**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania inwestycyjnego p.n.

**„Modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Huzar” w Lublinie w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, parkingu, przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnobranżową (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 3\*”**

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 wraz z uzyskaniem zatwierdzenia przez służby franczyzodawcy.**

Opis: Wykonawca sporządzi projekty koncepcyjne remontu Hotelu Huzar w Lublinie . Projekt koncepcyjny będzie zgodny z projektami koncepcyjnymi aranżacji wnętrz złożonymi jako część projektowa Oferty w postępowaniu przetargowym, oraz wymaganiami franczyzodawcy.

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 i standardu 3\*
* 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 Holiday Inn Express. Projekty koncepcyjne, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będą przedstawione między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

Założenia użytkowe:

* Projekt modernizacji będzie ukierunkowany na dostosowanie obiektu do standardu 3\*. Zamawiający zakłada utworzenie w obiekcie nie mniej niż 120 pokoi.
* Uczestnicy Konkursu przygotują koncepcje zgodnie z założeniami funkcjonalno–użytkowymi zawartymi w wymaganiach Franczyzodawcy.

Informacje dodatkowe:

* Zamawiający informuje, iż na etapie konsultacji projektów z franczyzodawcą konieczne mogą się okazać podróże zagraniczne do siedziby Franczyzodawcy.
* 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 Franczyzodawcę.
* 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 Hotelu Huzar :**

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 Franczyzodawcę.

Informacje szczegółowe o sposobie opracowania projektu koncepcyjnego:

* + - 1. Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora koncepcji):
1. Plan zagospodarowania terenu
2. Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:200.
3. Przekroje w skali 1:200 wszystkich kamienic
4. Elewacje w skali 1:200
5. Wizualizacje:
	* 1. wszystkich pomieszczeń części publicznej (parter i poziom 1), m.in.:
* hol
* lobby
* restauracja
* sala konferencyjna
	+ 1. po jednej wizualizacji, w tym łazienek wraz z częścią korytarza, następujących pokoi wzorcowych:
* pokoju standardowego
* apartamentu
* pokoju dla niepełnosprawnych
1. Rzuty pokoi wzorcowych 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 płytka CD/DVD oraz Pendrive,

1. Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu zawartości opracowania w postaci zapisu cyfrowego, nagranego 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.
2. 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 :**

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 przedmiotowego Hotel 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
* 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)
* 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 ,
1. Wymagane jest aby pliki wersji elektronicznej w \*PDF odpowiadały teczkom wersji drukowanej, rysunki zawierały podpisy projektantów i inne elementy naniesione na wersję drukowaną .
2. 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 stawi 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 o obiekcie wraz z założeniami ogólnymi do koncepcji**

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

## **Stan istniejący**

Przedmiotowa nieruchomość jest usytuowana w centralnej części Lublina, przy wjeździe
do miasta od strony Warszawy, Krakowa i Rzeszowa, pomiędzy głównymi ulicami:
Aleja Kraśnicką, Alejami Racławickimi oraz ul. Głęboką.

Hotel „Huzar” w Lublinie został oddany do użytkowania w 1982 r. Obiekt zlokalizowany jest
na działce nr 2/65. Składa się z głównej części hotelowej oraz gastronomicznej.

Ze względu na usytuowanie w części obiektu izolatorium i brak dostępu do wielu pomieszczeń, wizja lokalna została przeprowadzona w piwnicy budynku, części wejściowej i gastronomicznej
oraz na terenie wokół budynku.

## **Branża architektoniczno-konstrukcyjna**

## **Informacje o obiekcie**

* **Zagospodarowanie terenu**

Teren działki ma kształt nieregularny. Budynek jest usytuowany we wschodniej części działki nr 2/65. Część hotelowa znajduje się w południowo-wschodniej części działki, część pomocnicza gastronomicznej usytuowana jest od strony północno-wschodniej. W zachodniej części działki znajduje się parking. Część gastronomiczna od strony zachodniej ścianą z otworami okiennymi znajduje się na granicy z działką nr 2/47.

* **Podstawowe parametry techniczne**
* **Liczba kondygnacji**

- część hotelowa - 6 kondygnacji nadziemnych oraz pełne podpiwniczenie

- część gastronomiczna – 2 kondygnacje nadziemne oraz częściowe podpiwniczenie

**Kubatura**

- część hotelowa 26 400 m²

- część gastronomiczna 3399 m²

**Powierzchnia użytkowa -** 7255,43 m²

**Powierzchnia zabudowy -** 1519 m²

* **Konstrukcja i architektura budynku**
* **Fundamenty**

Fundamenty żelbetowe w dobrym stanie technicznym. Na miejscu styku części wysokiej i niskiej na skutek braku izolacji pionowej ściany w tym miejscu występuje przeciek wód opadowych (pomieszczenie centralnej rozdzielni).

* **Ściany**

Ściany konstrukcyjne prefabrykowane żelbetowe w dobrym stanie technicznym.

* **Stropy**

Stropy z elementów prefabrykowanych typu Żerań w dobrym stanie prawdopodobnie spełniają przepisy przeciwpożarowe.

* **Dach**

Stropodach z elementów prefabrykowanych żelbetowych. Stropodach wentylowany. Pokrycie z papy termozgrzewalnej w stanie dobrym. W latach poprzednich zostało wykonane docieplenie stropodachu granulatem styropianowym. Odprowadzenie wody opadowej rurami spustowymi starego typu znajdującymi się wewnątrz budynku do kanalizacji deszczowej.

