

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla dwóch zadań inwestycyjnego p.n.

„Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Ikar” w Poznaniu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, parkingu, przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnobrażową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4*”,

oraz

„Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Wieniawa” we Wrocławiu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, , przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnobrażową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4*”.

Wykonawca wybrany w postępowaniu przetargowym będzie zobowiązany do sporządzenia kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz innych czynności w następujących etapach:

Etap I: Wykonanie projektu koncepcyjnego aranżacji wnętrz oraz elewacji wraz z uzyskaniem zatwierdzenia przez służby franczyzodawcy.

Opis: Wykonawca sporządzi projekty koncepcyjne remontu dwóch Hoteli : IKAR oraz WIENIAWA dla zadania inwestycyjnego wskazanego powyżej. Projekty koncepcyjne będą zgodne z projektami koncepcyjnymi aranżacji wnętrz i elewacji złożonymi jako część projektowa Oferty w postępowaniu przetargowym, oraz wymaganiami franczyzodawcy.

Franczyzodawcą jest spółka Marriott International Design & Construction (MIDCS)

Marka, pod którą będą funkcjonowały Hotele: 4 Points Sheraton

Wykonawca będzie zobowiązany do uzgodnienia projektu koncepcyjnego bezpośrednio ze służbami franczyzodawcy w porozumieniu z przedstawicielami Zamawiającego.

Obowiązki Wykonawcy w Etapie I:

- dopracowanie i uszczegółowienie projektów koncepcyjnych – w ciągu 40 dni od podpisania Umowy
- konsultowanie i dostosowanie projektów koncepcyjnych do wymagań Franczyzodawcy
- konsultowanie projektów koncepcyjnych z Zamawiającym, uwzględnianie uwag Zamawiającego
- w przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego, bądź Franczyzodawcę, Wykonawca będzie zobowiązany do naniesienia poprawek w ciągu 7 dni od ich zgłoszenia
- Projekty koncepcyjne będą wykonane w zgodzie z wytycznymi dotyczącymi estetyki i designu obowiązującymi dla marki 4 Points Sheraton. Projekty koncepcyjne, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będą przedstawione między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

Założenia użytkowe:

- Realizowane w ramach zadań inwestycyjnych Hotele IKAR i WIENIAWA mają posiadać około 160 pokoi gościnnych.
- Uczestnicy Konkursu przygotowują koncepcje zgodnie z założeniami funkcjonalno–użytkowymi zawartymi w wymaganiach Francyzodawcy.

Informacje dodatkowe:

- Zamawiający informuje, iż na etapie konsultacji projektów z francyzodawcą konieczne mogą się okazać podróże zagraniczne do siedziby Francyzodawcy.
- Projekty koncepcyjne powinny być przygotowane w języku polskim i języku angielskim.
- Wykonawca powinien być przygotowany do sprawnego prezentowania i konsultowania projektów w obu językach.
- Ostateczne koncepcje muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego i Francyzodawcę.
- Zamawiający nie pokrywa żadnych dodatkowych kosztów związanych z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych Oferent powinien zawrzeć w ofercie cenowej.

Forma dokumentacji Etapu I dla hoteli IKAR i WIENIAWA – osobno dla każdego z Hotelu:

Wersję graficzną projektu koncepcyjnego należy prezentować w dwóch formatach: jedną na sztywnych planszach w formacie 100*70 cm (w układzie poziomym) oraz drugą na papierze w formacie A3, wpiętą do opisu.

Tekst opisu koncepcji należy złożyć w formie oprawionego zeszytu A3.

Autor dokona prezentacji multimedialnej swojej koncepcji w siedzibie Zamawiającego, oraz w miejscu wskazanym przez Francyzodawcę.

Informacje szczegółowe o sposobie opracowania projektu koncepcyjnego:

1. Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora koncepcji) dla każdej z lokalizacji:
 - a) Plan zagospodarowania terenu
 - b) Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:200.
 - c) Przekroje budynków w skali 1:200
 - d) Elewacje budynków
 - e) Wizualizacje:
 - i. elewacji
 - ii. wszystkich pomieszczeń części publicznej (parter i poziom 1), m.in.:
 - hol
 - lobby
 - restauracja
 - bar
 - sala konferencyjna
 - iii. po jednej wizualizacji, w tym łazienek wraz z częścią korytarza hotelowego, następujących pokoi wzorcowych:
 - pokoju standardowego
 - apartamentu
 - f) Rzuty pokoi standardowych w skali 1:50.

