

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Opis przedmiotu zamówienia

Część I

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 US Szczytno),
- 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 нефункционална 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.

Część II

Przebudowa łazienek i pomieszczenia gospodarczego na I piętrze w budynku Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania pod nazwą „Przebudowa łazienek i pomieszczenia gospodarczego na I piętrze w budynku Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie”. Szczegółowe wymagania dotyczące opracowania dokumentacji projektowej znajdują się w umowie.

Zadanie inwestycyjne dotyczy budynku biurowego, w którym na I piętrze zaplanowano przebudowę łazienek oraz adaptację pomieszczenia gospodarczego na WC damskie.

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 pomieszczenia gospodarczego do nowych funkcji użytkowych (nowe pomieszczenie WC damskie),
- c) demontaż istniejących urządzeń sanitarnych, osprzętu i oświetlenia łazienkowego oraz montaż nowych urządzeń sanitarnych, c.o., osprzętu i oświetlenia,
- d) kompleksowa wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- 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 – 2 653,00 m² ,
- b) powierzchnia zabudowy – budynek biurowy 668,22 m²,
- c) kubatura 10 601,80 m³;
- d) pow. łączna łazienek – 22,5 m²
- e) pow. pomieszczenia gospodarczego – 4,1 m²

3) parametry techniczne budynku

Budynek Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie jest budynkiem administracyjno-biurowym, trójkondygnacyjny, wykonany w technologii wielkoblokowej z uzupełnieniami monolitycznymi, ściany zewnętrzne murowane z cegły silikatowej, ściany wewnętrzne murowane z cegły dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej, stropy z płyt kanałowych żerańskich. Powierzchnia użytkowa 3 003,50 m². Budynek jest zaliczany do grupy średniowysokich, 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 ww. Rozporządzenia do kategorii ZL III, określającą stopień zagrożenia ludzi.

4) Przesłanki wskazujące na zasadność realizacji zadania inwestycji:

Obecnie na I piętrze Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie znajduje się po 1 pomieszczeniu sanitarnym dla kobiet i mężczyzn. Pomieszczenia sanitarne są wykorzystywane w dni robocze przez ok. 40-50 osób, w tym przez 6 mężczyzn. W związku z powyższym konieczna jest adaptacja pomieszczenia gospodarczego na dodatkowe pomieszczenie sanitarne damskie oraz przebudowa toalety męskiej i damskiej w celu zwiększenia ilości powierzchni na damską toaletę. Planowana adaptacja pomieszczenia gospodarczego na nowe pomieszczenie sanitarne poprawi funkcje użytkowe łazienek i pozwoli pozyskać dodatkową przestrzeń, która zostanie wykorzystana, zgodnie z zasadami ergonomii.

Ponadto, stan techniczny poszczególnych pomieszczeń gospodarczych o charakterze sanitarnym jest na niskim poziomie. Standard i wyposażenie łazienek oraz zamontowane instalacje zostały wykonane w technologii lat 80/90 XX wieku. Nieszczelności na pionach kanalizacyjnych oraz podejściach pod urządzenia sanitarne powodują nieświeży zapach w pomieszczeniach łazienkowych. Glazura w łazienkach jest już wyblakła, popękana oraz posiada drobne ubytki. 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. Istniejąca aranżacja łazienek nie jest dostosowana do potrzeb użytkowników i ilości użytkowników.

Łazienki na I piętrze w budynku Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie nie spełniają wymagań funkcjonalno-użytkowych dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych. Ich przebudowa powinna zostać 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 II 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) przygotowanie dla Zamawiającego wniosku o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych koniecznego do złożenia w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków oraz wniosku o wydanie pozwolenia na budowę realizacji zadania pn. „Przebudowa łazienek i pomieszczeń gospodarczych w budynku Urzędu Skarbowego w Szczytnie przy ul. Warszawskiej 5” lub innego wymaganego prawem dokumentu umożliwiającego prowadzenie robót oraz uzupełnianie złożonych dokumentów na wezwanie organu oraz udzielanie wyjaśnień w wymaganym przez organ zakresie* - dot. US Szczytno / przygotowanie dla Zamawiającego wniosku i dokumentacji niezbędnej do zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych do właściwego organu architektoniczno – budowlanego miasta Olsztyna dla zadania pn. „Przebudowa łazienek i pomieszczenia gospodarczego na I piętrze w budynku Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie” lub innego wymaganego prawem dokumentu umożliwiającego prowadzenie robót oraz uzupełnianie złożonych dokumentów na wezwanie organu oraz udzielanie wyjaśnień w wymaganym przez organ zakresie* - dot. IAS Olsztyn.

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 i Izby Administracji Skarbowej, 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 * - dot. US Szczytno.

- **Załączniki:**

- o Załącznik nr 1 - rzut łazienki Urząd Skarbowy w Szczytnie
- o Załącznik nr 2 - rzut łazienki I.p Izba Administracji Skarbowej w Olsztynie