* **Elewacja**

Ściany ocieplone wełną mineralną z okładziną z blachy trapezowej i sidingu. Okładzina zewnętrzna starego typu kwalifikująca się do demontażu. Brak kratek osłonowych
na elewacji w otworach wentylacyjnych przestrzeni stropodachu. Brak ocieplenia cokołu, odspojenia okładziny cokołowej. Zachowany międzyokienny pas o szerokości 80 cm pomiędzy oknami na poszczególnych kondygnacjach wymagany przepisami przeciwpożarowymi.

* **Dźwigi**

Dwa dźwigi osobowe w stanie technicznym dobrym. Pozytywne wyniki przeglądów okresowych obu wind osobowych z zezwoleniem na eksploatację do dnia 31.03.2022 r.
Wymiary kabin dźwigów osobowych nie spełniają wymagań dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Jedna winda „towarowa” do przewożenia posiłków łącząca kuchnię restauracji
z zapleczem sali konferencyjnej na I piętrze. Aktualne zezwolenie Urzędu Dozoru Technicznego na eksploatację do dnia 31.01.2022 r.

* **Schody wewnętrzne**

Klatka schodowa dostępna z holu (klatka A) w stanie dobrym. Wykładzina dywanowa,
balustrady aluminiowe. Szerokość biegu oraz głębokość biegu spełnia obowiązujące przepisy dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Klatka schodowa B: okładzina z lastryko o dużym stopniu zużycia, balustrady metalowe/aluminiowe z panelami z mlecznego szkła. Szerokość biegu spełnia wymagania przeciwpożarowe, jednak nie wszystkie spoczniki schodów mają wystarczającą szerokość. Balustrady przy oknach metalowe

Klatka schodowa C: szerokość biegu klatki schodowej oraz szerokość spocznika
nie spełniają wymagań dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Okładzina gresowa, balustrady planowane do wymiany.

* **Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna PCV, drzwi zewnętrzne aluminiowe, wewnętrzne płytowe
i aluminiowe. Stolarka okienna w większości kwalifikująca się do wymiany ze względu
na stan techniczny. Zróżnicowana kolorystyka: stolarka w holu w kolorze brązowym,
w pozostałych pomieszczeniach w kolorze białym. Parapety zewnętrzne
w części wejściowej kamienne w stanie dobrym, w pozostałej części budynku parapety z blachy oraz obróbki blacharskie kwalifikujące się do wymiany. Parapety wewnętrzne
z konglomeratu/PCV w znacznym stopniu zniszczone.

* **Wentylacja**

W pomieszczeniach wentylacja grawitacyjna, w toaletach dodatkowo wspomagana mechanicznie, klimatyzacja w salach konferencyjnych oraz we wszystkich pokojach mieszkalnych na I i V piętrze. Istniejące przewody kominowe pozytywnie przeszły kontrolę w 2019 r. Kratki wentylacyjne utrzymane czysto.

* **Wnętrze i aranżacja obiektu**
* **Układ funkcjonalny**

W części hotelowej znajdują się pokoje hotelowe z sanitariatami oraz na każdym piętrze przy klatce schodowej wydzielone strefy wypoczynku dla gości hotelowych w układzie powtarzalnym.

W piwnicach znajdują się pomieszczenia: magazyn środków czystościowych, magazyn materacy oraz stelaży do łóżek, pralnia z suszarnią, magazynami bielizny czystej brudnej oraz pomieszczenie z kontenerem do przechowywania odpadów komunalnych.

Na parterze w wyższej części budynku recepcja z zapleczem socjalnym dla personelu recepcji, 5 pokoi noclegowych, pomieszczenia socjalne, sala konferencyjna, sala restauracyjna i barowa. W niższej części budynku restauracja z zapleczem kuchenno-gospodarczym.

Na I piętrze w wyższej części budynku 23 pokoje noclegowe, w części niższej
2 sale konferencyjne z zapleczem, toalety ogólnodostępne.

Na II piętrze 27 pokoi noclegowych i magazyn.

Na III piętrze 27 pokoi noclegowych i magazyn.

Na IV piętrze 27 pokoi noclegowych i magazyn.

Na V piętrze 19 pokoi noclegowych, magazyn, 2 sale konferencyjne, toaleta ogólnodostępna.

* **Wnętrze i aranżacja obiektu**
* **Hol główny**

W holu głównym okładzina kamienna posadzki oraz częściowo okładzina kamienna ścian. Występuje różnica poziomów pomiędzy holem głównym a korytarzami ograniczająca dostęp obiektu dla osób niepełnosprawnych. Sufit podwieszany kasetonowy.

* **Komunikacja**

Korytarze wykończone okładziną gresową.

* **Jednostki mieszkalne**

Hotel zapewnia 214 miejsc noclegowych:

- 19 pokoi 1-osobowych

- 102 pokoi 2-osobowych

- 4 pokoje typu studio

- 3 apartamenty

Wszystkie pokoje połączone bezpośrednio z pełnymi sanitariatami. Remont V piętra wykonano w latach 2008-2009 r.

* **Przestrzenie wspólne, pomieszczenia administracyjne**

Okładziny ścian i podłóg oraz wyposażenie sal konferencyjnych, sali restauracyjnej, sali barowej oraz pomieszczeń biurowych kwalifikujące się do wymiany.

