

Opis przedmiotu zamówienia

Nazwa zamówienia:

Opracowanie dokumentacji projektowej zadania inwestycyjnego pn. „Obiekt ul. Iwicka – Przebudowa pomieszczeń na potrzeby hali technik i taktyk interwencji policyjnych”.

Adres planowanej inwestycji:

00-735 Warszawa, ul. Iwicka 14

działka o numerze ewidencyjnym 11 (obręb 1-03-06)

Zamawiający:

KOMENDA GŁÓWNA POLICJI

02-624 Warszawa, ul. Puławska 148/150

Kod zamówienia wg CPV:

71220000-6	usługi projektowania architektonicznego,
71221000-3	usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych,
71240000-2	usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania,
71242000-6	przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów,
71244000-0	kalkulacja kosztów, monitoring kosztów,
71248000-8	nadzór nad projektem i dokumentacją
71320000-7	usługi inżynieryjne w zakresie projektowania.

Opracował:



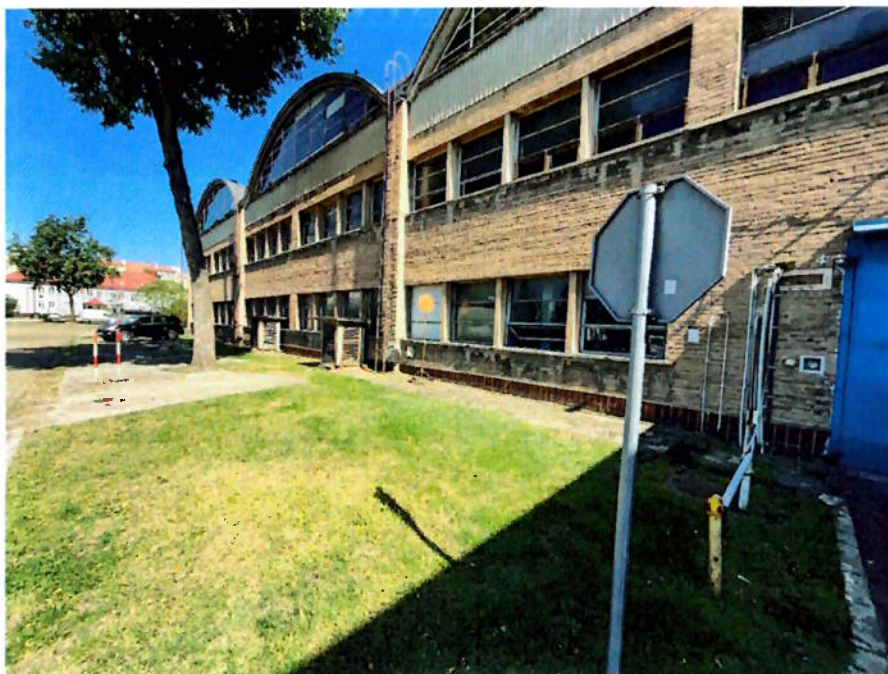
WYDZIAŁ PROJEKTOWY I WYKONAWCZY
KOMENDY GŁÓWNEJ POLICJI
Uprawniona do...
MAZ 0437 WRS...

Warszawa, kwiecień 2026 r.

I. Opis stanu istniejącego nieruchomości

Budynek (OT1), niepodpiwniczony, położony na działce o numerze ewidencyjnym 11, przy ul. Iwickiej 14 w Warszawie. Całkowita powierzchnia działki ok. 3.3 ha, teren zamknięty.

Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Oddany do użytkowania – 1950. Budynek o konstrukcji szkieletowej, użytkowany jako hala garażowo-magazynowa. Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych żelbetowych monolitycznych. Ściany nadziemne murowane z cegły, z bloczków. Ścianki działowe murowane z cegły. Stropy żelbetowe monolityczne. Stropodach pełny żelbetowy monolityczny.



