

I. Opis Przedmiotu Zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy powierzchni na poziomie parteru w budynku Centrali Spółki PGE Energia Odnawialna S.A., położonym w Warszawie przy ul. Ogrodowej 59a.

Przebudowa będzie obejmować pomieszczenia:

- byłej restauracji/kantyny, oznaczonej na rzucie jako pomieszczenia: 007A, 008A, 009A, 010A, 011A, 012A, 013A, 030 A;
- sali VIP oznaczonej na rzucie jako pomieszczenie 006A;
- pom. technicznego oznaczonego na rzucie jako pomieszczenie 015A;
- sali konferencyjnej oznaczonej na rzucie jako pomieszczenie 017A;
- wc oznaczonego na rzucie jako pomieszczenie 005A.
- magazynu oznaczonego na rzucie jako pomieszczenie 1 (-2A).

Rzut parteru oraz -2 z zaznaczonymi powierzchniami przeznaczonymi do przebudowy stanowi Załącznik do OPZ.

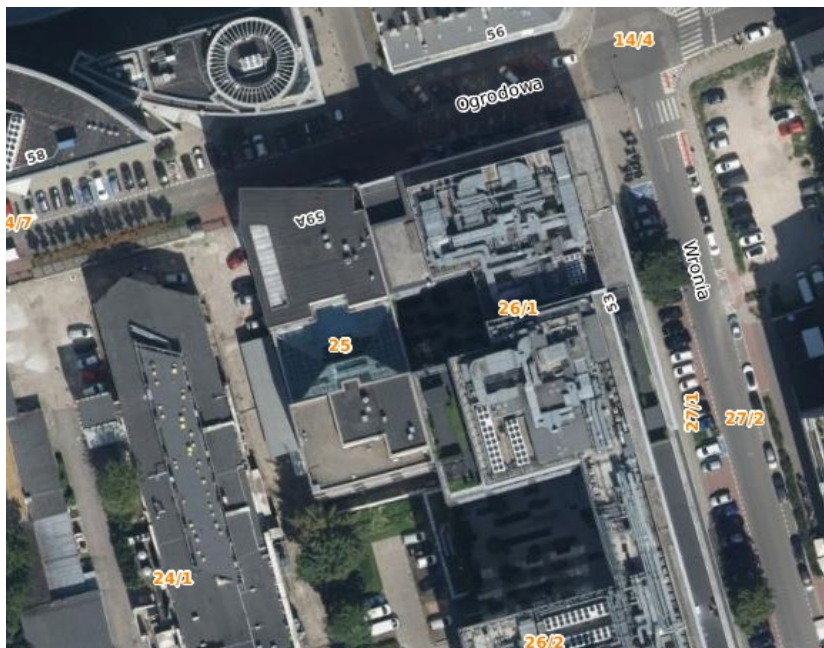
II. Termin realizacji:

Termin realizacji przedmiotu zamówienia wynosi **90 dni** od daty zawarcia Umowy przez obie strony – w tym:

- prezentacja wariantów projektu koncepcyjnego oraz wspólny wybór wariantu do dalszego opracowania nastąpi w terminie 21 dni od dnia zawarcia Umowy.

III. Ogólna charakterystyka obiektu

Budynek PGE EO zlokalizowany jest przy ul. Ogrodowej 59a w Warszawie stanowi własność spółki PGE Energia Odnawialna S.A. Budowę obiektu zakończono w 2002 r. Obiekt pełni funkcję biurową.



1 Lokalizacja budynku

Konstrukcję budynku stanowi układ słupowo-płytowy, składający się z żelbetowych płyt stropowych. Rolę usztywniającą stanowią żelbetowe klatki schodowe, szachty windowe oraz szczytowe ściany usztywniające. Budynek posadowiony na płycie fundamentowej, w osłonie ścian szczelinowych. Stropy oparte są na ścianach klatek schodowych budynków A i B, monolitycznych słupach średnicy 50 cm oraz obwodowo na ścianach szczelinowych.

