

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przebudowa łazienek i pomieszczeń gospodarczych w budynku Urzędu Skarbowego w Szczytnie przy ul. Warszawskiej 5

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania pod nazwą „Przebudowa łazienek i pomieszczeń gospodarczych w budynku Urzędu Skarbowego w Szczytnie przy ul. Warszawskiej 5”. Szczegółowe wymagania dotyczące opracowania dokumentacji projektowej znajdują się w umowie.

Zadanie inwestycyjne dotyczy budynku biurowego, w którym na poszczególnych kondygnacjach (parter, I piętro i poddasze) zaplanowano przebudowę łazienek oraz adaptację pomieszczeń gospodarczych (parter, I piętro) - na łazienki. Ww. zadanie obejmuje swym zakresem pomieszczenia: 1/3,1/4,1/5,2/4,2/5,2/6,3/11 i 3/12.

1) Określenie rodzaju zadania:

Zakres planowanej inwestycji obejmuje:

- a) wykonanie robót rozbiórkowych i robót towarzyszących w WC: skucie glazury i terakoty oraz ułożenie nowej glazury i terakoty, usunięcie starych warstw malarskich na ścianach i suficie oraz malowanie,
- b) dostosowanie pomieszczeń gospodarczych do nowych funkcji użytkowych,
- c) demontaż istniejących urządzeń sanitarnych, c.o., osprzętu i oświetlenia łazienkowego oraz montaż nowych urządzeń sanitarnych, c.o., osprzętu i oświetlenia,
- d) kompleksowa wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej (w całym budynku)
- e) przebudowa instalacji elektrycznej w zakresie niezbędnym do zmiany lokalizacji i ilości punktów świetlnych,
- f) zabudowanie płytą kartonowo - gipsową rur kanalizacyjnych i rur instalacji wodnej,
- g) wymiana stolarki drzwiowej wraz z wymianą ościeżnic,

2) Wielkość nieruchomości:

- a) powierzchnia działki – 2.354,00 m²,
- b) powierzchnia zabudowy – 480,80 m²,
- c) kubatura – 6.412,10 m³;
- d) pow. łączna łazienek – 39,35 m²
- e) pow. łączna pomieszczeń gospodarczych – 6,72 m²

3) Parametry techniczne budynku:

Budynek o charakterze administracyjno-biurowym jest obiektem wolnostojącym, nieogrodzonym, dwukondygnacyjnym z wysokim użytkowym poddaszem oraz pełnym podpiwniczeniem. Jako obiekt z XIX wieku objęty jest ochroną konserwatorską, zgodnie z Decyzją nr 38/2015 z dnia 06.02.2015 r. Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (budynek znajduje się w rejestrze zabytków). Od strony ulicy Warszawskiej (od frontu) znajdują się dwa wejścia prowadzące na parter – wejście główne i do skrzydła bocznego. Od strony zaplecza znajduje się wejście na klatkę schodową, zjazd do garażu oraz winda dla osób niepełnosprawnych;

Powierzchnia użytkowa 1.158,40 m². Budynek jest zaliczany do grupy niskich, zgodnie § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z § 209 ust. 2 i 3 ww. obiekt stanowi jedną strefę pożarową kat. zagrożenia ludzi ZL III dla kondygnacji nadziemnych i PM dla kondygnacji piwnicznej.

4) Przesłanki wskazujące na zasadność realizacji zadania inwestycji:

Ze względu na wiek budynku i stan techniczny łazienek konieczna jest ich przebudowa. Obecnie stan techniczny poszczególnych pomieszczeń gospodarczych o charakterze sanitarnym jest na niskim poziomie. Standard i wyposażenie łazienek oraz zamontowane instalacje zostały wykonane w technologii lat 80 i 90 w XX wieku. Drzwi do pomieszczeń sanitarnych nie odpowiadają dzisiejszym normom w zakresie rozmiaru (niestandardowe) i montażu (powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia). Powyższe wskazuje, iż należy wymienić drzwi na nowe oraz poszerzyć istniejące otwory drzwiowe wraz z montażem ościeżnic. Do wymiany jest również wyposażenie łazienek, na nowoczesne urządzenia higieniczne dla potrzeb osób korzystających z pomieszczeń sanitarnych. Brak przebudowy łazienek na przestrzeni lat doprowadził do wyeksploatowania urządzeń sanitarnych i zużycia instalacji wodno-kanalizacyjnych, które są w złym stanie technicznym i wymagają wymiany. Projekt łazienek w Urzędzie Skarbowym został wykonany bez wykorzystania potencjału pomieszczeń sanitarnych i sąsiadujących pomieszczeń gospodarczych. Aranżacja łazienek nie została dostosowana do potrzeb użytkowników.

Planowana adaptacja pomieszczeń gospodarczych ma za zadanie poprawienie funkcji użytkowych łazienek i pozyskać dodatkową przestrzeń, która zostanie wykorzystana, zgodnie z zasadami ergonomii. Ponadto, w obiekcie znajduje się łazienka dla osób niepełnosprawnych, która jest niefunkcjonalna i utrudnia poruszanie się osobom niepełnosprawnym, ponieważ nie zapewniono w łazience odpowiedniej przestrzeni manewrowej. Łazienka przeznaczona dla potrzeb osób niepełnosprawnych nie spełnia wymogów również w zakresie przystosowania odpowiedniego wyposażenia. Umywalka jest zamontowana na nieodpowiedniej wysokości, gdyż łazienka dla osób niepełnosprawnych jest również wykorzystywana jako WC męskie. Brakuje również odpowiednich uchwytów ułatwiających korzystanie z urządzeń sanitarnych przez osoby niepełnosprawne.

Łazienki w Urzędzie Skarbowym w Szczytnie nie spełniają wymagań funkcjonalno-użytkowych dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych. Ich przebudowa powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami i warunkami technicznymi jakim odpowiadają budynki. Planowanym efektem rzeczowym inwestycji polegającej na przebudowie pomieszczeń sanitarnych i adaptacji pomieszczeń gospodarczych jest oddanie do użytkowania łazienek spełniających wymagania funkcjonalno - użytkowe oraz techniczne w oparciu o stosowne normy wynikające z przepisów prawa oraz współczesne standardy wykończenia i wyposażenia przyjętych dla obiektów pełniących funkcje publiczne.

II. Zakres przedmiotu zamówienia

1. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje, w szczególności:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami Zamawiającego wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych uzgodnień, zezwoleń niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia i z uwzględnieniem wymogów z nich wynikających (w tym zgoda WKZ, pozwolenie na budowę, zgoda na zmianę przekształcenia pomieszczeń gospodarczych w łazienki),
- 2) pełnienie nadzoru autorskiego w fazie realizacji robót wykonywanych na podstawie dokumentacji stanowiącej przedmiot zamówienia od dnia zawarcia umowy z wykonawcą robót budowlanych do podpisania protokołu odbioru końcowego tych robót, przy czym:
 - a) Zamawiający przewiduje, iż nadzór autorski sprawowany będzie od dnia podpisania umowy na realizację robót budowlanych (zaplanowano rozpoczęcie robót na III/IV kw. 2022 r.) do dnia 31 grudnia 2022 r. Zamawiający zastrzega, iż termin rozpoczęcia oraz zakończenia robót budowlanych może ulec zmianie, o czym Zamawiający poinformuje Wykonawcę, w tym przypadku wykonawca wyraża zgodę na wydłużenie pełnienia nadzoru autorskiego nie dłużej niż do 30.11.2023 r.,
 - b) w przypadku odstąpienia od realizacji robót budowlanych wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru autorskiego przysługuje jedynie w zakresie prawidłowo zrealizowanej części zamówienia wynikającej w zawartej umowie,
 - c) w przypadku niewyłonienia przez Zamawiającego wykonawcy robót budowlanych do 30.11.2023 r., Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia nadzoru autorskiego, ani odszkodowanie za nie zrealizowany zakres z umowy.