* **Sanitariaty, zaplecza, pomieszczenia pomocnicze**

Okładziny pomieszczeń oraz armatura przeznaczone do wymiany.

* **Wykończenie**

Sufity podwieszane lekkie z płyt gipsowo-kartonowych oraz kasetonowe typu Thermatex wymagające modernizacji. Okładziny: w holu posadzka z płytek kamiennych, częściowo również okładzina kamienna na ścianach, płytki gresowe na korytarzach, w piwnicy posadzki betonowe, z lastryka oraz wykładzina PCV, w salach konferencyjnych i restauracyjnych wykładziny dywanowe oraz parkiet, w pokojach wykładziny dywanowe. W sanitariatach płytki gresowe podłogowe i ścienne. Okładziny w większości pomieszczeń o dużym stopniu zużycia.

* **Elementy zewnętrzne budynku**
* **Schody wejściowe**

Zadaszenia nad schodami wejściowymi o konstrukcji stalowej. Zainstalowany podnośnik schodowy. Brak aktualnego przeglądu okresowego Urzędu Dozoru Technicznego. Zezwolenie na eksploatację do dnia 28.02.2021 r.

* **Schody** **wejściowe od strony parkingu**

Konstrukcja schodów żelbetowa, zadaszenie nad schodami wejściowymi o konstrukcji stalowej.

* **Taras przy części restauracyjnej**

Na tarasie przed restauracją odspojona okładzina z ubytkami.

* **Zagospodarowanie terenu**
* **Utwardzenie terenu**

Chodnik z dość dużymi zapadlinami, nierówna opaska wokół budynku. Parking
i droga pożarowa z nierówną, zniszczoną nawierzchnią, zwłaszcza wokół studzienek kanalizacyjnych. Miejsca postojowe dla 40 samochodów osobowych.

* **Zieleń**

Duża ilość zieleni w południowo-zachodniej części działki.

* **Schody terenowe ceglane w złym stanie technicznym**
* **Najemcy w budynku hotelu**
* Biuro firmy organizującej szkolenia – pok. nr 10 na parterze
* Recepcja firmy wypożyczającej samochody – hol główny hotelu
* Biuro i magazyn firmy instalacji niskoprądowych – piwnica budynku hotelu (pomieszczenie 0.10 biuro) oraz pom. socjalne w dawnej kotłowni (magazyn)

## **Branża sanitarna**

* **Instalacja gazowa**

Budynek wyposażony w instalację gazową zasilaną z sieci gazowej. Gaz wykorzystywany do obsługi kuchni (przygotowywanie posiłków) oraz jako zasilania agregatora prądotwórczego. Instalacja wykonana z rur stalowych w stanie dobrym.

* **Instalacja ppoż.**

Budynek wyposażony w instalację ppoż. hydrantową. Instalacja składa się dwóch pionów ppoż w części wysokiej oraz jeden pion w części niskiej. Łącznie w budynku znajduje się 19 hydrantów wewnętrznych 25. Instalacja zgodna z obowiązującymi przepisami. W celu zapewnienia odpowiedniego ciśnienia w instalacji ppoż. w piwnicy zamontowany zestaw podnoszenia ciśnienia. W przypadku zaniku zasilania hydrofor zasilany w z agregatu prądotwórczego.

* **Instalacja CO**

Budynek wyposażony w instalację centralnego ogrzewania rurową pompową. Instalacja wykonana z rur ocynkowanych. Rozprowadzenie do pionów pod sufitem w piwnicy. Stan techniczny orurowania – do wymiany (występują ogniska rdzy). Grzejniki istniejące typu Favier – do wymiany.

Instalacja zasilana z istniejącej wymiennikowni. Stan techniczny wymiennikowni dobry. Należy przeanalizować na etapie projektu zwiększenie/zmniejszenie mocy grzewczej wymiennikowni.

* **Instalacja kanalizacji deszczowej**

Część wysoka budynku wyposażona w rynny wewnętrzne żeliwne, część niska wyposażona w rynny zewnętrzne. Na wysokości kondygnacji piwnic na pionach występują załamania trasy. W przypadku zapchania koszy wpadowych dochodzi do nieszczelności na kanałach pionów kanalizacji deszczowej. Ze względu na brak remontu instalacji kanalizacji deszczowej od czasu oddania budynku do użytkowania zalecany demontaż istniejącej instalacji oraz montaż nowej.

* **Instalacja wod.-kan.**

Piony kanalizacyjne wykonane z rur i kształtek żeliwnych – zalecana wymiana instalacji
na tworzywo sztuczne.

Pomieszczenia kuchni restauracji wyposażone w oddzielną instalację kanalizacji sanitarnej wykonaną z rur żeliwnych i z tworzywa sztucznego. Stan techniczny zadowalający. W związku z planowanym remontem zalecana wymiana elementów kanalizacji technologicznej (rury, kształtki itp.)

Instalacja zimnej wody – instalacja wykonana z rur ocynkowanych prowadzonych
podtynkowo oraz pod sufitem w piwnicy. Zalecana wymiana instalacji na tworzywo sztuczne.