Plansze powinny zostać opracowane w kolorze, w czytelnej i trwałej grafice. Dopuszcza się umieszczenie na planszach innych, dodatkowych szkiców, schematów, rysunków i wizualizacji, które obrazować będą idee i rozwiązania projektu.

2. Część opisowa powinna zawierać opis koncepcji budynku, opis konstrukcji, wymiary pomieszczeń oraz opis materiałów wykończeniowych w zakresie części publicznej, pokoi wraz z łazienkami

3. Część kosztorysowa, która będzie zawierać oszacowanie kosztów całego projektowanego zadania inwestycyjnego.

4. Część cyfrowa – 1 płytką CD/DVD oraz Pendrive,

- a) Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu zawartości opracowania w postaci zapisu cyfrowego, nagranych na płytę CD/DVD, która powinna być dołączona do części opisowej. Dodatkowo, tą samą wersję należy zamieścić na pamięci przenośnej USB (Pendrive), która również zostanie przekazana Zamawiającemu.
- b) Część cyfrowa pracy konkursowej powinna składać się z prezentacji wszystkich plansz i zapisu części opisowej (format .pdf i .jpg).

Na rysunkach, na opisie i na płycie CD/DVD należy wskazać autorów pracy konkursowej.

Plansze powinny zostać opracowane w kolorze, w czytelnej i trwałej grafice. Dopuszcza się umieszczenie na planszach innych, dodatkowych szkiców, schematów, rysunków i wizualizacji, które obrazować będą idee i rozwiązania projektu. Projekt koncepcyjny, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będzie przedstawiony między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

Wszystkie wyżej wymienione części należy sporządzić w trzech egzemplarzach, w dwóch językach (polskim i angielskim).

Etap II: Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień i decyzji (w tym pozwolenia na budowę i pozwolenia konserwatorskiego):

Na podstawie zaakceptowanych projektów koncepcyjnych Wykonawca sporządzi pełną dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi, dla każdego z obiektów osobno. Dokumentacja sporządzona w tym etapie powinna pozwolić Zamawiającemu na przeprowadzenie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych oraz sprawne przeprowadzenie całego zadania inwestycyjnego w formule „pod klucz” zgodnie z obowiązującym prawem.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa dla każdego z Hoteli powinna składać się przede wszystkim z:

- Projektu Budowlanego i Wykonawczego zawierającego m.in.:
 - projekt architektoniczny
 - projekt aranżacji wnętrz
 - projekt konstrukcyjny
 - projekt instalacji wentylacji i klimatyzacji
 - projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - projekt instalacji CO, CT, WL
 - projekt instalacji elektrycznej, oświetleniowej,
 - projekt instalacji i systemów przeciwpożarowych
 - projekt instalacji automatyki i BMS

- projekt Telewizji Dozorowej CCTV
- projekt instalacji telewizyjnej i instalacji telefonicznej,
- projekt instalacji LAN i Wi-Fi
- projekt instalacji kontroli dostępu
- projekt instalacji nagłośnienia wewnętrznego
- wizualizacje
- Kosztorysy inwestorskie i przedmiary całego zadania inwestycyjnego z podziałem na dwa Hotele.
Uwaga: kosztorysy i przedmiary powinny uwzględniać etapowanie prac – sposób etapowania należy uzgodnić z Zamawiającym
Kosztorysy powinny wykaz materiałów wraz ze szczegółowymi kosztami.
Wykonawca przedstawi również Zamawiającemu alternatywne rozwiązania pozwalające na optymalizację kosztów w zakresie materiałów i wyposażenia. Alternatywne rozwiązania powinny być zgodne z wymaganiami Franczyzodawcy.
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót we wszystkich branżach
- Informacje do Planu BIOZ

Przedmiot zamówienia w Etapie II obejmuje również:

- Inwentaryzację stanu istniejącego,
- wykonanie wszelkich uzgodnień i ekspertyz niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej,
- sporządzenie dokumentacji projektowej niewymienionej powyżej, a niezbędnej do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego oraz odpowiadającej wszystkim wymaganiom Franczyzodawcy i Zamawiającego,
- dokonywanie zmian w dokumentacji projektowej na wniosek Zamawiającego, bądź Franczyzodawcy,
- występowanie w imieniu Zamawiającego do organów administracyjnych w celu uzyskania, oraz uzyskanie wszelkich decyzji (w tym pozwolenia na budowę i pozwolenia konserwatorskiego)
- wykonanie niezbędnych odkrywek, pomiarów i badań na potrzeby opracowania dokumentacji,
- opracowywanie projektów zamiennych w przypadku, gdy okaże się, iż założenia do projektowanego remontu i modernizacji okażą się niezgodne ze stanem faktycznym

Forma dokumentacji:

Dokumentacja składająca się na przedmiot zamówienia zostanie wykonana i przekazana Zamawiającemu w:

1. Formie drukowanej – projekty architektoniczne, projekt budowlany i projekt wykonawczy, przedmiar robót, kosztorys inwestorski, STWiOR i pozostałe w 4 (czterech) egzemplarzach.
2. Formie elektronicznej - na nośnikach danych w 2 (dwóch) egzemplarzach w formie modyfikowalnej i niemodyfikowalnej:
 - zbiorów danych w formacie *PDF i jpg stanowiących odzwierciedlenie opracowań projektowych w formie wydruku,
 - zbiorów danych w formacie plików *DWG (edytowalne) zawierających rzuty, przekroje, rysunki, wizualizacje, itp. ,
 - plików zawierających kosztorysy w formacie *ath lub *kst ,

3. Wymagane jest aby pliki wersji elektronicznej w *PDF odpowiadały teczkom wersji drukowanej, rysunki zawierały podpisy projektantów i inne elementy naniesione na wersję drukowaną.
4. Na stronie tytułowej każdego opracowania należy umieścić numer opracowania i kolejny numer egzemplarza.

Etap III: Udział Wykonawcy przy postępowaniu przetargowym na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych

1. Wykonawca będzie zobowiązany do czynnego udziału w trakcie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych.
2. O zamieszczeniu Ogłoszenia o przetargu Wykonawca zostanie powiadomiony przez przedstawiciela Zamawiającego
3. Wykonawca będzie zobowiązany do odpowiedzi na pytania bądź wątpliwości Oferentów w stosunku do dokumentacji projektowej. Wykonawca będzie odpowiadał na pytania w terminie 2 dni roboczych od przekazania mu pytania przez przedstawiciela Zamawiającego. Przekazanie pytań będzie się odbywać drogą mailową.

Etap IV: Nadzór autorski w trakcie realizacji robót

Nadzór autorski będzie realizowany między innymi poprzez obowiązki wymienione poniżej:

1. Wykonawca będzie brał czynny udział w komisjach i naradach technicznych w trakcie realizacji dwóch zadań inwestycyjnych.
2. Wykonawca będzie sprawował nadzór nad zgodnością prac budowlanych z dokumentacją projektową.
3. Niezależnie od czasu trwania realizacji zadania inwestycyjnego Wykonawca będzie zobowiązany do wizyt na budowie, co najmniej raz na dwa tygodnie od momentu przekazania terenu budowy Generalnemu Wykonawcy do momentu odbioru końcowego. Zamawiający dopuszcza wnioskowanie o przesunięcie terminu wizyty na budowie – może to się odbyć wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy wraz z uzasadnieniem.
4. W uzasadnionych przypadkach, Wykonawca może być wzywany na budowę częściej niż jest to wskazane w pkt.2. Wykonawca stawia się na budowie w terminie nie późniejszym niż dwa dni od wezwania przez przedstawiciela Zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany do wyjaśniania wątpliwości Zamawiającego, przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawców robót budowlanych powstałych w toku realizacji poprzez udzielanie dodatkowych informacji i sporządzanie dodatkowych opracowań, w tym: rysunki robocze, uszczegółowienia rysunków wykonawczych, nanoszenie poprawek lub uzupełnień na dokumentację projektową.
6. Uzgadnianie ze wszystkimi uczestnikami procesu budowlanego (w tym z Franczyzodawcą) możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej w zakresie materiałów i konstrukcji, rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych, jednak o jakości i standardzie nie niższych niż przewidziano w dokumentacji projektowej, dopuszczonych decyzją Właściwego Urzędu Konserwatora Zabytków,
7. Poprawianie błędów dokumentacji projektowej, likwidacja kolizji między branżami lub uzupełnienie rysunków, detali bądź opisu technologii wykonania nie zawartych w dokumentacji autorskiej.
8. Sporządzanie dodatkowej dokumentacji projektowej, opinii, ekspertyz i badań jeżeli w trakcie realizacji robót okażą się niezbędne.