Obiekt składa się z dwóch części o funkcji biurowej nazywanych dalej wieżą A i wieżą B. Obie wieże posiadają 6 kondygnacji nadziemnych każdy, połączonych ze sobą w poziomie parteru i pierwszego piętra łącznikiem, nazywanym częścią C. Budynki wraz ze ścianą szczytową tworzą wewnętrzny dziedziniec (Patio), zadaszony w poziomie II piętra konstrukcją stalowo-szklaną opartą na ścianach osłonowych budynków A i B oraz na środkowych słupach. Cała powierzchnia zabudowy została podpiwniczona poprzez wykonanie dwukondygnacyjnego garażu podziemnego.

Funkcjonujące w budynku instalacje wewnętrzne:

- instalacja wody zimnej i ciepłej,
- instalacja wody hydrantowej,
- instalacja wodna tryskaczowa,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja klimatyzacji,
- instalacja c.o. w niektórych pomieszczeniach na parterze,
- instalacja c.t.,
- instalacja wentylacji mechanicznej,
- instalacja elektryczna (zasilanie, oświetlenie, okablowanie strukturalne, instalacja sygnalizacji pożaru, instalacja zasilania gwarantowanego UPS),
- instalacja systemów zabezpieczeń budynkowych (instalacja tryskaczowa, sygnalizacji pożaru, DSO, CCTV, SKD).
- w budynku funkcjonuje system zarządzania BMS (EBI-R400, Honeywell)

Powierzchnie poszczególnych kondygnacji zostały podzielone na pomieszczenia biurowe dostępne z korytarzy. Komunikacja główna w budynku odbywa się z wykorzystaniem wind osobowych. W każdym budynku przy windach znajduje się klatka schodowa przewidziana do wykorzystania na cele ewakuacyjne. Ścianki działowe wykonane w konstrukcji lekkiej z płyt gipsowo-kartonowych. Sufity podwieszone, systemowe, o rastrze 60x60 cm. Powierzchnie biurowe i komunikacyjne na podłodze mają wykładzinę dywanową. Wszystkie powierzchnie elementów konstrukcyjnych zostały obłożone płytami g-k.