Instalacja ciepłej wody i cyrkulacji – instalacje wykonane z rur ocynkowanych prowadzonych pod tynkowo i pod sufitem w piwnicy. Ciepło do wytworzenia cwu. Pozyskiwane z instniejącej wymiennikowni. Instalacja cyrkulacji działa wadliwie. Użytkownicy pokoi skarżą się na temperaturę oraz okres oczekiwania na ciepłą wodę w kranie. (zwłaszcza na najwyższej kondygnacji) – zalecana wymiana instalacji na tworzywo sztuczne oraz zweryfikowanie konieczności zwiększenia mocy wymiennikowni na cele cwu.

* **Instalacja wentylacji mechanicznej**

Budynek wyposażony w wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną (bez odzysku ciepła)
w pomieszczeniach pralni, kuchni restauracji oraz agregatorni (oddzielne ciągi). Stan techniczny ciągu agregatorni – zadowalający. Stan techniczny ciągu pralni oraz kuchni – do wymiany.

Dodatkowo łazienki wyposażony w wyciągi indywidualne załączane włącznikiem światła – stan zadowalający.

* **Instalacja klimatyzacji**

Piętro 1 oraz 5 są wyposażone w klimatyzację. Jednostki zewnętrzne dla 1 piętra zlokalizowane na elewacji północnej, natomiast dla 5 piętra na dachu budynku. Stan techniczny jednostek wewnętrznych – zadowalający. W związku ze zmianą estetyki budynku należy przewidzieć demontaż istniejących jednostek zewnętrznych (elewacyjnych) wraz z montażem nowych jednostek zewnętrznych na dachu (wspólne dla wszystkich pięter).

* **Przyłącza**

Budynek wyposażony w:

* przyłącze gazowe z sieci gazowej,
* przyłącze wodociągowe z sieci wodociągowej,
* przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej
* przyłącze kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej,
* przyłącze ciepłownicze z sieci miejskiej.

Z informacji uzyskanej od Zarządcy wynika, że na zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej odbierającej wody opadowe z niskiej części budynku dochodzi do eksfiltracji wód opadowych, które powodują zalewanie węzła cieplnego – konieczne uzyskanie zgody właściciela działki 2/47 na przeprowadzenie prac.

Na chwilą obecną brak możliwości oceny stanu technicznego elementów poszczególnych przyłączy.

## **Branża elektryczna**

W pokojach i łazienkach zamontowane są obecnie świetlówki kompaktowe. W budynku
w pokojach na I piętrze zainstalowane są klimatyzatory w ilości 15 szt. oraz 2 klimatyzatory
w salach konferencyjnych. Pozostała klimatyzowana część hotelu obsługiwana jest przez agregaty,
do których podłączone są jednostki wewnętrzne (pokoje na V piętrze). W piwnicy znajduje się pomieszczenie pralni wyposażone w magiel elektryczny, suszarkę bębnową oraz pralnice elektryczne (2 szt.). Obiekt wyposażony jest w monitoring wewnętrzny, 2 windy osobowe
oraz platformę dla osób niepełnosprawnych zamontowaną przy schodach wejściowych.

Pokoje wyposażone są w pełny węzeł sanitarny, telefon, Internet bezprzewodowy, telewizor (TV+TV SAT), zestaw do parzenia kawy/herbaty z czajnikiem elektrycznym i miejsce
do wypoczynku i do pracy.

Oświetlenie terenu zewnętrznego zamontowane jest na słupach betonowych z oprawami sodowymi.

W całym budynku zamontowane są oprawy oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
w oparciu o centralną jednostkę monitorującą zlokalizowaną w pomieszczeniu rozdzielni głównej
w piwnicy. Wszystkie oprawy świecą i nadają się do dalszej eksploatacji.

Budynek wyposażony jest w system sygnalizacji pożaru (SSP) (oparty na centrali firmy POLON), dźwiękowy system ostrzegawczy (DSO) oraz system oddymiania klatek schodowych. Wszystkie systemy są sprawne i pozytywnie przechodzą przeglądy techniczne.

W piwnicy, w pomieszczeniu wydzielonym pożarowo, zainstalowany jest agregat prądotwórczy pełniący funkcję źródła rezerwowego energii elektrycznej dla urządzęń p.poż.

Budynek wyposażony jest w instalację odgromową, która jest sprawna i pozytywnie przechodzi przeglądy techniczne.

# **Analizy i wytyczne**

## **Wytyczne projektowe dla poszczególnych branż :**

### **Branża architektoniczno-konstrukcyjna :**

* **Konstrukcja i architektura budynku**
* **Fundamenty i ściany piwnic**

Należy zaproponować wykonanie izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych części niższej budynku w części zachodniej od strony budynku wyższego. Przy pracach termoizolacyjnych przewidzieć uzupełnienie izolacji przeciwwilgociowej.

* **Dach**

Należy przewidzieć remont pokrycia dachowego lub w przypadku stwierdzenia braku spełnienia parametru cieplnego przegrody również docieplenie stropodachu. Parametry ocieplenia stropodachu zostaną określone na etapie projektu budowlanego w formie audytu.

**Elewacja**

Demontaż blachy i sidingu elewacyjnego. Docieplenie ścian zewnętrznych
i ocieplenie cokołu i ścian fundamentowych budynku z dostosowaniem do obecnie obowiązujących przepisów. Montaż kratek osłonowych na elewacji w otworach wentylacyjnych przestrzeni stropodachu. Wykonanie nowych tynków ścian zewnętrznych i obróbek blacharskich.

