

## **Opis przedmiotu zamówienia**

***„Usługa związana z opracowaniem dokumentacji dla zadania inwestycyjnego polegającego na przebudowie budynku pralni przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku oraz pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie trwania budowy i odbioru w ramach prawa opcji.”***

### **Kody i nazwy:**

**71320000 -7** Usługi inżynierskie w zakresie projektowym  
**71248000 – 8** Nadzór nad projektem i dokumentacją  
**71355000 – 1** Usługi pomiarowe.

Spis treści:

### **I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

- 1.1 Charakterystyczne parametry określające zakres inwestycji
- 1.2 Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe istniejącego budynku
- 1.3 Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe przebudowanego budynku
  - 1.3.1 Podstawowe założenia odnośnie części biurowo-administracyjnej
  - 1.3.2 Podstawowe założenia odnośnie sali konferencyjnej
  - 1.3.3 Podstawowe założenia odnośnie warsztatu
  - 1.3.4 Podstawowe założenia odnośnie magazynów
  - 1.3.5 Podstawowe założenia odnośnie sieci komputerowej wraz z systemem alarmowym.
- 1.4 Zakres prac przedmiotu zamówienia

### **II. Część informacyjna**

- 2.1 Normy, akty prawne, aprobaty techniczne i inne dokumenty i ustalenia techniczne
- 2.2 Załącznik - inwentaryzacja

## I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

### 1.1 Charakterystyczne parametry określające zakres inwestycji

1. Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie przebudowy budynku byłej pralni w Gdańsku przy ul. Traugutta 29. Przebudowa ma na celu dostosowanie obiektu do współczesnych potrzeb funkcjonalnych i użytkowych.
2. Prace projektowo obejmują adaptację budynku po pralni a mianowicie:
  - a. Przebudowę kondygnacji podziemnej na warsztat
  - b. Przebudowę parteru czyli kondygnacji „0” na magazyn
  - c. Przebudowę kondygnacji nadziemnej czyli „1” na pomieszczenia biurowo-administracyjne z zapleczem sanitarno-socjalnym wraz z niezbędnym wyposażeniem projektowanych pomieszczeń i przebudową lub w razie potrzeby budową od nową sieci elektrycznych, wodociągowych, grzewczych, telefonicznych, komputerowych
  - d. Projekty instalacyjne w branżach:
    - elektrycznych
    - wodno-kanalizacyjnych
    - centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
    - informatycznych i telekomunikacyjnych
  - e. Projekty zewnętrznych sieci
    - elektrycznej
    - centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej\*
    - wodno-kanalizacyjnych

\* w odległości około 60 m znajdują się węzeł ciepłowniczy GPEC, który może być źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą dla budynku po wydaniu warunków technicznych dostawy energii
3. Prace poprzedzające projektowanie
  - Koncepcja wstępna przedłożona Zamawiającemu do akceptacji
4. Wykonanie dokumentacji projektowej w zakresie:
  - Projekt budowlano - wykonawczy wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczegółowymi,
  - Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót
  - Przedmiar robót
  - Kosztorys inwestorski
  - Sporządzenie projektu aranżacji i wyposażenia wnętrz wraz z przedmiarem i kosztorysem inwestorskim i specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót
5. Uzyskanie w stosownym urzędzie i dostarczenie do Zamawiającego pozwolenia na budowę
6. Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót, w ramach prawa opcji.

### 1.2 Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe istniejącego budynku

#### 1. Lokalizacja i opis terenu

Budynek stanowiący przedmiot to budynku byłej pralni zlokalizowanej na terenie kompleksu sportowego przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku.

Budynek powstał w latach 70tych XX wieku. Znajduje się w północnej części kompleksu sportowego, w pobliżu głównego stadionu piłkarskiego. Pełnił funkcję zaplecza gospodarczego. Dojazd możliwy drogami wewnętrznymi od strony ul. Smoluchowskiego.

## 2. Forma architektoniczna

Budynek stanowi zwarta bryłę, zbudowaną na planie prostokąta. Budynek o 1 kondygnacji podziemnej i 2 kondygnacjach nadziemnych (w tym parter częściowo przysypany gruntem). Częściowo wkopany w skarpe. Dach płaski, czterospadowy, kryty papą. Elewacje proste, bez detalu architektonicznego.

## 3. Układ funkcjonalno-przestrzenny

Na każdą kondygnację prowadzi osobne wejście. W piwnicy mieściły się pom. gospodarcze, techniczne i magazynowe. Na parterze znajdowały się pomieszczenia pralni i suszarni oraz małe zaplecze sanitarne. Na piętrze znajdowało się zaplecze szatniowe i sanitarne. Obecnie budynek nieużywany.