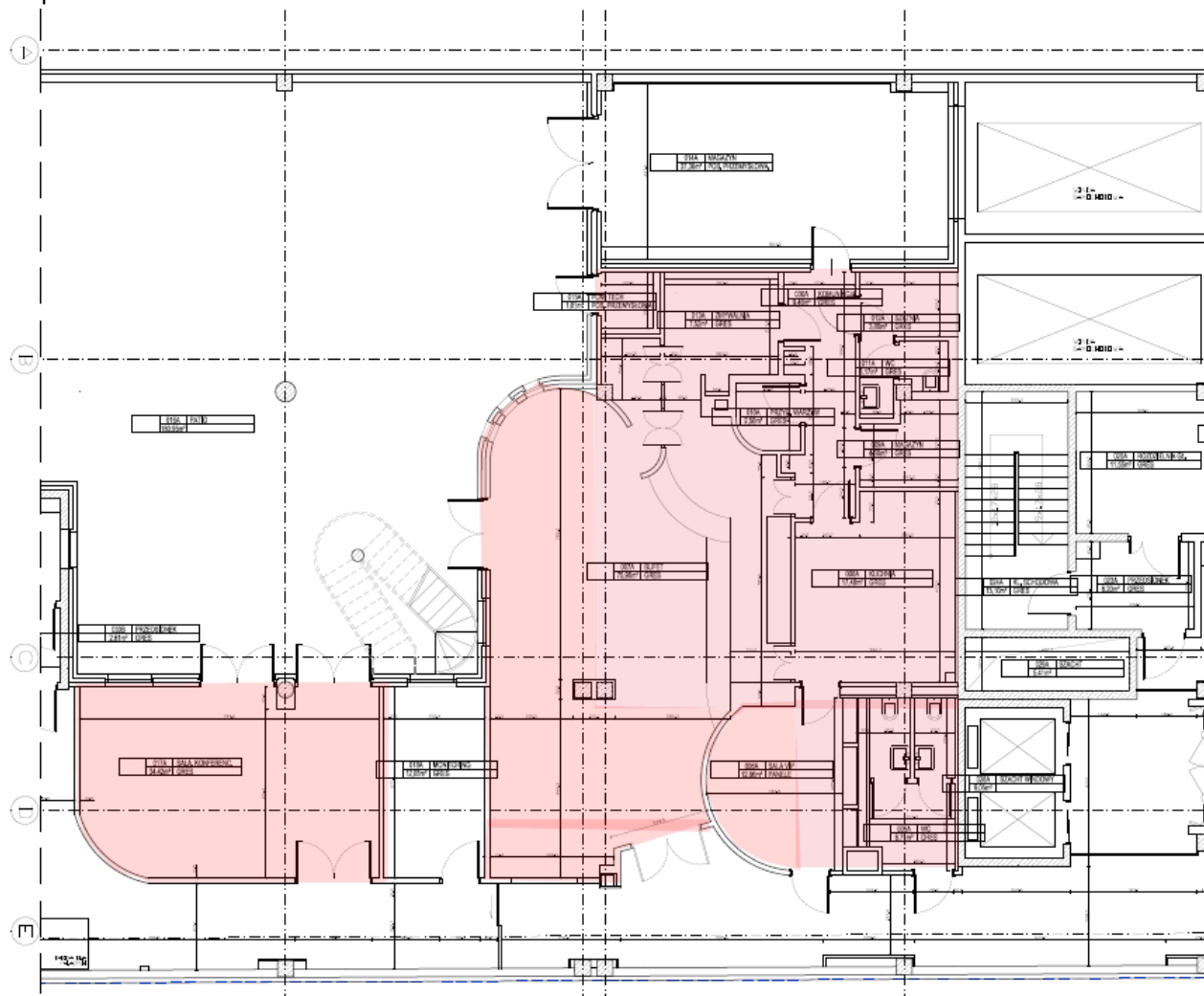
Na parterze budynku, pomiędzy wieżami A i B znajduje się dwukondygnacyjne patio. Pomiedzy powierzchnią patio i korytarzem łączącym wieże A i B znajduje się sala konferencyjna połączona z korytarzem i patio. Z poziomu parteru, wewnętrznymi schodami można wejść na I piętro i część patio znajdującą się nad salą konferencyjną i fragmentem Sali konsumpcyjnej

Wejście do budynku znajduje się na parterze, pod wieżą A. Po lewej stronie od wejścia znajduje się recepcja budynku, po prawej kancelaria. Ze strefy wejściowej można przejść korytarzem do wieży B lub za pośrednictwem wind dostać się na poszczególne piętra wieży A. Przy trzonie windowym znajduje się wewnętrzna klatka schodowa dla wieży A.

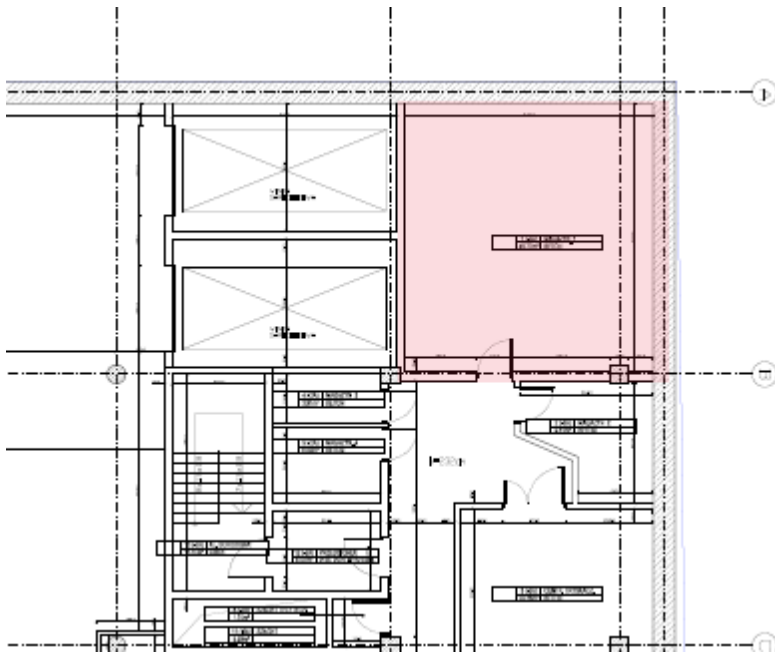
IV. Charakterystyczne parametry określające zakresu robót