* **Dźwigi**

Klatki schodowe i ciągi komunikacyjne należy dostosować do obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego. Należy przewidzieć zaprojektowanie w części istniejącej budynku dźwigu towarowego do przewozu pościeli, bielizny czystej i brudnej lub zaproponować inne rozwiązanie.

* **Schody wewnętrzne**

Szerokość biegu oraz szerokość spocznika klatki schodowej B oraz C nie spełniają wymagań dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego, w związku z powyższym konieczne jest uzyskanie odstępstwa. Należy przewidzieć nowe okładziny i balustrady
na obu klatkach.

* **Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarkę zewnętrzna prawdopodobnie nie spełnia wymagań termoizolacyjności i należy ją przewidzieć do wymiany. Parametry dla stolarki zewnętrznej zostaną określone
na etapie projektu budowlanego w formie audytu. Należy przewidzieć również wymianę istniejącej stolarki drzwiowej wewnętrznej. Wymiary stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej należy dostosować do obowiązujących wymagań bezpieczeństwa pożarowego.

* **Wentylacja**

Należy sprawdzić możliwość wykorzystania istniejących kanałów wentylacyjnych.

* **Wnętrze i aranżacja obiektu**
* **Hol główny**

Należy przewidzieć przebudowę posadzki holu głównego w celu zrównania poziomu
z poziomem części restauracyjnej. Dostosowanie do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

* **Jednostki mieszkalne**

Ze względu na niewystarczającą powierzchnię okien, aby spełnić wymagania oświetlenia pomieszczeń, w apartamentach na I i II piętrze należy wykonać stałą zabudowę w przestrzeni pomiędzy kominem a ścianą, uzyskując w ten sposób większy stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi. Armatura w sanitariatach oraz umeblowanie przewidziane do wymiany.

* **Przestrzenie wspólne, pomieszczenia administracyjne**

Okładziny ścian i podłóg oraz wyposażenie sal konferencyjnych, sali restauracyjnej, sali barowej oraz pomieszczeń biurowych kwalifikujące się do wymiany.

* **Sanitariaty, zaplecza, pomieszczenia pomocnicze**

Okładziny pomieszczeń oraz armatura przeznaczone do wymiany.

* **Wykończenie**

Sufity podwieszane oraz zabudowa przestrzeni instalacyjnych przewidziane
do remontu. Okładziny ścian oraz okładziny podłogowe do wymiany.

* **Elementy zewnętrzne budynku**
* **Schody wejściowe frontowe**

Modernizacja stref wejściowych. Konstrukcja zadaszenia do wymiany. Wymagany remont schodów wejściowych oraz zaprojektowanie pochylni dla osób niepełnosprawnych przy wejściu głównym. Demontaż podnośnika dla osób niepełnosprawnych należy wykonać dopiero po wykonaniu pochylni wraz z modernizacją holu.

* **Schody** **wejściowe od strony parkingu**

Konstrukcja zadaszenia do wymiany. Wymagany remont schodów wejściowych.

* **Taras przy części restauracyjnej**

Konieczny remont nawierzchni tarasu oraz schodów wejściowych prowadzących
do klatki C.

* **Zagospodarowanie terenu**
* **Utwardzenie terenu**

- wykonanie nowej opaski wokół budynku

- przebudowa dojść utwardzonych

- droga dojazdowa oraz parking z nawierzchni asfaltowej, dostosowanie liczby miejsc postojowych do liczby użytkowników oraz powierzchni budynku

* **Zieleń**

Należy uzyskać zgodę na wycinkę drzew w części przeznaczonej pod rozbudowę parkingu. **Schody terenowe do generalnego remontu**

Przed przystąpieniem do prac, Projektant ma obowiązek ocenić stan techniczny budynku
w celu dokładnego określenia zakresu prac projektowych. Projekt budynku musi spełniać wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych.

**Projektowane docieplenie przegród budynku oraz wymianę stolarki zewnętrznej należy wykonać w oparciu o wykonany audyt energetyczny sporządzony na etapie projektu budowlanego.**

### **Branża sanitarna :**

W zakresie projektu branży sanitarnej należy zaprojektować wymianę instalacji:

* Centralnego ogrzewania,
* Ciepłej wody i cyrkulacji,
* Zimnej wody,
* Kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,
* Wentylacji mechanicznej (dostosować istniejącą instalację do nowych funkcji pomieszczeń),
* Klimatyzacji.

Ponadto, w ramach prac, należy dokonać obliczeń zapotrzebowania mocy dostarczanej
przez wymiennikownię. W przypadku konieczności zwiększenia mocy dostarczanej przez wymiennikownię, należy wykonać przebudowę węzła cieplnego.

Dodatkowo należy zaprojektować:

* Klimatyzację pokoi, które w stanie obecnym nie posiadają klimatyzacji,
* Odwodnienie projektowanego parkingu.

Przed przystąpieniem do prac, Projektant ma obowiązek ocenić stan techniczny instalacji sanitarnych w celu dokładnego określenia zakresu prac projektowych. Wszystkie zaprojektowane instalację muszą spełniać wymogi określone w obowiązujących przepisach.

