

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

DLA ZADANIA

„Opracowanie dokumentacji projektowej oraz budowa budynku usługowego przy ul. Włoskiej w Szczecinie”

Niniejszy opis przedmiotu zamówienia stanowi uszczegółowienie zapytania ofertowego. W punktach I-VI poniżej przedstawiono dodatkowe informacje, które są konieczne do uwzględnienia podczas opracowywania Oferty.

I. Opracowanie dokumentacji projektowej [Dokumentacja Wykonawcy].

W ramach przedmiotu zamówienia, Wykonawca opracuje dokumentację projektową uzupełniającą w stosunku do Dokumentacji Zamawiającego udostępnionej w trakcie postępowania przetargowego. Celem wykonania dokumentacji uzupełniającej po stronie Wykonawcy jest kompletne wykonanie budynku wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie wynikającym z:

- udostępnionej dokumentacji projektowej WroTech (projekt budowlany, projekt techniczny, częściowy projekt wykonawczy),
- standardu wykończenia powierzchni najmu I piętra
- wytycznych i odpowiedzi przekazanych na etapie postępowania przetargowego.

Wykonawca uzupełni i opracuje dokumentację na poziomie szczegółowości niezbędnym do prawidłowego wykonania robót (projekty techniczne, wykonawcze oraz warsztatowe) z uwzględnieniem:

- projektów branży sanitarnej wraz z uzgodnieniami oraz projektami organizacji ruchu na czas robót,
- projektu zjazdu wraz z projektami organizacji ruchu,
- wykonania projektu i uzgodnienie dojeżdż i zejść na chodniki- schody wraz z usunięciem ewentualnych kolizji z tym związanych,
- wykonania projektu stropów w technologii filigran, prefabrykatów klatek schodowych,

- projektu zamiennego konstrukcji dachu (jeżeli optymalizacja NOVABIM zostanie ostatecznie zaakceptowana),
- wykonania i uzgodnienia projektu instalacji PV,
- wykonania projektu warsztatowego i montaż podkonstrukcji stalowych pod urządzenia na dachu (wszystkie podkonstrukcje zabezpieczone poprzez ocynk),
- projektów warsztatowych konstrukcji aluminiowych.

Inwestor rozważa optymalizację konstrukcji dachu poprzez zamianę stropu żelbetowego na konstrukcję stalową z pokryciem z blachy trapezowej. Szczegóły rozważanej optymalizacji przedstawiono w opracowaniu firmy NOVABIM Sp. z o.o. ze 12.01.2026_rev.1. Do czasu zatwierdzenia zmiany, wycenę rozwiązania alternatywnego do stropu filigran należy zamieścić w **Załączniku 5- Optymalizacje**.

W ramach oferty Wykonawcy mają obowiązek uwzględnić złożenie, koordynację i pozyskanie na podstawie udzielonych pełnomocnictw wszelkich wniosków, uzgodnień lub decyzji gestorów sieci i mediów (ENEA, ZWIK, SEC, inne) w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji inwestycji. Wykonawca przeniesie na Inwestora autorskie prawa majątkowe do opracowanej dokumentacji projektowej.

W celu uniknięcia wątpliwości, opisany w punkcie I zakres projektów uzupełniających [Dokumentacja Wykonawcy] **nie stanowi katalogu zamkniętego**. Oferenci na podstawie analizy materiałów przetargowych [Dokumentacja Zamawiającego] uwzględnią w Ofercie opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie koniecznym do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

II. Wykonanie pracy budowlanych na podstawie Dokumentacji Zamawiającego i Dokumentacji Wykonawcy:

- usunięcie istniejącej zieleni i humusu, wykonanie makroniwelacji terenu,
- wykonanie i uzgodnienie wjazdu na budowę w celu prowadzenia prac,
- wykonanie sprawdzenia saperskiego,
- wzmocnienie podłoża gruntowego do wymaganych parametrów,
- wykonanie prac budowlano- montażowych budynku,
- wykonanie instalacji zewnętrznych oraz infrastruktury na działce objętej inwestycją,
- wykonanie przyłączy mediów- wod-kan, kd, podłączenie instalacji energetycznej z budynku do ZK po stronie wykonawcy,
- wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu,
- wykonanie zjazdu docelowego i dróg wewnętrznych oraz schodów terenowych,

- wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku oraz lokali,
- wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej budynku i lokali,
- wykonanie wiaty do segregacji odpadów,
- dostawa i montaż dźwigu osobowego, wraz z zabezpieczeniem tymczasowym kabiny windowej po zakończeniu prac z materiałów spełniających wymagania ppoż.,
- montaż dodatkowych odbojów (krawężników betonowych) dla miejsc postojowych z geokraty,
- dostawa stojaków rowerowych z montażem na fundamencie,
- wykonanie ścian oporowych wraz ze wszelkimi uzgodnieniami, które mogą wynikać w związku z technologią wykonania elementu,
- przeprowadzenie rozruchów i odbiorów technicznych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu,
- przeprowadzenie na podstawie pełnomocnictwa procedury odbiorowej ze służbami (PSP, Sanepid, PINB) i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu.
- opracowanie i przekazanie dokumentacji w wersji papierowej w 3 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej (w formatach PDF oraz dwg).

III. Ogólne wytyczne

Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić i skalkulować w ofercie wszelkie koszty wynikające z prac projektowych oraz realizacji robót budowlanych na podstawie udostępnionej w postępowaniu [Dokumentacji Zamawiającego] oraz [Dokumentacji Wykonawcy], w szczególności:

- 1) Koszt opracowania, uzgodnienia, zatwierdzenia dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wymaganych prawem decyzji, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych dla realizacji Zadania. Wykonawca deklaruje, że zapoznał się z udostępnioną w postępowaniu dokumentacją Zamawiającego oraz na jej podstawie wykona i uzgodni dokumentację uzupełniającą konieczną do prawidłowej realizacji prac oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- 2) Wykonawca zapewni odpowiedni nadzór techniczny nad przebiegiem prac budowlanych objętych przedmiotem zamówienia. W tym celu Wykonawca zapewni udział w realizacji:
 - kierownika budowy, przy czym wymagana jest jego stała obecność na placu budowy podczas prowadzonych robót (minimum 8 godzin dziennie, 5 dni w tygodniu),

- kierowników robót branżowych (m.in. branża budowlana, sanitarna, elektryczna) z odpowiednimi uprawnieniami którzy będą obecni na budowie podczas prowadzenia robót branżowych,
- 3) Nadzór geotechniczny, saperski oraz geologiczny,
- 4) Nadzór geodezyjny, obejmujący między innymi wytyczenie obiektów w terenie, bieżącą obsługę geodezyjną w trakcie realizacji robót z uwzględnieniem wykonania szkiców potwierdzających odpowiednią jakość i zaawansowanie robót. Wymagany zakres prac geodezyjnych i sprawdzeń obejmuje między innymi: bieżące tyczenie osi, krawędzi potrzebnych do wykonania elementów konstrukcyjnych oraz sieci i uzbrojenia terenu, szkice powykonawcze lokalizacji fundamentów, słupów, ścian, stropów i pozostałej konstrukcji, przebieg przyłączy i sieci na terenie działki/ek, inwentaryzację powykonawczą zagospodarowania terenu (w tym sporządzanie i rejestracja mapy zagospodarowania terenu), pomiary powierzchni pomieszczeń w budynku oraz lokali do wynajmu. Powyższy wykaz nie stanowi katalogu zamkniętego, ma na celu wskazanie jakiego typu sprawdzeń będzie oczekiwał Zamawiający podczas realizacji prac,
- 5) Koszt wykonania badań i sprawdzeń w oparciu o normy krajowe i europejskie. W celu uniknięcia wątpliwości, Zamawiający informuje, że stosowanie norm w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia jest obowiązkowe,
- 6) Koszt badania mieszanek betonowych dostarczanych na budowę (min 3 pobrania na każde 50m³ betonu), badania podbudowy i zagęszczenia wynikający z norm i dobrych praktyk,
- 7) Koszty przeprowadzenia wymaganych przepisami odbiorów, prób, badań i sprawdzeń, w tym koniecznych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- 8) Koszty prowadzenia dokumentacji budowy oraz sporządzenia dokumentacji powykonawczej (dokumentacja projektowa powykonawcza, atesty, deklaracje zgodności, instrukcje obsługi i DTR zamontowanych urządzeń, protokoły odbiorów, prób, badań i sprawdzeń, instrukcji użytkowania obiektu oraz lokali, wszystkie inne, które będą niezbędne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie),
- 9) Koszty wszelkich robót pomocniczych i tymczasowych, w tym zajęcia pasa drogowego, tymczasowych dróg i organizacji ruchu, nadzór gestorów sieci, koszty odbiorów z gestorami mediów,
- 10) Koszty wywozu i utylizacji materiałów porzbiórkowych, nadmiaru gruntu z wykopów, odpadów budowlanych itp.,
- 11) Koszt zapewnienia i utrzymania dojścia i dojazdu do sąsiednich obiektów,
- 12) Koszty energii elektrycznej, wody i innych mediów na potrzeby budowy wraz z kosztami ich podłączenia w tym koszty ogrzewania w okresie zimowym. Wykonawca

będzie utrzymywał budynek i ponosił koszty mediów do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego budynku,