Zakres prac projektowych jakie przewiduje Zamawiający obejmuje powierzchnię wskazaną na poniższym rysunku. Zakres modernizacji nie powinien zwiększyć charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego. Jeżeli z przyczyn projektowych należy zwiększyć obszar opracowania Projektant wykonana to bez dodatkowego wynagrodzenia.

Rzut parteru



Rzut poziomu -2



V. Zakres zamówienia

Zamawiający określa następujące wymagania funkcjonalne i techniczne dotyczące poszczególnych przestrzeni objętych zakresem opracowania. Wymagania te mają na celu zapewnienie optymalnych warunków użytkowych, technicznych oraz estetycznych, zgodnych z przeznaczeniem każdej z powierzchni.

1. Zmiana funkcji pomieszczeń: dawna restauracja/kantyna

Na powierzchni dawnej restauracji/kantyny, obejmującej pomieszczenia:

- Bufet 007A,
- zaplecze kuchenne 008A, 009A, 010A, 011A, 012A, 013A, 030A,
- sala VIP 006A,
- pomieszczenie techniczne 015A,

należy zaprojektować nowy układ funkcjonalny, obejmujący:

1.1. Jadalnię pracowniczą:

- Przeznaczoną do spożywania własnych posiłków przez pracowników.
- Wyposażenie:
 - urządzenia AGD: lodówki, kuchenki mikrofalowe, zmywarki do naczyń, czajniki elektryczne, ekspres do kawy;
 - zlewozmywak z odpowiednim podejściem wodno-kanalizacyjnym;
 - meble: szafki na naczynia, blaty robocze, stoliki jadalniane oraz krzesła.
- Należy zapewnić wentylację nawiewno-wyiewną oraz odpowiednie punkty przyłączeniowe do sieci wod.-kan., elektrycznej i wentylacyjnej.

1.2. Dwie szatnie dla rowerzystów – damska i męska:

- Każda szatnia powinna zawierać:
 - indywidualne szafki na ubrania i rzeczy osobiste,

- o siedziska lub ławki,
 - o kabiny prysznicowe z systemem odprowadzenia wody i wentylacją,
 - o suszarki do rąk i ewentualnie suszarki do ubrań.
- Układ przestrzenny powinien zapewniać prywatność, ergonomię i spełniać wymogi sanitarne.
- Konieczna adaptacja instalacji wod.-kan., c.w.u., wentylacyjnej oraz elektrycznej.

1.3. Salka konferencyjna:

- Nowa sala do spotkań, prezentacji i zebrań.
- Wyposażenie: stół konferencyjny, krzesła, monitor/projektor, tablica multimedialna lub flipchart, dostęp do gniazd sieciowych i internetowych.
- Zapewnić odpowiednie doświetlenie (światło dzienne i sztuczne), wentylację i akustykę.

2. Wydzielenie korytarza z sali konferencyjnej 017A

- Z pomieszczenia obecnej sali konferencyjnej 017A należy wydzielić korytarz łączący patio z głównym korytarzem budynku.
- Korytarz musi mieć minimalną, dopuszczalną przepisami szerokość użytkową (zgodnie z WT oraz przepisami ppoż.).
- W związku ze zmianą geometrii sali konferencyjnej, należy:
 - o zaprojektować nową aranżację pomieszczenia,
 - o zaproponować nowe meble,
 - o dostosować instalacje (oświetlenie, gniazda, wentylacja) do nowego układu funkcjonalnego.

