia.
	11. W przypadku konieczności uaktualnienia dokumentacji, Wykonawca w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o konieczności uaktualnienia, dostosuje ją do aktualnych wytycznych na polecenie Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany będzie w razie potrzeby trzy razy uaktualnić dokumentację nieodpłatnie. Każda następna aktualizacja będzie wykonana odpłatnie.
	12. Wykonawca zobowiązany jest do udziału w naradach koordynacyjnych, jeśli zaistnieje konieczność ich zwoływania, w terminach uzgodnionych wspólnie z Zamawiającym oraz do prezentacji postępu prac na każde wezwanie Zamawiającego.
	13. Przedmiot umowy należy zrealizować zgodnie z aktualnym stanem prawnym.
	14. W trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty projektowo – budowlane, aż do momentu wyłonienia Realizującego roboty projektowo – budowlane, Wykonawca będzie przygotowywał pisemne propozycje odpowiedzi na pytania w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
	15. Wykonawca udziela Zamawiającemu **gwarancji na wykonany przedmiotu umowy na okres 36 miesięcy** od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy. W czasie trwania gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego usunięcia ewentualnych wad lub błędów w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie dłuższym jednak niż 7 dni od daty ich wykrycia i zgłoszenia przez Zamawiającego. Jeżeli Wykonawca nie dotrzyma wskazanego terminu, wykonawca zostanie obciążony karami umownymi.
	16. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nieusunięte w uzgodnionym terminie po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy. Powierzenie usunięcia wad innemu podmiotowi (wykonanie zastępcze) nastąpi na koszt i ryzyko Wykonawcy bez utraty przez Zamawiającego uprawnień z tytułu rękojmi lub gwarancji na co Wykonawca wyraża zgodę.
2. Istniejący budynek ma być poddany pełnej termomodernizacji. Dodatkowo w budynku zmniejszeniu ulegnie zapotrzebowania na energię cieplną obiektu, poprawiona zostanie jego estetyka i ergonomia, obniżą się koszty utrzymania. Ponadto projekt budowy nowoczesnych budynków przyczynia się do ograniczenia zużycia energii, tym samym do ograniczenia negatywnego wpływu na klimat. Projekt zapewni odpowiednią adaptację do zamian klimatu w gospodarce przestrzennej i budownictwie. Wspiera również rozwój zrównoważony budownictwa na etapie planowania, projektowania, wznoszenia budynków oraz zarządzania nimi przez cały cykl życia. Projekt zakłada roczny spadek emisji gazów cieplarnianych, oszczędności energii elektrycznej i cieplnej, zmniejszenie zużycia energii końcowej w wyniku realizacji projektu, zmniejszenie rocznego zużycia energii pierwotnej w budynku. Projekt zapewni dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez likwidację barier architektonicznych, ograniczeń cyfrowych lub informacyjno-komunikacyjnych, które uniemożliwiają lub utrudniają osobom ze szczególnymi potrzebami udział w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami. Zastosowane ma zostać tzw. uniwersalne projektowanie.
3. Wykonawca na podstawie ogólnodostępnych informacji o podłożu gruntowym i ewentualnych terenach zagrożeniach ruchami masowymi i dokona analizy ich wpływu na planowany zakres robót budowlanych i zaproponuje w PFU ewentualne konieczne zabezpieczenia z tym związane.
4. Zamawiający umożliwi przeprowadzenie wizji lokalnej w celu uzyskania niezbędnych danych do przygotowania rzetelnej oferty. Na wniosek zainteresowanych wykonawców Zamawiający wyznaczy termin przeprowadzenia wizji lokalnej.
5. Główny zakres rzeczowy:
	1. PFU winno obejmować:
		1. Opracowanie części opisowej zgodnie z wytycznymi i wymogami Zamawiającego
		2. Opracowanie załączników graficznych w postaci koncepcji rozwiązań projektowych,
		3. Koncepcja rozwiązań projektowych ma uwzględniać wymagania projektowe dla Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2022, poz. 1225 z późn. zm.)
		4. Dokumentację w wersji elektronicznej (wszystkie opracowania) należy sporządzić w formacie pdf oraz w wersji edytowalnej - część opisowa (word, excel), rysunki w formacie dwg lub dxf. Dokumentacja w formacie pdf ma stanowić skan całej dokumentacji wraz z uzgodnieniami. Poszczególne pliki (lub ich części) powinny być opisane w sposób umożliwiający łatwe zidentyfikowanie jego zawartości.
	2. Projektant ma obowiązek złożyć oświadczenie, że:
		1. wersja papierowa dokumentacji jest zgodna z wersją elektroniczną (łącznie z pieczęciami i podpisami),
		2. dokumentacja została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami,
	3. Wszelkie analizy, obliczenia, badania, które będą niezbędne do (PFU), Wykonawca zobowiązany jest wykonać bez dodatkowego wynagrodzenia (w ramach wynagrodzenia ryczałtowego).
	4. Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) należy opracować w formie i zakresie uzgodnionej z Zamawiającym. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przekazać roboczą wersją opisu PFU i części graficznej w wersji papierowej oraz elektronicznej (wersja.pdf). W przypadku wniesienia uwag przez Zamawiającego, Wykonawca zobligowany jest do wprowadzenia stosownych poprawek i ponownego złożenia PFU Zamawiającemu.
	5. Zamawiający zastrzega sobie prawo zgłaszania uwag do PFU na etapie zatwierdzania, Wykonawca jest zobowiązany do ich wprowadzenia w cenie ryczałtowej opracowania. Wykonawca zadania zobowiązany jest do uczestniczenia w naradach koordynacyjnych, które będą odbywać się w siedzibie Zamawiającego. W przypadku jakichkolwiek pytań Wykonawca zadania zobowiązuje się do udzielenia wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu Umowy, w tym również w siedzibie Zamawiającego.

UWAGI.

1. Wykonawca na prośbę Zamawiającego winien uwzględnić ewentualne etapowanie inwestycji w okresie realizacji.
2. Wszystkie założenia projektowe dotyczące opracowywanej dokumentacji należy uzgodnić z Zamawiającym i uzyskać jego akceptację.
3. Zamawiający informuje, że nie posiada żadnej dokumentacji technicznej budynków.
4. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania terenu.

Załączniki:

1. Mapa poglądowa stanu istniejącego,
2. Mapa poglądowa proponowanego zagospodarowania terenu.

Sporządziła:

**Małgorzata Turaj**

*Inspektor*

* malgorzata.turaj@starachowice.eu
* *41 322 10 24*