II. Opis przedmiotu zamówienia

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej, przebudowy pomieszczeń istniejącej hali garażowej (zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń) na salę do realizacji zajęć z taktyki i technik interwencji policyjnych wraz z zapleczem i siłownią oraz uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do wykonania robót budowlanych.

Przewiduje się wydzielenie z istniejącej hali garażowej następujących pomieszczeń:

- sali do realizacji zajęć z taktyki i technik interwencji policyjnych,
- zaplecza socjalnego (szatnia damska i męska z łazienką i natryskami),
- pomieszczenia do przechowywania sprzętu sportowego,
- pomieszczenia gospodarczego.

- komunikacji.

W tym celu przewiduje się wykonanie prac polegających między innymi na:

- wymianie stolarki okiennej wraz z remontem elewacji (jeżeli taki remont będzie konieczny),
- wykonaniu nowego wyjścia ewakuacyjnego na zewnątrz,
- usunięciu istniejących elementów wyposażenia i instalacji (między innymi: wrota stalowe, kanały wentylacyjne, elementy instalacji elektrycznej i inne)
- wykonaniu robót murarskich – zamurowanie i nowe ściany,
- wykonaniu robót wykończeniowych ścian i sufitów,
- wykonaniu robót wykończeniowych posadzek, w tym amortyzująca podłoga w sali do realizacji zajęć z taktyki i technik interwencji policyjnych.,
- przebudowie, rozbudowie instalacji centralnego ogrzewania,
- przebudowie i rozbudowie instalacji elektrycznej,
- rozbudowie instalacji hydrantowej (jeżeli będzie to konieczne),
- rozbudowie systemów przeciwpożarowych w budynku,
- przebudowie i rozbudowie systemu wentylacji mechanicznej,
- budowie/rozbudowie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, w tym w razie takiej potrzeby również budowę nowych przyłączy i instalacji zewnętrznych,
- dostawie wyposażenia sali ćwiczeń, szatni i siłowni,
- innych robót wyżej nie wymienionych a koniecznych do wykonania w celu osiągnięcia zakładanego efektu rzeczowego.

Ponieważ w celu osiągnięcia zamierzonego efektu rzeczowego konieczna jest częściowa wymiana okien i częściowy remont elewacji zakres zamówienia obejmuje również zaprojektowanie wymiany stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej (w tym wrota do garaży) na obiekcie oraz projekt remontu elewacji wraz z remontem/odtworzeniem izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, pokrycia dachu, obróbek blacharskich (w tym parapetów zewnętrznych), rynien i rur spustowych oraz instalacji odgromowej oraz opaski wokół budynku – wymagania określone w niniejszym akapicie nie dotyczą budynku strzelnicy.

Jeżeli nie będzie możliwe spełnienie wymagań wynikających z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, zakres zamówienia obejmuje również uzyskanie odstępstw w tym zakresie zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane. W części pomieszczeń nie będzie możliwe zapewnienie oświetlenia naturalnego.

Zakres zamówienia obejmuje również uzyskanie zgody (wraz z przygotowaniem wniosku i wszystkich wymaganych załączników, projektów, ekspertyz, uzgodnień, zgód, pozwoleń, itp.) właściwego organu na zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń.

Przy opracowaniu projektu wentylacji mechanicznej zakres zamówienia będzie obejmował weryfikację, czy w istniejącym pomieszczeniu wentylatorami możliwe jest zamontowanie centrali/central obsługujących salę do realizacji zajęć z taktyki i technik interwencji policyjnych wraz z zapleczem oraz pomieszczenie strzelnicy. Jeżeli nie będzie to możliwe należy zaprojektować nowe pomieszczenie wentylatorni, wstępna lokalizacja, wydzielone pomieszczenie w hali garażowej na poziomie +1.

Ponadto zakres zamówienia obejmuje pełnienie nadzoru autorskiego we wszystkich branżach w jakich zostanie opracowana dokumentacja projektowa. Zakres podstawy zamówienia będzie obejmował łącznie 20 nadzorów autorskich. W prawie opcji Zamawiający przewiduje udzielenie dodatkowych „do” 30 nadzorów autorskich.

