*Załącznik nr 1 do SWZ*

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. **Przedmiotu Zamówienia polega na** wykonaniu wielobranżowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej przebudowy, remontu i termomodernizacji budynku, położonego przy ul. Marynarzy 4 w Sopocie (działka nr 76, obręb 26), wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.
2. Budynek znajduje się przy ul. Marynarzy 4 w Sopocie. W budynku znajdują się dwie klatki schodowe.
3. Dokumentacja powinna zostać sporządzona na podstawie opracowań dostarczonych przez Zamawiającego*):*
4. Programu prac konserwatorskich i restauratorskich dla budynku przy ul. Marynarzy 4 w Sopocie ( dawny Dom Opieki);
5. Audytu Energetycznego z 2025 roku;
6. Ekspertyz technicznych: 2024, 2018 r.;
7. Inwentaryzacja architektonicznej z 2008 r., która należy sprawdzić i uszczegółowić na dzień wykonania projektu budowlanego.
8. Mapę zasadniczą, mapę ewidencji gruntów i budynków;
9. Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
10. Zagospodarowania terenu wokół budynku należy **uzgodnić z ZDiZ w Sopocie**
11. Należy uwzględnić zmianę źródła ciepła. W miejsce pomp ciepła uwzględnionych w audycie należy uwzględnić podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej z przewidywanymi parametrami wody sieciowej na węźle cieplnym:

|  |  |
| --- | --- |
| **Parametry wody sieciowej w węźle cieplnym** | |
| ciśnienie nominalne | 1,6 MPa |
| ciśnienie na zasilaniu / powrocie (zima) | 0,78 MPa/ 0,62 MPa |
| ciśnienie na zasilaniu / powrocie (lato) | 0,73 MPa/ 0,63 MPa |
| temp. wody na zasilaniu (w okresie od jesieni do wiosny) | od 70oC do 115oC |
| temp. wody na zasilaniu (w okresie letnim) | 60 oC |