- 13) Koszt budowy, rozbiórki i utrzymania zaplecza socjalnego dla pracowników własnych (i podwykonawców),
- 14) Koszty utrzymania porządku na terenie budowy i drogach dojazdowych w czasie trwania budowy, w tym bieżący wywóz powstających odpadów,
- 15) Koszt organizacji prac na placu budowy oraz zapewnienia BHP,
- 16) Koszty uporządkowania terenu budowy i terenów przyległych po zakończeniu inwestycji,
- 17) Koszty wskazane w odpowiedziach na pytania oferentów opublikowane w trakcie przetargu,
- 18) Koszt utrzymania odwodnienia wykopów przy istniejących warunkach gruntowo-wodnych wraz ze stosownej dokumentacji (jeśli konieczne),
- 19) Koszt odtworzenia istniejącego niezinventaryzowanego uzbrojenia terenu wraz opracowaniem dokumentacji projektowej oraz uzyskaniem koniecznych decyzji administracyjnych (jeśli konieczne),
- 20) Koszt opracowania planu zapewnienia jakości na wykonywane prace budowlane, w szczególności koszty badań próbek betonów, przedkładania oraz uzyskiwania akceptacji kart materiałowych/wniosków o zatwierdzenia materiałów budowlanych, badań i sprawdzeń wynikających z aktualnych norm, przepisów oraz zasad wiedzy i sztuki budowlanej,
- 21) Koszt uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektów oraz wszelkich związanych z tym opinii, decyzji, uzgodnień,
- 22) Koszt bieżącego dokumentowania postępu prac- dokumentacji fotograficznej robót zanikowych oraz sporządzania cotygodniowych raportów z postępu robót,
- 23) Koszt opracowania wszelkich niezbędnych dokumentów wynikających z prowadzenia prac budowlanych w obrębie linii WN oraz wykonanie prac z uwzględnieniem zachowania stosownych procedur bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W przypadku stwierdzenia podczas kalkulacji oferty możliwości zastosowania rozwiązań materiałowych równoważnych bądź lepszych pod względem technicznym, użytkowym lub kosztowym, rozwiązania takie należy wykazać w Załączniku nr 5 – Lista optymalizacji. W tabeli TER (Załącznik nr 2) Oferent powinien przedstawić kalkulację wynikającą z przekazanej dokumentacji projektowej.

IV. Wizja lokalna

Ze względu na lokalizację działki w pobliżu linii WN, należy przeprowadzić wizję lokalną terenu inwestycji w celu uwzględnienia w ofercie właściwej technologii oraz zakresu wykonania prac. Wizja lokalna odbywa się bez udziału Zamawiającego. Uważa się, że złożenie wiążącej oferty Zamawiającemu oznacza, że Oferent zapoznał się z terenem inwestycji oraz skalkulował i uwzględnił w cenie wszystkie niezbędne środki do prawidłowej realizacji zadania.

V. Opcje, wyłączenia, założenia, dodatkowe informacje.

V. Koordynacja prac najemców oraz wykonawców Zamawiającego.

Zamawiający informuje, że piątro budynku jest wynajęte, a powierzchnia parteru jest w trakcie komercjalizacji. Przewiduje się, że prace wykończeniowe na powierzchniach najmu oraz w częściach wspólnych będą prowadzone równoległe do prac wykończeniowych Oferenta. Oferent uwzględni ewentualne koszty wynikające z organizacji i koordynacji prac najemców wykonujących prace na budowie w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.

VI. Standard powierzchni- piątro

W Dokumentacji Zamawiającego (pliku 005_ST-I_standard_lokał_i_piątro) przedstawiono podział prac wykończeniowych pomiędzy najemcę oraz wynajmującego (Zamawiającego). Należy uwzględnić w Ofercie zakres prac wykończeniowych wyszczególniony w kolumnie D dla „Wynajmującego” wraz z adnotacji w kolumnie F „Uwagi”.