III. Planowane do uzyskania efekty rzeczowe.

Końcowym efektem rzeczowym przedmiotu zamówienia będzie uzyskanie przez Zamawiającego kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z pozyskaniem wszystkich zgód, pozwoleń, ostatecznych decyzji administracyjnych pozwalających na realizację zadania inwestycyjnego pn. *„Przebudowa pomieszczeń na potrzeby hali technik i taktyk interwencji policyjnych, w budynku OT1 znajdującego się na działce o numerze ewidencyjnym 11, w Warszawie przy ul. Iwickiej 14”*.

Dokumentacja projektowa musi być opracowana w taki sposób, aby Zamawiający miał możliwość przeprowadzenia postępowań przetargowych (na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych).

Dokumentacja projektowa będzie zawierać między innymi:

1. Projekt koncepcyjny wraz z wielobranżową ekspertyzą techniczną części pomieszczeń w zakresie podlegających przebudowie/zmianie sposobu użytkowania – 2 komplety.
2. Projekt budowlany w wersji papierowej, w tym:
 - a) Projekt Zagospodarowania Terenu i Projekt Architektoniczno-Budowlany – 4 komplety;
 - b) Projekt Techniczny – 4 komplety;
3. Projekty wykonawcze w wersji papierowej, opracowane oddzielnie dla każdej branży – 3 komplety dla każdej branży;
4. Wersję elektroniczną projektu koncepcyjnego, w zapisie oryginalnym (edytowalnym), umożliwiającym przetwarzanie odpowiednio w programach WINWORD (*.doc), EXCEL (*.xls), AUTOCAD (*.dwg), jak również w formie skanu zawierającego wszystkie pieczętki i podpisy w formacie *.pdf – 1 komplet
5. Wersję elektroniczną projektu budowlanego i projektów wykonawczych (zapisane w oddzielnych, jednoznacznie opisanych folderach, z podziałem na części i branże) w zapisie oryginalnym (edytowalnym), umożliwiającym przetwarzanie odpowiednio w programach WINWORD (*.doc), AUTOCAD (*.dwg), jak

również w formie skanu zawierającego wszystkie pieczętki i podpisy w formacie *.pdf – 1 komplet (wymagania w zakresie przekazania skanu dokumentacji projektowej dotyczą dokumentacji podlegającej odbiorowi w ramach odbioru końcowego, a w szczególności zatwierdzony przez organ administracji budowlanej projekt budowlany);

6. Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w wersji papierowej – 2 komplety;
7. Wersję elektroniczną Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót (zapisane w oddzielnych, jednoznacznie opisanych folderach, z podziałem na branże) w zapisie oryginalnym (edytowalnym), umożliwiającym przetwarzanie odpowiednio w programach WINWORD (*.doc), jak również w formie skanu zawierającego wszystkie pieczętki i podpisy w formacie *.pdf – 1 komplet;
8. Przedmiar robót i kosztorys inwestorski w wersji papierowej – 2 komplety;
9. Wersję elektroniczną przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego (zapisane w oddzielnych, jednoznacznie opisanych folderach, z opcjonalnym podziałem na branże) w zapisie oryginalnym (edytowalnym), umożliwiającym przetwarzanie odpowiednio w programach do kosztorysowania (*.ath), jak również w formie skanu zawierającego wszystkie pieczętki i podpisy w formacie *.pdf – 1 komplet;

Wersja elektroniczna dokumentacji projektowej musi być dostarczona na jednym nośniku danych, każda branża zapisana w oddzielnym folderze. Zamawiający wymaga, aby wersja elektroniczna dokumentacji była w całości zgodna z wersją papierową. Skan dokumentacji projektowej powinien w formacji *.pdf powinien zawierać wszystkie odrębnie wprowadzone zmiany, podpisany, pieczętki oraz wszystkie decyzje, uzgodnienia, zgody, pozwolenia, opinie, etc.