1. W zakres przedmiotu zamówienia wchodzą:
2. wykonanie aktualizacji inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej;
3. wykonanie koncepcji układu funkcjonalnego pomieszczeń;
4. wykonanie projektu budowlanego, technicznego;
5. Wykonanie projektu wykonawczego;
6. wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB);
7. wykonanie przedmiarów oraz kosztorysów;
8. wykonanie materiałów do celów promocji.
   1. Pomieszczenia przeznaczone będą na biura do zagospodarowania przez UMS. Należy uzgodnić nowy układ funkcjonalny z Zamawiającym, zlikwidować w miarę możliwości bariery dla osób z niepełnosprawnością.
   2. Zamawiający wymaga spotkań z zespołem projektowym *( co najmniej 2 razy w miesiącu )* w celu bieżącego omawiania postępów z projektowania i występujących wątpliwości. Wszelkie uzgodnienia muszą mieć formę pisemną.
   3. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem niezbędnych opinii, decyzji, uzgodnień, wykonania mapy do celów projektowych, inwentaryzacji itp. ponosi Projektant.
9. **Zakres zamówienia został podzielony na etapy:**
   1. **Etap 0 –** **KONCEPCJA UKŁADU FUNKCJONALNEGO POMIESZCZEŃ;**
10. Rzuty z aranżacją pomieszczeń,
11. Przekroje,
12. Widoki perspektywiczne wnętrza,
13. Krótki opis wraz z zestawieniem powierzchni
    1. **Etap I – PROJEKT BUDOWLANY:**
14. wykonanie mapy do celów projektowych;
15. wykonanie niezbędnych projektów i opracowań, m.in. wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu ochrony przeciwpożarowej i odkrywek; uzyskanie wszystkich uzgodnień z gestorami sieci ( budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej GPEC );
16. wyliczenie szacunkowego kosztu inwestycji;
17. wykonanie gotowego do złożenia, w celu uzyskania pozwolenia na budowę, kompletnego projektu budowlanego (obejmującego również elementy podlegające, zgodnie z ustawą Prawo budowlane procedurze zgłoszenia takie jak: mała architektura, ogrodzenie terenu, itp.) wraz z uzgodnieniami, opiniami i decyzjami (w tym decyzją Konserwatora Miasta Sopotu – pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych), w szczególności:
    * + wykonanie projektu zagospodarowania terenu, uzgodniony z ZDIZ (ze względu na prowadzoną inną inwestycję) i Zamawiającym,
      + wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego,
      + wykonanie projektu technicznego,
18. Wykonanie projektu zieleni i gospodarką istniejącej zieleni uzgodnionego z Biurem Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu wraz z uzyskaniem decyzji Konserwatora Zabytków.
19. Przed złożeniem w celu uzyskania pozwolenia na budowę należy przedstawić dokumentację do zatwierdzenia, do Zamawiającego.
    1. **Etap II – PROJEKT WYKONAWCZY:**
20. projekt wykonawczy elementów zagospodarowania terenu, w tym projekt wykonawczy małej architektury oraz ogrodzenia, projekt wykonawczy murów oporowych i innych niezbędnych budowli związanych z infrastrukturą zagospodarowania terenu ( jeśli będą wymagane),
21. projekt wykonawczy wszystkich sieci i przyłączy lub przebudowy sieci niezbędnych do użytkowania obiektu, zrealizowanego na podstawie dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot niniejszej umowy,
22. wielobranżowe projekty wykonawcze w zakresie: architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń sanitarnych, w tym: instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, grzewczych, wentylacyjnych oraz instalacji i urządzeń elektrycznych, elektroenergetycznych, teletechnicznych,
23. inne projekty i opracowania, niezbędne dla realizacji robót budowlanych i oddania budynku do użytkowania,
24. harmonogram realizacji robót w układzie rzeczowym i finansowym,
25. przedmiary robót oraz kosztorysy inwestorskie (w formacie, który jest czytany przez program Norma oraz w formacie PDF),
26. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla wszystkich projektów wykonawczych,
27. zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji (ZZK),
28. opracowanie materiałów do celów promocji, tj:

**wykonanie wizualizacji,** które będą używane do promocji przedsięwzięcia w wersji:

* elektronicznej, pliki: BMP / JPG/PDF (w rozdzielczości min 3840 x 2160 lub zbliżone), sztuk min 4 -( uzgodnić końcowe ujęcia i parametry z Zamawiającym ),
* papierowej (na sztywnych podkładach) w formacie 100x 70 cm – zarówno widoki budynku w istniejącym kontekście, jak i wnętrza z pokazanym układemfunkcjonalny, – 2 plansze z różnymi wizualizacjami, -( uzgodnić końcowe ujęcia z Zamawiającym ),
* wykonanie katalogów mieszkań/biur ( tz. kart ), w wersji papierowej (w formacie A4) i elektronicznej – 1 egz. -( uzgodnić wzór karty z Zamawiającym).

Uwaga:

Projekty wykonawcze w wersji papierowej należy wykonać w osobnych oprawach dla każdej z branż.

* 1. **Etap III – NADZÓR AUTORSKI:**

Sprawowanie przez Wykonawcę wielobranżowego nadzoru autorskiego w zakresie zgodnym z ustawą Prawo budowlane w okresie od dnia zakończenia wielobranżowej dokumentacji projektowej (tj. wykonania etapu 0+I, II ) do dnia uzyskania przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie budynków realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej wchodzącej w zakres przedmiotu niniejszej umowy oraz wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej dla budynków (po ich zrealizowaniu), za wynagrodzeniem ryczałtowym określonym w niniejszej umowie.