3. Przeprojektowanie WC 005A

- Należy przeanalizować możliwość przeniesienia umywalk z wnętrza toalety do przedsionka (wydzielenie strefy higieny rąk).
- Nowy układ powinien:
 - o poprawić funkcjonalność oraz komfort użytkowania,
 - o spełniać wymogi higieniczno-sanitarne oraz dostępności (rozważyć dostępność dla osób z niepełnosprawnościami),
 - o uwzględniać przebieg instalacji wod.-kan., wentylacyjnych i oświetlenia.

4. Adaptacja magazynu na -2 na rowerownię

- W pomieszczeniu magazynowym 1 (-2A). zaprojektować **rowerownię dla pracowników**.
- Wyposażenie:
 - o wieszaki/stojaki na rowery (min. 1,8 m wysokości dla uchwytów ściennych lub systemy szynowe),
 - o możliwość zabezpieczenia rowerów (mocowania do przypięcia),
 - o strefa manewrowa oraz wygodny dostęp do pomieszczenia.
- Konieczne: odpowiednia wentylacja, oświetlenie, zabezpieczenie przed zabrudzeniami (np. wykładzina przemysłowa, płyty ochronne na ścianach).

UWAGI:

- Wszelkie zmiany funkcjonalne wymagają dostosowania:
 - o **instalacji elektrycznej** (gniazda, oświetlenie, zasilanie urządzeń AGD),

- **instalacji wodno-kanalizacyjnej** (punkty poboru wody, podejścia kanalizacyjne, odwodnienia),
 - **instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u.** (dla pryszniców i strefy jadalni),
 - **instalacji wentylacyjnej** – szczególnie dla jadalni, łazienek i rowerowni,
 - **instalacji teletechnicznych** (w salce konferencyjnej i jadalni – np. Wi-Fi, monitor, czujniki ppoż.)
- Należy uwzględnić aktualne przepisy prawa budowlanego, warunki techniczne oraz wytyczne BHP i ppoż.
 - Jeśli wykonawca będzie potrzebował dodatkowych rysunków technicznych powierzchni objętej opracowaniem, poza dokumentacją przedstawioną przez zamawiającego, wykona je we własnym zakresie wedle potrzeb.

VI. Dane wejściowe

Dla potrzeby realizacji zlecenia Zamawiający udostępni Wykonawcy istniejącą dokumentację projektową: w tym: projekt architektury, konstrukcji, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, instalacji teletechnicznych, instalacje ochrony pożarowej: DSO, SAP, tryskaczy

Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia zgodności stanu faktycznego z projektowym we własnym zakresie i dokonania we własnym zakresie korekt i domiarów niezbędnych do realizacji zadania

VII. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej umożliwiającej realizację inwestycji zgodnie z przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami funkcjonalnymi Zamawiającego. Dokumentacja powinna obejmować w szczególności:

1. Projekt koncepcyjny

- Opracowanie minimum **trzech wariantów układów funkcjonalno-przestrzennych**, przedstawiających możliwe sposoby aranżacji przestrzeni objętej inwestycją.
- Analiza każdego wariantu pod kątem ergonomii, funkcjonalności, komunikacji wewnętrznej i dostępności dla osób z niepełnosprawnościami.
- Wybór jednego wariantu w uzgodnieniu z Zamawiającym do dalszego opracowania.
- Przygotowanie **wizualizacji proponowanego stylu wykończenia** (materiały, kolorystyka, wyposażenie) dla kluczowych przestrzeni:
 - **Jadalnia** – wystrój sprzyjający komfortowi użytkowania i integracji,
 - **Szatnie dla rowerzystów,**
 - **łazienki** – nowoczesne, trwałe i estetyczne wykończenia z zachowaniem zasad projektowania uniwersalnego,
 - **Salce konferencyjne – nowa oraz 017A** – stylistyka wspierająca profesjonalny charakter przestrzeni, z uwzględnieniem akustyki, oświetlenia i komfortu wizualnego.
 - **Rowerownia**

2. Projekt budowlany (jeśli wymagany)

Projektant, na etapie opracowania dokumentacji projektowej, dokona analizy stanu prawnego oraz faktycznego obiektu i określi, czy planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- uzyskania decyzji o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zgodnie z art. 71 ustawy Prawo budowlane,
- oraz/lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, biorąc pod uwagę zakres prac budowlanych oraz ich wpływ na bezpieczeństwo użytkowania, ochronę środowiska, zdrowia i życia ludzi.