Dokumentacja projektowa będzie opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przepisami techniczno-budowlanymi, normami oraz musi umożliwić Zamawiającemu realizację inwestycji.

IV. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Do obowiązków Wykonawcy będzie należało między innymi:

- pozyskanie mapy do celów projektowych;
- wykonanie szczegółowej inwentaryzacji terenu objętego opracowaniem oraz części budynku w zakresie koniecznym do opracowania dokumentacji projektowej wraz z instalacjami i sieciami podziemnymi oraz wszystkich innych niezbędnych pomiarów, badań, sprawdzeń w terenie i budynku na potrzeby prawidłowego opracowania przedmiotowej dokumentacji;
- pozyskanie we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich danych wyjściowych do projektowania i innych uzgodnień koniecznych do opracowania dokumentacji projektowej;

- uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich koniecznych do opracowania dokumentacji projektowej, wszelkich ekspertyz technicznych (w tym pożarowej), zgód, pozwoleń, warunków, uzgodnień z właściwymi instytucjami i organami administracyjnymi i samorządowymi;
- uzyskanie wytycznych i uzgodnienie dokumentacji z właściwym miejscowo urzędem ochrony zabytków – jeżeli będzie to konieczne;
- konsultowanie z Zamawiającym istotnych rozwiązań technologicznych, funkcjonalnych mających wpływ na funkcjonowanie i koszty robót budowlanych, które będą wykonywane na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej;
- opracowanie kompletnej wolnej od wad dokumentacji projektowej;
- przygotowanie dla Zamawiającego wyczerpujących i szczegółowych odpowiedzi na pytania, uwagi, sugestie zawarte w pytaniach składanych przez potencjalnych wykonawców w trakcie postępowania na wykonanie robót budowlanych;
- opracowanie tabel równoważności dla przewidzianych w projekcie materiałów i urządzeń;
- uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
- udzielanie wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu zamówienia, w wyznaczonym terminie oraz we wskazanej formie, w tym również w siedzibie Zamawiającego;
- sprawowanie nadzoru autorskiego we wszystkich branżach w zależności od potrzeb zgłaszanych przez Zamawiającego.

Powyższe wyliczenie obowiązków Wykonawcy nie ma charakteru zupełnego.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca skierował do realizacji niniejszego zamówienia publicznego osoby posiadające kwalifikacje zawodowe, uprawnienia, doświadczenie zawodowe i wykształcenie niezbędne do realizacji zamówienia.

Zamawiający wymaga, aby wszystkie części dokumentacji projektowej były uzgodnione z Zamawiającym.

Dokumentacja projektowa będzie stanowiła element opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego ze stosowaniem ustawy prawo zamówień publicznych. Zamawiający oczekuje, że dokumentacja projektowa będzie skorodowana międzybranżowo i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tj. przeprowadzenia postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy/wykonawców robót budowlanych:

Dokumentacja projektowa musi być opracowana z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronnie i obiektywnie. Wykonawca będzie zobowiązany do określenia parametrów równoważności dla przyjętych rozwiązań projektowych.

Dokumentacja projektowa musi spełniać wymogi zawarte w ustawie prawo budowlane i ustawie prawo zamówień publicznych oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw.

Dokumentacja projektowa musi spełniać wymogi zawarte w ustawie prawo budowlane i ustawie prawo zamówień publicznych oraz przepisów wykonawczych do tych ustaw.

Dokumentacja projektowa musi uwzględniać cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania przez Zamawiającego zadania inwestycyjnego pn.: „*Obiekt ul. Iwicka – Przebudowa pomieszczeń na potrzeby hali technik i taktyk interwencji policyjnych*”, również tych nie opisanych w OPZ.