9. Czynności nadzoru autorskiego prowadzone będą wyłącznie na wezwanie Zamawiającego lub działającego w jego imieniu Inspektora Nadzoru, a ich wykonanie każdorazowo będzie potwierdzane przez Zamawiającego w protokole nadzoru autorskiego.
10. Czynności nadzoru autorskiego, określone jako pobyt, będą wykonywane przez wizyty na budowie, przy czym zamiast budowy mogą to być inne miejsca wskazane przez Zamawiającego, np., siedziba Projektanta, Zamawiającego, wykonawcy lub podwykonawcy robót budowlanych, lub inne Informacja o konieczności pobytu nastąpi nie później niż na 2 dni przed terminem pobytu.
11. Potwierdzeniem wykonania nadzoru jest protokół nadzoru autorskiego podpisany przez Projektanta - Wykonawcę, Generalnego Wykonawcę robót budowlanych Kierownika Budowy, Inspektora Nadzoru, Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego – ewidencjonowany w rejestrze nadzorów autorskich prowadzonym przez Zamawiającego. W przypadkach koniecznych Wykonawca dodatkowo dokona wpisu o nadzorze w Dzienniku Budowy. Protokoły Nadzoru Autorskiego przekazywane są drogą elektroniczną w terminie 7 dni od odbycia się nadzoru, oraz w formie papierowej – zbiorcze zestawienie protokołów dostarczane Zamawiającemu raz w miesiącu (do ostatniego dnia miesiąca).

Etap V: Sporządzenie dokumentacji projektowej w końcowym etapie realizacji zadania inwestycyjnego:

1. Sporządzenie projektów powykonawczych (część rysunkowa i opisowa dokumentacji powykonawczej – przygotowanie we współpracy z Generalnym Wykonawcą) – ilość i forma egzemplarzy dokumentacji będzie ustalona z Generalnym Wykonawcą.
2. Sporządzenie kompletnych inwentaryzacji powykonawczych (składającej się z części opisowej, rzutów i co najmniej czterech przekrojów wszystkich kondygnacji budynku – 4 egzemplarze w wersji papierowej i wersja elektroniczna na 2 płytach CD/DVD). Inwentaryzacje powykonawcze będą prezentować faktyczny układ pomieszczeń i urządzeń po wykonanych pracach remontowych). Część opisowa zawierać będzie zestawienia pomieszczeń wraz z ich powierzchnią liczoną zgodnie z Prawem Budowlanym, oraz zestawienia powierzchni do celów podatkowych.

Informacje dodatkowe:

1. Hotel IKAR
 - 1.1. Ochrona konserwatorska

Całość nieruchomości znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerami A231 oraz A239. Zakres i weryfikacja ochrony konserwatorskiej znajduje się po stronie Oferenta.
 - 1.2. Wnętrza i elewacje Hotelu należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami Franczyzodawcy.
 - 1.3. Informacje o obiekcie:

Budynek oddany do użytkowania: lata 70-te XX w.
Ilość kondygnacji: 10 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna
Dźwigi osobowe: 2 szt.
Powierzchnia użytkowa – łączna: 7.396,81 m²
Powierzchnia zabudowy: 1122,53 m²
Powierzchnia całkowita: 9.401,98 m²
Kubatura: 24.240,00 m³
Obiekt posiada parking terenowy zlokalizowany na dziedzińcu, dla ok 102 aut osobowych. Przy podjeździe wzdłuż budynku znajdują się zatoczki umożliwiające zatrzymanie autobusów, taksówek oraz pojazdów osobowych.