### **Branża elektryczna :**

Proponowane zmiany w zakresie instalacji elektrycznej i urządzeń technicznych wg wytycznych zawierających kategoryzację:

* modernizacja instalacji elektrycznej w zakresie wymiany/przebudowy wewnętrznych linii zasilających (WLZ) wraz z rozdzielnicami elektrycznymi w przypadku zwiększenia obciążenia,
* modernizacja/wymiana rozdzielnicy pralni w zakresie demontażu istniejącej rozdzielnicy i zamontowaniu rozdzielnicy natynkowej wyposażonej w aparaturę modułową montowana na wspornikach TH-35,
* modernizacja rozdzielnic piętrowych w przypadku zmiany obciążenia rozdzielnic (zmiana ilości gniazdek wtyczkowych) i ilości obwodów doprowadzonych do rozdzielnic,
* modernizacja rozdzielnicy głównej do nowych obciążeń,
* modernizacja/przebudowa instalacji elektrycznej do zewnętrznych obiektów zagospodarowania terenu:
* zasilanie drzwi automatycznie otwieranych,
* zasilanie platformy dla osób niepełnosprawnych,
* zasilanie oświetlenia terenu z wymianą opraw na oprawy typu LED,
* modernizacja/przebudowa instalaji elektrycznej w części mieszkalnej z zapewnieniem bezpośredniego i łatwego dostępu do co najmniej jednego gniazdka elektrycznego
przy miejscu pracy (stół lub biurko), dostępu do co najmniej jednego gniazdka wolnego,
w łazience powinno znajdować się lustro z górnym lub bocznym oświetleniem oraz gniazdko elektryczne z osłoną,
* modernizacja/przebudowa instalacji oświetleniowej w części mieszkalnej w zakresie wymiany świetlówek kompaktowych na oprawy typu LED,
* modernizacja instalacji oświetleniowej ogólnej w całym obiekcie w zakresie wymiany źródeł światła na oprawy typu LED,
* modernizacja urządzeń technicznych:
* wyposażenie drzwi wejściowych do pokoi gościnnych w samozamykające się zamki elektroniczne otwierane za pomocą karty,
* zasilanie do klimatyzatorów istniejących i projektowanych (wg opracowania branży sanitarnej),
* zasilanie wind osobowych,
* monitoring wewnętrzny i zewnętrzny,
* instalacja audiowizualna w sali konferencyjnej,
* dostęp do bezprzewodowego Internetu w całym obiekcie,
* instalacja umożliwiająca obiór programów telewizyjnych i radiowych w każdej jednostce mieszkalnej,
* dostosowanie oświetlenia awaryjnego, SSP, DSO do nowego rozkładu pomieszczeń
(jeżeli nastąpią zmiany w architekturze),
* dostosowanie zasilania klap oddymiających do nowego układu wentylacji.

Instalacje elektryczne powinny być projektowane kablami niepalnymi ze względu
na zaklasyfikowanie budynku do kategorii zagrożenia dla ludzi ZLV (dominujące przeznaczenie budynku stanowią pokoje hotelowe dla gości). Piwnica posiada głównie przeznaczenie techniczne. Na poziomie tym występują pomieszczenia, które są przeznaczone na pobyt ludzi wyłącznie stanowiących personel hotelu (pralnia). Pomieszczenia te zaklasyfikowane są do kategorii zagrożenia dla ludzi ZLIII.

Przed przystąpieniem do prac Projektant ma obowiązek ocenić stan techniczny instalacji elektrycznych i teletechnicznych w celu dokładnego określenia zakresu prac projektowych. Wszystkie zaprojektowane instalacje muszą spełniać wymogi określone w obowiązujących przepisach.

## Ocena i analiza możliwości spełnienia wymogów kategoryzacji 3\*

### **Branża architektoniczno-konstrukcyjna :**

Po przeanalizowaniu wymagań dotyczących wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług
dla hoteli trzygwiazdkowych określonych w *Rozp. Min. Gosp. I Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r.
w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie*
oraz na podstawie wizji dostępnych pomieszczeń przeanalizowano obiekt w zakresie:

**I. Zewnętrznych elementów zagospodarowania i urządzeń**

Warunki spełnione z koniecznością modernizacji istniejących rozwiązań.

**II. Elementy dotyczące funkcji, programu obsługowego i użytkowości obiektu**

Powierzchnia holu odpowiada wymogom dla hoteli standardu 3\* obiektów mieszczących ponad 50 jednostek mieszkalnych.

Oprócz niezbędnej modernizacji dodatkowo należy wyposażyć zespół higieniczno-sanitarny w wieszaki ścienne w przedsionkach oraz również w kabinach WC.

1. **Część mieszkalna**

Jednostki mieszkalne ze względu na brak możliwości weryfikacji stanu faktycznego powinny spełnić wymagania:

- wymagania powierzchniowe dla pokoi:

Ze względu na brak spełnienia wymogu powierzchniowego 14 m² w przypadku pokoi dwuosobowych należy przewidzieć wyburzenie ściany działowej pomiędzy przedsionkiem
a pokojem w celu zwiększenia powierzchni pomieszczenia o 50 % powierzchni przedsionka.

Jednostki apartamentowe nie są wymagane w obiekcie standardu 3\*, w związku z tym
nie ma konieczności zapewnienia wymaganej powierzchni 25 m² dla salonu w jednostce mieszkalnej tego standardu.