W zależności od wyników tej analizy, projektant przygotowuje dokumentację projektową zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz przepisami wykonawczymi, a także z wymaganiami wynikającymi z procedury uzyskania stosownych decyzji administracyjnych, w tym m.in. pozwolenia na budowę, zgłoszenia robót budowlanych lub zmiany sposobu użytkowania obiektu.

Dokumentacja będzie również uwzględniać wymagania innych przepisów, w tym przepisów techniczno-budowlanych, ochrony przeciwpożarowej, higieniczno-sanitarnych, ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami – o ile będą miały zastosowanie do danego zakresu inwestycji.

Do obowiązków Wykonawcy należy przygotowanie i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia oraz uszczegółowienie i uzupełnienie projektu zgodnie z uwagami lub wymaganiami Urzędu Miasta lub innych instytucji i urzędów uczestniczących w procedurze uzyskania PnB lub zgłoszenia.

3. Projekt wykonawczo-techniczny

Projektant, we własnym zakresie, zgromadzi i szczegółowo przeanalizuje całą dostępną dokumentację techniczną obiektu, aby uzyskać pełny obraz stanu faktycznego. W ramach tego procesu przeprowadzi kompletne domiary inwentaryzacyjne, które pozwolą na potwierdzenie stanu istniejących instalacji, elementów konstrukcyjnych oraz rozwiązań technologicznych. Na podstawie zebranych danych, projektant określi szczegółowy zakres niezbędnych działań ingerencyjnych w obiekt, w tym:

- Plan demontażu: Identyfikację elementów, które wymagają usunięcia lub modernizacji, wraz z określeniem metod i harmonogramu tych prac.
- Modernizacja instalacji: Określenie, które instalacje (elektryczne, sanitarne, grzewcze, wentylacyjne itp.) wymagają interwencji technicznych, by spełniały aktualne normy i wymagania projektowe.
- Adaptacja elementów konstrukcyjnych: Analizę konieczności wzmocnienia, wymiany lub przystosowania części konstrukcyjnych budynku, aby zapewnić zgodność z obowiązującymi przepisami oraz bezpieczeństwo użytkowania.

Podczas realizacji tego zadania uwzględnione zostaną obowiązujące przepisy prawa budowlanego, normy techniczne oraz wytyczne dotyczące bezpieczeństwa i funkcjonalności obiektu. Efektem końcowym pracy projektanta będzie opracowanie szczegółowej dokumentacji projektowej, zawierającej precyzyjnie określony zakres przeprowadzanych prac, niezbędnych modyfikacji oraz proponowanych rozwiązań technicznych, które będą stanowić fundament dla dalszych etapów realizacji inwestycji.

Przygotowany projekt, kompletny i szczegółowy, umożliwiający bezpośrednie przeprowadzenie robót będzie obejmował wszystkie niezbędne branże:

- architektura,
- konstrukcja,
- instalacje sanitarne,
- elektryczne,
- teletechniczne,
- HVAC,
- BMS,
- akustyka itp.,

Wykonawca przygotowuje rysunki wykonawcze, detale techniczne, schematy instalacji i opisy.

4. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB)

Specyfikacja techniczna zostanie przygotowana dla wszystkich branż ze szczegółowo określonymi materiałami, technologią i kryteriami jakościowymi wykonania robót.

5. Przedmiar i kosztorys robót

- Oparty na dokumentacji projektowej.
- Uporządkowany według branż i elementów robót.
- Oparty na aktualnych stawkach rynkowych i normach.
- Umożliwiający oszacowanie kosztów realizacji inwestycji.
- Kosztorys szczegółowy – z uwzględnieniem cen jednostkowych, norm zużycia materiałów oraz kosztów pracy,
- Kosztorys powinien być sporządzony w wersji elektronicznej oraz papierowej.
- Powinien być zgodny z polskimi normami i regulacjami dotyczącymi kosztorysowania.
- Musi być przygotowany w sposób przejrzysty i jednoznaczny, umożliwiający jego analizę i porównanie ofert wykonawców.