W piwnicy mieszczą się pomieszczenia przyłączy, magazyny, szatnie i węzły sanitarne pracowników, pomieszczenia technologiczne np. wentylatorownia oraz pomieszczenia uzupełniające zaplecza kuchni hotelowej.

Parter składa się z holu wejściowego z recepcją, części biurowej recepcji, kuchni hotelowej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i magazynowymi wynikającymi z technologii, sala restauracyjna z barem i salka biznesowa.

Pietro I – na kondygnacji tej zrealizowane zostały pomieszczenia sal konferencyjnych o różnych powierzchniach. Dwie z nich zlokalizowane po stronie zachodniej posiadają dostęp bezpośredni do tarasu zewnętrznego nad parterem. Dodatkowo na kondygnacji tej istnieją pomieszczenia sanitarne ogólnodostępne, uzupełniające pomieszczenia kuchenne.

Kondygnacje pietra II do IX przeznaczone zostały na pokoje hotelowe. Wszystkie pietra oprócz najwyższego posiadają zbliżony układ pomieszczeń. Na poszczególnej kondygnacji istnieje 21 pokoi hotelowych.

Uwaga : obecnie w Hotelu Ikar znajduje się izolatorium dla osób chorych na Covid19. Możliwy jest dostęp do strefy „czystej” obejmujący część parteru, piwnic oraz terenu zewnętrznego.

2. Hotel WIENIAWA

2.1. Ochrona konserwatorska

Badany obszar widnieje w gminnej ewidencji zabytków jako:

Pkt.2. Historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek II we Wrocławiu :

„Historyczny układ urbanistyczny osiedla w rejonie ulic Saperów, Gajowickiej, al. gen. J. Hallera, ul. Powstańców Śląskich i linii kolejowej we Wrocławiu”. Zakres i weryfikacja ochrony konserwatorskiej znajduje się po stronie Oferenta.

2.2. Wnętrza i elewacje Hotelu należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami Franczyzodawcy.

2.3. Informacje o obiekcie:

Budynek oddany do użytkowania: lata 70-te XX w.

Ilość kondygnacji: 10 kondygnacji nadziemnych, 1 kondygnacja podziemna

Dźwigi osobowe: 2 szt.

Powierzchnia użytkowa – łączna: 6342,82 m²

Powierzchnia zabudowy: 1206,73 m²

Powierzchnia całkowita: 9.401,98 m²

Kubatura: 30298,57 m³

Budynek usytuowany u zbiegu ulic Gajowickiej i Sztabowej we Wrocławiu. Od południowej strony przylega on do zwartej zabudowy wielkomiejskiej. Wejście główne zlokalizowano od strony zachodniej (ul. Gajowicka) poprzez zadaszony podcień. Od strony wschodniej umiejscowione są wejścia gospodarcze dostępne z poziomu piwnic.

Do zaplecza gospodarczego obniżonego do poziomu piwnic prowadzi dojazd od ulicy Sztabowej poprzez pochylnię.

W piwnicach mieści się zaplecze hotelu, gastronomii oraz pomieszczenia techniczne. Na parterze zlokalizowana jest strefa wejściowa do hotelu wraz z recepcją, drink barem, sanitariatem dla osób niepełnosprawnych, oraz sala restauracyjna z zapleczem kuchennym. I piętro zajmują sale konferencyjne (duża i dwie małe) wraz z zapleczem sanitarnym oraz

kawiarnia wraz z zapleczem. Z kawiarni oraz z sali konferencyjnej jest możliwość wyjścia na taras. Część gastronomiczną obsługują dwie niezależne klatki schodowe łączące piwnicę, parter oraz I piętro.

Pokoje hotelowe znajdują się na piętrach od II do IX. Są to z reguły pokoje jedno i dwu osobowe wyposażone w łazienki.

- Wszelkie czynności wskazane w Opisie Przedmiotu Zamówienia, bądź niewskazane, ale niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia powinny być ujęte w ofercie cenowej.

Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie do utworów zgodnie z postanowieniami we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 7 do Ogłoszenia