- wyposażenie w meble i elementy uzupełniające: łóżko jednoosobowe o wymiarach
co najmniej 90 x 200 cm, dwuosobowe co najmniej 140 x 200 cm, nocny stolik lub półka
przy każdym miejscu do spania, szafa lub wnęka garderobiana (co najmniej 3 wieszaki
na osobę), biurko lub stół, bagażnik hotelowy, krzesło lub inny mebel do siedzenia (1 miejsce na osobę), lustro, wieszak ścienny lub stojący na odzież wierzchnią,

- wyposażenie uzupełniające niezależne od uwarunkowań budowlano-instalacyjnych, możliwe do zapewnienia na etapie funkcjonowania obiektu: wykładzina dywanowa w całej j.m., dywan lub dywanik przy wszystkich łóżkach, firany, żaluzje lub rolety przepuszczające światło ( dopuszcza się dwufunkcyjne zasłony, rolety lub żaluzje okienne zaciemniające), materiały informacyjne dotyczące bezpieczeństwa gości (również w języku angielskim)
oraz usług hotelu, hotelowe materiały piśmiennicze, popielniczka w j.m. w przypadku wyznaczenia danej jednostki jako j. m. dla palących, zestaw do czyszczenia odzieży, obuwia oraz igielnik, torba na bieliznę gościa zleconą do prania, woda butelkowana
wraz ze szklankami lub innymi naczyniami do picia w ilości odpowiadającej liczbie osób
w pokoju

- urządzenia i wyposażenie węzłów higieniczno-sanitarnych

Należy zapewnić wyposażenie podstawowe: wanna z baterią i natryskiem lub kabina natryskowa, umywalka z blatem lub półką, z bocznym lub górnym oświetleniem, WC, osłona wanny lub natrysku.

Wyposażenie uzupełniające niezależne od uwarunkowań budowlano-instalacyjnych, możliwe do zapewnienia na etapie funkcjonowania obiektu: osłona wanny lub natrysku
(w przypadku braku osłony stałej), dywanik przy wannie (kabinie natryskowej), mydelniczka, papiernica, wieszaki ścienne, wieszaki na ręczniki, uchwyty przy wannie i natrysku, lustro, suszarka do włosów, waga osobowa, pojemnik na śmieci co najmniej trudno zapalny, dozownik z płynnym mydłem, ręcznik, ręcznik kąpielowy, szklanka lub kubek jednorazowy konfekcjonowany, torba higieniczna.

1. **Usługi podstawowe i uzupełniające niezależne od uwarunkowań
budowlano-instalacyjnych, możliwe do zapewnienia na etapie funkcjonowania obiektu**

- zapewnienie sprzedaży gościom gorących napojów przez całą dobę, dopuszcza się zamiennie sprzedaż z automatów i sprzedaż w recepcji lub dostępność kawy i herbaty
w pokojach

- budzenie

- podawanie posiłków do j.m. – room-service czynny przez co najmniej 18 godz. na dobę

- przechowywanie bagażu gości, także przed zajęciem i po zwolnieniu pokoju, a także przechowywanie pieniędzy i przedmiotów wartościowych gości – czynne całą dobę

- akceptacja kart płatniczych

- sprzedaż lub zapewnienie kosmetyków i środków higieny osobistej (co najmniej szczoteczka do zębów, pasta do zębów, krem do golenia i maszynka do golenia)

- udzielanie pierwszej pomocy w nagłych wypadkach, możliwość skorzystania z apteczki
i przywołania pomocy medycznej; personel recepcji przeszkolony w pomocy przedlekarskiej

- usługi gastronomiczne i wypoczynek gości

Obiekt z własną restauracją oraz barem spełnia wymagania. Usługa podawania śniadań niezależna od uwarunkowań budowlano-instalacyjnych, możliwa do zapewnienia
na etapie funkcjonowania obiektu. Należy zapewnić telewizor w sali klubowej.

- inne usługi możliwe do zapewnienia na etapie funkcjonowania obiektu: pranie, prasowanie
i czyszczenie bielizny i odzieży gości, zmiana pościeli i ręczników co trzy dni lub na życzenie gości, sprzątanie j.m. codziennie lub na życzenie gościa, zapewnienie jednolitego ubioru
dla poszczególnych służb hotelowych.

### **Branża sanitarna :**

Po przeanalizowaniu wymagań co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług dla hoteli trzygwiazdkowych określonych w *Rozp. Min. Gosp. I Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie*
oraz na podstawie wizji dostępnych pomieszczeń stwierdza się, że obiekt spełnia wymogi dla hoteli trzygwiazdkowych.

### **Branża elektryczna**

Po przeanalizowaniu wymagań co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług dla hoteli trzygwiazdkowych określonych w *Rozp. Min. Gosp. I Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie*
oraz na podstawie wizji dostępnych pomieszczeń stwierdza się, że obiekt spełnia wymagania
dla hoteli trzygwiazdkowych.