Ponadto materiały i rozwiązania techniczne wskazywane dokumentacji projektowej należy opisywać za pomocą parametrów. Parametry muszą odnosić się do stosowanych norm lub wytycznych i być z nimi zgodne. Wszystkie proponowane materiały, urządzenia opisane w dokumentacji projektowej powinny być materiałami typowymi, powszechnie dostępnymi, aby w trakcie realizacji uniknąć konieczności wykonywania elementów na specjalne zamówienie, trudnych do skalkulowania przy opracowywaniu oferty przetargowej. Dodatkowo należy założyć projektowanie urządzeń, materiałów, etc. o wysokiej trwałości, zapewniające długotrwałe bezawaryjne użytkowanie, niskie koszty utrzymania i eksploatacji, wyłącznie w pierwszej klasie jakości, z uwzględnieniem kompatybilności technologii z urządzeniami już zamontowanymi, posiadające odpowiednie dopuszczenia, certyfikaty oraz deklaracje zgodności z obowiązującymi przepisami, właściwe dla terenów i obiektów. Przy doborze materiałów i przyjęciu rozwiązań konstrukcyjnych Wykonawca ma mieć na uwadze praktyczność zaprojektowanego rozwiązania, tak aby umożliwić nieuciążliwą eksploatację i bezpieczeństwo Zamawiającego.

Dokumentacja projektowa musi jednoznacznie określać rodzaj, zakres i ilość robót budowlanych, a także warunki i technologię ich wykonania.

Przyjęte rozwiązania muszą uwzględniać potrzeby Zamawiającego i być zgodne z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami i przepisami techniczno-budowlanymi, a w szczególności muszą być zgodne z przepisami:

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.) oraz przepisami wykonawczymi do w/w ustawy oraz normami stosowanymi w budownictwie.
- 2) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 t.j.),
- 3) Ustawą z dnia 4 lutego 1994r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 24 ze zm.).
- 4) Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213);
- 5) Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024, poz. 1411);
- 6) Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292);

- 7) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023 r., poz. 822 ze zm.),
- 8) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 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 ze zm.),
- 9) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29 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. z 2021 r., poz. 2458 ze zm.);
- 10) Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j Dz.U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 ze zm.),
- 11) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679),
- 12) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
- 13) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 listopada 2025 r. w sprawie warunków technicznych dla budowli ochronnych oraz warunków technicznych ich użytkowania i usytuowania (Dz. U. z 2025, poz. 1548);
- 14) Wytycznymi Komendanta Głównego Policji z dnia 30 lipca 2013r. w sprawie standardów technicznych, funkcjonalnych i użytkowych obowiązujących w obiektach służbowych Policji.
- 15) Przepisami techniczno-budowlanymi wyżej nie wymienionymi i zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

V. Terminy wykonania zamówienia

1. Termin wykonania przedmiotu Umowy:

- 1) opracowanie projektu koncepcyjnego wraz z ekspertyzami technicznymi części pomieszczeń w zakresie podlegających przebudowie/zmianie sposobu użytkowania - w terminie do 60 dni od dnia podpisania umowy,
- 2) opracowanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie niezbędnym do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę – w terminie do 90 dni od podpisania umowy,
- 3) złożenie wniosku o pozwolenie na budowę – w terminie do 105 dni od podpisania umowy,
- 4) opracowanie projektu technicznego (we wszystkich branżach) w terminie do 180 dni od dnia podpisania umowy,

- 5) opracowanie projektów wykonawczych (we wszystkich branżach) – w terminie do 205 dni od podpisania umowy,
- 6) opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (we wszystkich branżach) – w terminie do 205 dni od podpisania umowy,
- 7) opracowania kosztorysów inwestorskich w formie kalkulacji szczegółowej wraz ze szczegółowym zestawieniem robocizny, materiałów i sprzętu oraz ze wskazaniem przyjętej stawki roboczogodziny, wskaźnikiem narzutów kosztów pośrednich, kosztu zakupu materiałów i zysku oraz przedmiarów robót (we wszystkich branżach) – w terminie do 205 dni od podpisania umowy,
- 8) uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę – w terminie do 210 dni od podpisania umowy.

