

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego i robót budowlanych związanych z modernizacją budynku Hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, 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 3* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelowe ” wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych i dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus,

I. Zakres zamierzenia budowlanego:

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie zadania inwestycyjnego w zakresie opracowania dokumentacji projektowej i wykonania robót budowlanych dla zadania pod nazwą: „Modernizacja budynku hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, przyłączy do budynku oraz modernizacja wewnętrzna pełnobrażowa (architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz, instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, instalacje wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3* zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelowe **wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych i dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus,**

Inwestycja polega na zaprojektowaniu oraz realizacji przebudowy i remontu łącznie z aranżacją wewnątrz istniejącego budynku hotelowego w celu dostosowania obiektu do aktualnych wymagań prawnych, standardów franczyzodawcy oraz wymagań kategorii 3* wraz z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej i kompleksowym zagospodarowaniem terenu. W ramach inwestycji przewiduje się wydzielenie 60 jednostek mieszkalnych w części wysokiej budynku. Zakres zamierzenia obejmuje również (opcjonalnie) realizację projektu rozbudowy parteru budynku o salę konferencyjną, w oparciu o którą została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

W ramach inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla zaprojektowanej rozbudowy.

W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Należy etapować

prace remontowe piętami dzieląc je na 3 etapy (IV i III piętro, II i I piętro, parter) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu.

II. Zakres przedmiotu zamówienia:

Zakres opracowania dotyczy wykonania kompleksowej dokumentacji projektowej w tym projektu budowlano- wykonawczego a następnie na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej wykonanie robót budowlanych związanych z modernizacją budynku Hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, 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* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelowe ” wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych i **dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus**, Dokumentacja projektowa opracowana zostanie na **podstawie Programu Funkcjonalno-Użytkowego** stanowiącego załącznik nr 12 do niniejszego opracowania, a także szczegółowych wytycznych zawartych w Dokumentacji przetargowej i wymagań franczyzodawcy

1. Opracowanie dokumentacji projektowej:

1) ZAKRES DOKUMENTACJI OBEJMUJE MIN. OPRACOWANIE/ UZYSKANIE :

I. Materiały przygotowawcze i przedprojektowe

- a) uzyskanie mapy zasadniczej
- b) inne niezbędne badania, dokumenty, opinie, wytyczne i uzgodnienia

II. Inwentaryzacje niezbędne do opracowań projektowych

III. Projekt koncepcyjny

IV. Uzgodnienie projektu z franczyzodawcą

V. Projekt wykonawczy wymiany nawierzchni drogi dojazdowej, oświetlenia zewnętrznego parkingu oraz kanalizacji deszczowej (w zakresie włączenia rur spustowych z dachu łącznika)

VI. Projekt budowlano-wykonawczy przebudowy i remontu części „niskiej”

- VII. **Projekt budowlano-wykonawczy remontu części „wysokiej”**
 - VIII. **Projekt aranżacji wnętrza** (wizualizacje, rzuty, rozwinięcia)
 - IX. **Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót** (oddzielnie dla każdej z branż)
 - X. **Przedmiary, kosztorysy inwestorskie** (oddzielnie dla każdej z branż)
 - XI. **Zgłoszenie robót budowlanych dotyczące zakresu prac remontowych**
 - XII. **Uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla zakresu prac polegających na przebudowie**
 - XIII. **Nadzór autorski** (w czasie robót realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej w oparciu o opis przedmiotu zamówienia do czasu oddania obiektów do użytkowania)
- 2) Projekty powinny zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno – użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali z dokładnym opisem. Projekt powinien być spójny i skoordynowany we wszystkich branżach. Wykonawca dołącza do projektu budowlanego komplet kopii wymaganych przepisami ustawy Prawo Budowlane uprawnień projektantów i sprawdzających oraz dokumenty potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności. Wykonawca będzie odpowiadał za ochronę opracowań projektowych i za materiały wyjściowe używane i otrzymane w trakcie prac projektowych oraz będzie utrzymywał opracowania projektowe i materiały wyjściowe do czasu przekazania ich Zamawiającemu. Opracowana dokumentacja projektowa powinna być zgodna z wymaganiami franczyzodawcy.
- 3) W przypadku wystąpienia na etapie wykonawczym kolizji obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie aktualnych warunków na przebudowę kolizji. Zamawiający wymaga, aby Projektant w dokumentacji projektowej oraz w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót określił właściwości urządzeń i materiałów z uwzględnieniem art. 29 ust. 2, 3 i zgodnie z wymaganiami art. 30 ust. 1-3 ustawy Prawo Zamówień Publicznych z dnia 11 września 2019 r. oraz z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
- 4) Dokumentację projektową należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Do zadań Wykonawcy należy opracowanie informacji dotyczącej BiOZ oraz uzyskanie wymaganych uzgodnień, ekspertyz, oświadczeń i decyzji niezbędnych do dokonania zgłoszenia robót i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i przeprowadzenia całego zamierzenia inwestycyjnego.
- 5) Roboty powinny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej oraz instrukcjami. Brak

wyszczególnienia w opisie wymagań Zamawiającego dokumentacji przetargowej jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.