## **Ryzyka projektowe i konieczność uzyskania ewentualnych odstępstw**

* konieczność uzyskania odstępstwa od wymagań dla dźwigów przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych
* konieczność uzyskania odstępstwa dla klatek schodowych ze względu na niewystarczające szerokości spoczników oraz zbyt małe szerokości biegów
* w przypadku wystąpienia w projekcie budowlanym nazewnictwa dotyczącego przebudowy budynku będzie wymagane zabezpieczenie przeciwpożarowe ściany znajdującej się
na granicy z działką nr 2/47 lub uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych obiektów budowlanych
* koordynacja prowadzenia robót z zapewnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych (demontaż podnośnika po wykonaniu modernizacji holu oraz wykonaniu pochylni
dla niepełnosprawnych)
* konieczne uzyskanie zgody właściciela działki 2/47 na przeprowadzenie prac naprawczych/przebudowy kanalizacji deszczowej odprowadzającej wodę opadową z części niskiej hotelu;
* konieczność uzyskania warunków przebudowy/zabezpieczenia przyłącza gazowego
oraz wykonanie projektu przebudowy/zabezpieczenia przyłącza gazowego w przypadku kolizji projektowanego wejścia dla osób niepełnosprawnych z istniejącym przyłączem
* konieczność uzyskania warunków przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej obszaru projektowanego parkingu
* konieczność przeanalizowania wytrzymałości stropodachu ze względu na montaż na dachu zewnętrznych jednostek klimatyzacyjnych obsługujących cały obiekt
* przy wykonywaniu prac modernizacyjnych mogą powstać pyły powodujące zagrożenie nieprawidłowego działania systemu sygnalizacji pożaru, dlatego zaleca się prowadzenie prac etapami

## **Analiza możliwości wykonania remontu na czynnym obiekcie :**

Realizacja robót planowana jest na działającym obiekcie. Należy etapować prace remontowe piętrami dzieląc je na 3 etapy po dwie kondygnacje (IV i V piętro, II i III piętro, parter i I piętro)
lub segmentami (3 segmenty przedzielone klatkami schodowymi) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do dwóch klatek schodowych w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu.

Istniejące instalacje w znacznym zakresie planowane są do wymiany. Należy wykonać nowe piony instalacyjne, następnie po podpięciu zdemontować istniejące. Takie działania pozwolą
na stopniowe wyłączanie z użytkowania poszczególnych części budynku.

Na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji.

## Ryzyka związane z procesem inwestycyjnym

|  |
| --- |
| **Ryzyka związane z procesem inwestycyjnym** |
| **Lp.** | **Ryzyko**  | **Opis ryzyka** |
| 1 | terminów administracyjnych | Zagrożenie przewidywań harmonogramowych - nieprzewidziane opóźnienia związane z procesem uzyskania niezbędnych pozwoleń, opinii i uzgodnień dotyczących dokumentacji projektowej w tym wprowadzeniem niezbędnych zmian do tej dokumentacji projektowej, jakie wynikają z tych opinii, uzgodnień i pozwoleń,  |
| 2 | powtórzenia przetargu | Unieważnienie przetargu, otrzymanie mniej niż trzech poprawnie złożonych ofert spełniających wszystkie wymagania, oferty znacząco przekraczające budżet. |
| 3 | rozszerzenia zakresu prac | Brak możliwości wykonania wizji lokalnej całego obiektu oraz możliwość wystąpienia niezgodności dokumentacji projektowej archiwalnej ze stanem faktycznym może spowodować wystąpienie robót dodatkowych. |
| 4 | spełnienia wymagań projektowych | Brak możliwości wykonania wizji lokalnej całego obiektu oraz możliwość wystąpienia niezgodności dokumentacji projektowej archiwalnej ze stanem faktycznym, może skutkować koniecznością wprowadzenia zmian i przedłużeniem się procesu projektowego oraz akceptacji projektowej.  |
| 5 | uzyskania odstępstwa od przepisów technicznych | Konieczność uzyskania odstępstwa od przepisów uniemożliwiających zastosowanie obowiązujących przepisów technicznych. |
| 6 | kosztów budowy | Zagrożenie przekroczenia kosztów realizacji zadań budowlanych ze względu na możliwość wystąpienie robót dodatkowych |
| 7 | przekroczenia terminów robót budowlanych | W związku z możliwością wystąpienia robót dodatkowych istnieje możliwość przekroczenia terminu wykonania robót budowlanych |
| 8 | absencji pracowników | W związku z sytuacją epidemiologiczną panującą w kraju mogą wystąpić opóźnienia powstałe na skutek niedostatecznej ilości i jakości zasobów siły roboczej umożliwiających realizację procesu budowlanego  |
| 9 | dostępności materiałów | W związku z sytuacją epidemiologiczną panującą w kraju mogą wystąpić opóźnienia oraz dodatkowe koszty związane niemożliwością pozyskania niezbędnych materiałów budowlanych lub sprzętu niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia |
| 10 | jakości robót | Opóźnienia i koszty dodatkowe robót budowlanych wynikające ze złej jakości prac  |
| 11 | poprawności rozwiązań projektowych  | Dodatkowe opóźnienia i koszty robót budowlanych wynikające z niewłaściwych rozwiązań projektowych, które ujawniły się w trakcie budowy, a nie mogły być przewidziane na etapie projektowania.  |
| 12 | wystąpienia siły wyższej | Rozwiązanie Umowy, opóźnienia lub dodatkowe koszty robót budowlanych związane z działaniem wyjątkowych okoliczności lub wydarzeń zwanych „siłą wyższą”, na które nie ma wpływu żadna ze stron |
| 13 | bezpieczeństwa na placu budowy | Opóźnienia i dodatkowe koszty dla projektu powstałe wskutek wystąpienia niebezpiecznych zdarzeń lub wypadków na placu budowy. |

**Dodatkowe informacje na temat Hotelu Huzar znajdują się w Załączniku nr 11 - „Dokumentacja obiektu”**

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