- 3) uzyskanie prawomocnych pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych i dokonanie przyjętych zgłoszeń wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, w tym z konserwatorem zabytków przy realizacji zadania pn. „Przebudowa łazienek i pomieszczeń gospodarczych w budynku Urzędu Skarbowego w Szczytnie przy ul. Warszawskiej 5”

III. Założenia do przedmiotu zamówienia

- 1) Dokumentacja projektowa oraz specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót będzie służyła do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych i musi być zgodna z wymaganiami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1129).
- 2) W skład dokumentacji projektowej wchodzić będzie:
 - a) dokumentacja projektowa : projekt budowlany/projekt wykonawczy uwzględniający wszystkie branże (architektura, instalacje sanitarne i instalacje elektryczne) wraz z niezbędnymi rysunkami i detalami – 2 egz. w formie papierowej,
 - b) przedmiar robót – 2 egz. w formie papierowej,
 - c) kosztorys inwestorski – 2 egz. w formie papierowej,
 - d) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych – 2 egz. w formie papierowej,
 - e) informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia BIOZ – 2 egz. w formie papierowej,
 - f) całość dokumentacji powinna być dodatkowo przekazana w formie elektronicznej na płycie CD.
- 3) Informacje dodatkowe:
 - a) Wykonawca przedkłada do akceptacji Zamawiającemu wstępną dokumentację projektową przed przekazaniem Zamawiającemu ostatecznej wersji całej dokumentacji projektowej.
 - b) Projekt powinien uwzględnić w trakcie realizacji, konieczność zapewnienia ciągłości pracy Urzędu Skarbowego w Szczytnie, wykonywanie prac etapowo.
 - c) Zakres i forma dokumentacji projektowej muszą odpowiadać warunkom określonym w przepisach budowlanych. Opracowana dokumentacja musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Przed opracowaniem dokumentacji projektowej należy uwzględnić uwagi i oczekiwania Zamawiającego względem funkcjonalności i zapotrzebowania na energię elektryczną.
 - d) Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy ze szczególną starannością oraz zgodnie z zasadami sztuki, współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami.
 - e) Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia w terenie warunków wykonania zamówienia, bieżącego konsultowania z Zamawiającym realizacji przedmiotu umowy, w tym konsultacji z Zamawiającym na każdym etapie opracowywania dokumentacji istotnych, mających wpływ na koszty elementów, tj. rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych, konstrukcyjnych, materiałowych, przy jednoczesnym założeniu, że zaproponowane rozwiązania i materiały zapewnią optymalizację kosztów.
 - f) Zamawiający zastrzega sobie prawo zgłaszania uwag i sugestii dotyczących rozwiązań projektowych, które Wykonawca zobowiązuje się w dopuszczalnym stopniu i z należytą starannością uwzględnić.
 - g) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń lub materiałów za pomocą znaku towarowego, patentu lub pochodzenia lub poprzez opis rozwiązań równoważnych. Projekty wykonawcze powinny być przygotowane z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców zadania inwestycyjnego.
 - h) W dokumentacji projektowej należy uwzględnić cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego.
 - i) Dokumentacja projektowa ma być wykonana zgodnie z wytycznymi zawartymi w szczególności w:
 - Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz 2454),

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury 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. 2021, poz. 2458),

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065).

- Ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2021 poz. 1129),

- Ustawie Prawo budowlane (Dz.U.2021 poz. 2351),

- Ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik nr 1 do umowy,

- Założeńmi zawartymi w Opisie Przedmiotu Zamówienia, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy,

- Wytycznymi WKZ z dnia 30 listopada 2021 r. znak IZNR.5183.484.2021.ls, stanowiące załącznik nr 6 do umowy

- **Załączniki:**

- Załącznik nr 1 - rzut łazienki Urząd Skarbowy w Szczytnie