## 4. Konstrukcja

Konstrukcja budynku tradycyjna.

Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości zgodnie z rzutami (grubość ścian na rysunkach z grubością styropianu).

Ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej o grubości zgodnie z rzutami.

Część ścinek działowych (wydzielających kabiny sanitarne) niepełnej wysokości (205cm).

Schody zewnętrzne żelbetowe z użyciem betonu z kruszywem kamiennym.

Stropy prawdopodobnie gęstożebrowe, gr ok. 42cm (z warstwami posadzki)

Stropodach płaski, niewentylowany.

Kominy murowane ceglane.

## 5. Instalacje

Budynek posiada instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną- do wymiany.

## 6. Wyposażenie

Wykończenie wewnątrz: sufity tynkowane, ściany w większości tynkowane, częściowo wykładane kaflami ceramicznymi. Posadzka w przyziemiu betonowa, na parterze z wykładziną ceramiczną, na piętrze z lastryka.

Większość stolarki drzwiowej wewnętrznej wybrakowana. Pozostałe drzwi drewniane.

Większość wyposażenia instalacyjnego wraz z przewodowaniem zdemontowana. W stropach liczne otwory po przejściach instalacyjnych (głównie KS).

## 7. Stan techniczny

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku oceniono na inwentaryzacji jako dobry, mimo kilkuletniego wyłączenia z użytkowania. Nigdzie w budynku nie stwierdzono pogłębiających się zarysowań, ugięć ani spękań ścian, nadproży czy stropów mogących świadczyć o przeciążeniu budynku.

Rynny nieszczelne.

Stan wykończenia i wyposażenia zły.

Budynek wymaga remontu i wymiany części elementów.

Stan wizualny i techniczny elewacji średni.

### 1.3 Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe przebudowanego budynku

#### 1.3.1 Podstawowe założenia odnośnie warsztatu na kondygnacji podziemnej

Pomieszczenie dostosować do funkcji warsztatu ślusarskiego m.in. poprzez odpowiednią wentylację. Należy zaprojektować także toaletę na tej kondygnacji. W miarę możliwości można zachować obecny układ pomieszczeń.

#### 1.3.2 Podstawowe założenia odnośnie magazynu na parterze

Należy zaprojektować minimum 1 pomieszczenie magazynowe, pomieszczenie na dokumentację archiwalną oraz jedną toaletę. Z Zamawiającym należy uzgodnić maksymalne obciążenie, a w przypadku słabej nośności stropu należy zapewnić jego wzmocnienie.

#### 1.3.3 Podstawowe założenia odnośnie pomieszczeń biurowo-administracyjnych

Wstępnie należy zaprojektować 3 pokoje 2-osobowe, salę konferencyjną oraz zaplecze socjalne. Należy powiększyć otwory okienne oraz spełnić wszystkie inne warunki do spełnienia wymogów BHP oraz do zapewnienia komfortu pracowników.

#### 1.3.5 Sieć komputerowa i system alarmowy

Cała infrastruktura sieci i system alarmowy musi być uzgodniona z informatykiem GOS.

### 1.4 Zakres prac przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy budynku pralni oraz pełnienie nadzoru autorskiego nad robotami wykonywanymi na podstawie tej dokumentacji, w ramach prawa opcji.
2. Przedmiot zamówienia w zakresie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmuje, w szczególności:
  - a) Część I - zaakceptowana przez Zamawiającego Koncepcja wstępna,
  - b) Część II - obejmująca projekt budowlano–wykonawczy w tym także:
    - uzyskanie zezwoleń, decyzji, opinii i uzgodnień niezbędnych do zatwierdzenia dokumentacji i realizacji inwestycji przez Zamawiającego, przygotowanie i złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Zamawiający upoważni Wykonawcę do występowania w jego imieniu w stosunku do instytucji i urzędów w celu uzyskania wszelkich decyzji, opinii i uzgodnień niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia.

- Sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego ( 4szt)
  - projektem aranżacji i wyposażenia wnętrz wraz z przedmiarem i kosztorysem inwestorskim i specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót (2 szt)
  - Sporządzenie przedmiarów robót odrębnie dla każdej branży (plus przedmiar całościowy) (2 szt)
  - Sporządzenie kosztorysów inwestorskich odrębnie dla każdej branży plus kosztorys całościowy) (2 szt)
  - Sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót z podziałem na każdą z branż(2 szt)
  - Złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o pozwolenie na budowę
3. Zgodnie z art. 34 ust. 5 ustawy prawo zamówień publicznych, Zamawiający przewiduje możliwość zastosowania prawa opcji:
- a) Podstawowy przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje sporządzenie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, o której mowa w pk 1.4 ppkt 2,
  - b) Zamawiający w ramach prawa opcji przewiduje możliwość sprawowania nadzoru autorskiego przez Wykonawcę,
  - c) usługa nadzoru będzie sprawowana tylko w przypadku realizacji przez Zamawiającego inwestycji na podstawie dokumentacji stanowiącej podstawowy zakres przedmiotu zamówienia,
  - d) Wykonawca dokumentacji projektowej (Projektant) zobowiązany będzie do pełnienia nadzoru autorskiego w zakresie określonym w art. 20 ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202).
  - e) nadzór autorski sprawowany będzie do dnia odbioru przez Zamawiającego robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej,
  - f) Zamawiający w ramach nadzoru autorskiego przewidział do 10 nadzorów (pobytów Koordynatora Biura Projektów z zespołem branżystów na budowie) – płatnych na podstawie odrębnej umowy. Każdorazowy nadzór (pobyt) Projektanta odbywać się będzie na pisemne wezwanie przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego – inspektora nadzoru lub kierownika budowy.
  - g) przewidywany okres, w którym Zamawiający może zlecić sprawowanie nadzoru autorskiego w czasie ewentualnej realizacji projektowanej inwestycji, to 3 lata od dnia odbioru dokumentacji projektowej, lecz nie później niż do dnia 31.12.2021 r.
  - h) o zamiarze skorzystania z prawa opcji, Zamawiający poinformuje Wykonawcę odrębnym pismem/oświadczeniem.
4. Wykonawca zobowiązany jest brać udział w przygotowaniu odpowiedzi na pytania Wykonawców w postępowaniu przetargowym na realizację zadania (realizacja robót budowlanych). Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego i niezwłocznego udzielenia wyjaśnień na ewentualne zapytania wykonawców, złożone w toku przetargu na realizację zadania, na podstawie wykonanej dokumentacji projektowej, a także zajmowania stanowiska w przypadku złożenia odwołania, dotyczącego opisu przedmiotu zamówienia. Wykonawca ma obowiązek udzielić odpowiedzi w ciągu dwóch dni od dnia przekazania pytań przez Zamawiającego.
5. W zakresie przedmiotu zamówienia jest również dokonanie przez Wykonawcę wszelkich poprawek, uzupełnień, modyfikacji w dokumentacji, których wykonanie będzie wymagane dla uzyskania pozytywnej oceny i przyjęcia dokumentacji przez instytucje dokonujące oceny i kwalifikacji, także w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia takich poprawek, uzupełnień i modyfikacji wystąpi po przyjęciu przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia i zapłacie za jego wykonanie.

## II. Część informacyjna

### 2.1 Normy, akty prawne, aprobaty techniczne i inne dokumenty i ustalenia techniczne

Wykonawca przy sporządzaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów w tym zakresie, w szczególności:

- 1) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.) oraz aktów prawnych wydanych na jej podstawie.
- 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2004r. Nr202, poz. 2072).
- 3) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku 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 2004r. Nr 130, poz. 1389).
- 4) Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163, z późn. zm.) tak, aby Zamawiający nie naruszył dyspozycji art. 7 ust. 1 PZP, który nakłada na Zamawiającego obowiązek przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia. W związku z powyższym w zakresie dotyczącym sposobu opisu przedmiotu zamówienia należy przestrzegać przepisów określonych w Rozdziale 2 PZP, tj. Przygotowanie postępowania, które w szczególności stanowią, że przedmiot zamówienia:
  - a) Opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty.
  - b) Nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję.
  - c) Nie można opisywać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzysza wyrazy „lub równoważny”.

#### **Uwaga:**

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa w swojej treści:

- 1) Nie może określać technologii robót, materiałów maszyn i urządzeń w sposób utrudniający uczciwą konkurencję, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm).
- 2) Powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii, maszyn, urządzeń i wyposażenia.
- 3) Może wskazywać na znak towarowy, patent lub pochodzenie w przypadku, gdy jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń. W takim przypadku wskazaniu musi towarzyszyć wyraz „lub równoważny” z jednoczesnym wskazaniem odpowiedniego zakresu równoważności, tj. wskazanie

- a) konkretnych parametrów techniczno-użytkowych, np. wydajność, moc, itp.,
- b) wartości poszczególnych parametrów techniczno-użytkowych, np. co najmniej .....,  
nie więcej niż ....., itp.,

po spełnieniu których będzie można uznać, że oferowane przez wykonawców rozwiązania są im równoważne.