1. **Wykaz prac projektowych planowanych do wykonania:** 
   1. Zaprojektowanie lokalnych wzmocnień lub wymiany elementów konstrukcji więźby dachowej porażonych korozją biologiczną, zainfekowanych lub uszkodzonych, pokryć;
   2. Zaprojektowanie wzmocnień lub wymiany części istniejących stropów i warstw wykończeniowych;
   3. Zaprojektowanie izolacji termicznej *( ściany, dach, posadzki );*
   4. Zaprojektowanie prac polegających na osuszeniu i odgrzybieniu tynków i struktur murowych budynku w poziomie kondygnacji podziemnej;
   5. Zaprojektowanie izolacji poziomych i pionowych ścian budynku na styku z podłożem gruntowym;
   6. Zaprojektowanie naprawy spękań i zarysowań konstrukcji ścian;
   7. Zaprojektowanie sposobu konserwacji elewacji budynku;
   8. Nowa aranżacja układu ścian działowych*( jeśli wymaga tego nowy układ funkcjonalny );*
   9. Zaprojektowanie posadzek kondygnacji podziemnej budynku;
   10. Zaprojektowanie tynków oraz malowania ścian ( w tym kolorystyki );
   11. Zaprojektowanie sufitów *(w tym kolorystyki);*
   12. Wyposażenie łazienek, zaprojektowanie okładzin ściennych w pomieszczeniach mokrych, kuchniach, aneksach kuchennych *( rozwinięcia ścian z pokazanym wyposażeniem );*
   13. Zaprojektowanie wymiany lub konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej

,od strony linii kolejowej zaprojektować okna dźwiękoszczelne, w celu uzyskania dopuszczalnego poziom hałasu zgodnie z wymaganiami normowymi;

* 1. Wentylacja grawitacyjna lub hybrydowa;
  2. Budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej GPEC w związku z tym zaprojektowania niezbędnych pomieszczeń i instalacji zgodnie z warunkami GPEC.
  3. Zaprojektowanie nowych instalacji w budynku:

1. Instalacji sanitarnych tj. C.O., wod - kan, odprowadzenie wody deszczowej, wentylacji ( na poddaszu wykonać klimatyzację );
2. Instalacji elektrycznych;
3. Instalacji teletechnicznych w tym:

* CCTV;
* Instalacji alarmowych;
* Systemu Sygnalizacji Pożaru (SSP);
* Systemu Sygnalizacji Włamania i Napadu *(SSWiN);*
* Kontroli dostępu;
* *(wydzielić pomieszczenie na szafę dystrybucyjną, pomieszczenie klimatyzowane)*
* system zarządzania energią
  1. Roboty konserwatorskie.
  2. Pozostałe ustalenia dotyczące standardu wyposażenia budynku, zastosowanych materiałów budowlanych i rozwiązań projektowych zostaną dokonane pomiędzy Stronami Umowy na etapie projektowania. W przypadku rozbieżności lub niejasności należy przesłać zapytanie do Zamawiającego.
  3. Dostosowanie budynku do obecnie obowiązujących norm i przepisów.
  4. Zaprojektowanie zgodnie ze **Standardami Dostępu *( licencja nr CPU/05/2019 ).***

1. **Integralną część opisu przedmiotu zamówienia stanowią wymienione poniżej opracowania będące załącznikami do opisu przedmiotu zamówienia, należy je uwzględnić opracowując dokumentację:**
2. Inwentaryzacja z roku 2008
3. Ekspertyza techniczna z roku 2024
4. Ekspertyza techniczna z roku 2018
5. Dokumentacja konserwatorska z roku 2025
6. Audyt energetyczny z roku 2025 ( zmiana źródła ciepła na ciepło pochodzące z miejskiej sieci ciepłowniczej GPEC ).

Niniejsze opracowania są wytycznymi dla **Zespołu Projektowego** do wykonania dokumentacji projektowo - kosztorysowej, aczkolwiek Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian na każdym etapie tworzenia dokumentacji *(powodem mogą być m.in.: zmiana materiałów, technologii dostępnej na rynku, zmiana funkcji pomieszczeń, koszty zaproponowanych rozwiązań projektowych itp.).*

Materiały są własnością Zamawiającego i zostały przekazane w celach informacyjnych. Do obowiązków Projektanta należy ich sprawdzenie lub jeżeli uzna za konieczne, ich uzupełnienie lub sporządzenie nowych materiałów niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji.