6. Zestawienia materiałowe i wyposażenia

Wykonawca opracuje specyfikację zawierającą szczegółowe listy proponowanych urządzeń AV, mebli, elementów wykończeniowych, sanitariatów itp. oraz wskaże konkretne produkty lub dopuszczalne równoważniki.

7. Wizualizacje 3D

Wykonawca przygotowuje minimum po jednej realistycznej wizualizacji dla końcowego przyjętego układu i wykończeń:

- jadalni,
- szatni dla rowerzystów
- nowej sali konferencyjnej,
- sali konferencyjnej 017A
- łazienki,
- rowerowni

VIII. Sprawowanie nadzoru autorskiego

Wykonawca dokumentacji projektowej zobowiązany jest do sprawowania **nadzoru autorskiego** nad realizacją robót budowlanych prowadzonych na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej.

Nadzór autorski powinien być wykonywany zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- Udzielania wyjaśnień i interpretacji dokumentacji projektowej na potrzeby realizacji inwestycji,
- Uczestniczenia w naradach technicznych i koordynacyjnych na budowie, zgodnie z harmonogramem ustalonym z Zamawiającym,
- Potwierdzania zgodności robót z dokumentacją projektową lub wskazywania konieczności jej uzupełnienia lub zmiany,
- Opracowywania niezbędnych zmian projektowych wynikających z warunków ujawnionych w trakcie robót (jeśli ich wprowadzenie nie wpływa na istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub uzyskanych decyzji administracyjnych),
- Uczestnictwa w odbiorach częściowych i końcowym inwestycji (jeśli będzie to wymagane).

IX. Dodatkowe wymagania

1. Dokumentację projektową Wykonawca wykona i przekaże Zamawiającemu:
 - w formie papierowej, sporządzoną w 2 egzemplarzach,
 - w formie elektronicznej w jednym egzemplarzu na nośniku elektronicznym (CD, lub DVD), pliki z możliwością edytowania (teksty w formacie MS Word, rysunki w formacie AutoCAD pliki typu dwg)
 - w formie elektronicznej, w jednym egzemplarzu w formacie bez możliwości wprowadzania zmian (pliki typu Adobe Acrobat).
2. Dokumentacja powinna być czytelna, zgodna z zasadami sporządzania rysunków technicznych. Forma opracowania: Plany i przekroje: 1:50 lub 1:100. Detale: 1:20, 1:10 lub 1:5 (dla szczegółów).
3. Wykonawca ma obowiązek uzgodnić z Zamawiającym przyjęte rozwiązania funkcjonalno - użytkowe.
4. Projekt winien być opracowany zgodnie z przepisami budowlanymi;
5. Projekt Budowlany winien spełniać przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 3 lipca 2003 z późn. zm. w tym informację dotyczącą Bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa o ochrony zdrowia;
6. Projekt Budowlany należy opracować w sposób kompletny, przedstawić Zamawiającemu do akceptacji;
7. Projekt techniczno-wykonawczy musi dotyczyć wszystkich branż;
8. Do obowiązków Wykonawcy należy pozyskanie wszystkich dodatkowych koniecznych materiałów wyjściowych do projektowania na własny koszt i we własnym zakresie ewentualnej ekspertyzy pożarowej budynku;
9. Dokumentacja projektowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, a rozwiązania projektowe i zastosowane materiały na etapie projektowania, winny być uzgodnione z Zamawiającym;

- 10.** Dokumentacja projektowa w swojej treści powinna określać parametry techniczne zastosowanych materiałów (urządzeń, wyposażenia) i technologii robót
- 11.** Wykonawca uzyska wymagane prawem opinie, sprawdzenia, uzgodnienia dokumentacji projektowej wymagane przepisami prawa, w tym uzgodnienia z Zamawiającym, Rzeczoznawcami p. poż oraz sanitarno-higienicznymi;
- 12.** Opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;