1. **Sposób przygotowania dokumentacji:**
   1. Dokumentację projektowo-kosztorysową, wchodzącą w zakres Etapów: 0, I i II Przedmiotu Umowy, należy wykonać w następujących ilościach egzemplarzy:
2. **2 egzemplarze etapu koncepcji układu funkcjonalnego pomieszczeń( Etap 0);** w wersji papierowej plus 1 egzemplarz w wersji elektronicznej (DWG, PDF),
3. **4 egzemplarze projektu budowlanego( Etap I)** - projektu zagospodarowania terenu w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej (DWG, PDF), 4 egzemplarze projektu budowlanego – projektu architektoniczno-budowlanego plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej, 2 egzemplarze projektu technicznego.
4. **4 egzemplarze projektów wykonawczych( Etap II)** w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej (DWG, PDF),
5. **2 egzemplarze przedmiarów robót( Etap II)** w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej (w formacie, który jest czytany przez program Norma),
6. **2 egzemplarze kosztorysu inwestorskiego( Etap II)** w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej (w formacie, który jest czytany przez program Norma),
7. **4 egzemplarze specyfikacji technicznych( Etap II)** wykonania i odbioru robót budowlanych w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej,
8. **2 egzemplarze zbiorczego zestawienia kosztów inwestycji( Etap II)** w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej,
9. **4 egzemplarze inwentaryzacji** zieleni i gospodarki drzewostanem w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej,
10. **4 egzemplarze** w wersji papierowej plus 2 egzemplarze w wersji elektronicznej (PDF) – inne projekty i opracowania niezbędne dla realizacji robót budowlanych i oddania obiektów do użytkowania, w tym: projekt zabezpieczenia wykopów, projekt odwodnienia na czas realizacji wykopów,
11. **opracowania materiałów do celów promocji,** w tym. wizualizacje i katalogi.

1. **Zakres i forma opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej musi być zgodna z:**
2. wymaganiami obowiązujących w tym zakresie przepisów, m.in. wykonawczych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1202 ze zmianami) oraz
3. ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.), w szczególności zgodnie z art. 29 - 31 niniejszej ustawy oraz Rozporządzeniami Ministra Infrastruktury:
4. z dnia 18 maja 2004 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. 130 poz. 1389),
5. z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz. U. z 2013.1129)
6. oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r., poz. 1609).
7. Projekt wykonawczy powinien być uszczegółowieniem projektu budowlanego. Projekt powinien składać się z części opisowej i rysunkowej zawierającej rysunki szczegółów budowlanych oraz rysunki warsztatowe wyjaśniające wyczerpująco sposób wykonania robót budowlanych. Projekt wykonawczy powinien mieć formę umożliwiającą jego odczytywanie na budowie.
   1. Dokumentacja projektowa, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz przedmiary robót opracowane przez Wykonawcę w ramach zawartej umowy będą wykorzystane przez Zamawiającego do przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych objętych przedmiotem w/w opracowań i zostaną opublikowane na stronie internetowej Zamawiającego jako części składowa Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym Zamawiający wymaga aby Wykonawca w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń i materiałów za pomocą cech technicznych i jakościowych, przy przestrzeganiu Polskich Norm przenoszących europejskie normy zharmonizowane (bez podania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia) w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych oraz ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Powyższy wymóg uzasadniony jest tym, że stwarzanie sytuacji powodujących pośrednio lub bezpośrednio narzucenie Wykonawcom robót przez podmioty trzecie konieczności dokonania zakupu u danego przedsiębiorcy poprzez podawanie w dokumentacji technicznej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia urządzeń lub materiałów stanowi tzw. „czyn nieuczciwej konkurencji” w rozumieniu przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.