- 6) Dokumentację należy opracować w formie i ilości niezbędnej do dokonania procedur administracyjnych zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane. Ponadto należy przekazać Zamawiającemu 2 egz. w formie papierowej oraz cyfrowej na trwałym nośniku (format .pdf oraz wersję umożliwiającą edycję).
- 7) Opracowana dokumentacja powinna umożliwiać realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj” oraz uwzględniać wymogi Ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Projekty budowlano-wykonawcze powinny być opracowane i sprawdzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz powinny zawierać oświadczenie o sporządzeniu tych projektów zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 8) Opracowana dokumentacja wraz ze wszystkimi uzgodnieniami i pozwoleniami powinna pozwolić Zamawiającemu i Wykonawcy na kompleksowe przeprowadzenie prac budowlanych i wykończeniowych objętych przedmiotowym postępowaniem dla Hotelu Hetman.
- 9) Zamawiający będzie preferował propozycje wyposażenia i materiałów pochodzących od polskich dostawców i producentów.

10) Wykonanie kosztorysów i przedmiarów całego zadania inwestycyjnego:

Wykonawca sporządzi przedmiary i kosztorysy całego zadania inwestycyjnego (wraz z robotami budowlanymi z projektu budowlano – wykonawczego). Kosztorysy będą zawierały zestawienie wszystkich materiałów i elementów wyposażenia. Szczegółowe przedmiary i kosztorysy zostaną przedstawione Zamawiającemu i Inwestorowi Zastępczemu do akceptacji.

11) Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji i uzgodnień zezwalających na przeprowadzenie robót budowlanych.

12) Pozostałe obowiązki Wykonawcy:

- wykonanie opracowania projektu oraz wymaganych przepisami uzgodnień (wszelkie koszty leżą po stronie wykonawcy)
- wykonanie niezbędnych odkrywek i badań na potrzeby opracowania dokumentacji,
- uzyskanie akceptacji przez Zamawiającego wykonanej dokumentacji oraz kosztorysów i przedmiarów,
- podczas realizacji zamówienia należy na bieżąco konsultować się z Zamawiającym,
- uzyskanie pozwolenia na budowę i dokonanie wszelkich niezbędnych uzgodnień oraz występowanie w imieniu zamawiającego przed organami administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę celem uzyskania ostatecznej decyzji

- pełnienie funkcji nadzoru autorskiego nad robotami budowlanymi realizowanymi na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej
- przeniesienie praw autorskich oraz praw zależnych na Zamawiającego
- dostosowanie obiektu wraz z wyposażeniem do wymagań franczyzodawcy
- uzyskanie promesy kateogryzacyjnej,

2. Wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych związanych z związanymi z modernizacją budynku Hotelu „Hetman” w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, 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 wewnątrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelowych i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelowe ” wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych wraz z dostosowaniem do standardów marki Best Western Plus.

1) W zakres prac budowlanych i wykończeniowych wchodzić będzie min :

- a) Organizacja placu budowy i roboty przygotowawcze niezbędne do rozpoczęcia prac,
- b) Dokonanie niezbędnych rozbiórek i demontaży zgodnie z przygotowanym, zaakceptowanym przez Zamawiającego dokumentacją projektową,
- c) Wykonanie i uzgodnienie z franczyzodawcą pokoi wzorcowych zgodnie z wymogami franczyzodawcy min. Pokój jednoosobowy, dwuosobowy , apartament, fragment korytarza z drzwiami
- d) Wykonanie kompletnych robót budowlanych, modernizacyjnych, remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie zaakceptowaną przez Zamawiającego dokumentacją projektową,
- e) Wyposażenie pomieszczeń, elementów budynków i obiektów objętych opracowaniem zgodnie z przygotowanym, zaakceptowanym przez Zamawiającego projektem,
- f) Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji i odbiorów, zezwalających na użytkowanie dźwigu osobowego,
- g) Prace porządkowe po wykonanych pracach,
- h) Wywiezienie i utylizacja odpadów,

- i) Uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych zezwalających na roboty budowlane, oraz po zakończonych pracach, zezwalających na użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- j) Przekazanie końcowego rozliczenia przedmiotu zamówienia wraz z kwalifikacją kosztów do celów księgowych (z wyszczególnieniem prac remontowych, modernizacyjnych i wykazaniem nowych środków trwałych),
- k) Sporządzenie i przekazanie dokumentacji powykonawczej
- l) Wsparcie Zamawiającego przy uzyskaniu decyzji kategoryzacyjnej,
- m) Udzielanie wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu zamówienia,

2) Szacunkowe Roboty budowlane objęte przedmiotowym zadaniem obejmują między innymi :

a) Roboty budowlane objęte przebudową obejmują między innymi wykonanie:

Lp.	Wyszczególnienie robót
Roboty budowlane	
1.	Wykonanie przebicia między salą restauracyjną i konferencyjną wraz z dostosowaniem wykończenia i wystroju wewnątrz
2.	Zabezpieczenie przeciwpożarowe istniejących stropów
3.	Podział pionowy budynku na strefy pożarowe
4.	Wykonanie instalacji hydrantowe
5.	Zaadaptowanie sali konferencyjnej na 3. piętrze na 2 jednostki mieszkalne
6.	Przebudowa pokoi z aneksami na pokoje bez aneksów wraz z przebudową ścian działowych

b) Roboty budowlane objęte remontem obejmują między innymi wykonanie:

Lp.	Wyszczególnienie robót
Roboty budowlane	
1.	Wymiana konstrukcji łącznika między częścią niską i wysoką budynku
2.	Zwiększenie grubości izolacji termicznej ścian zewnętrznych / remont elewacji (wariantowo)
3.	Wymiana obróbek blacharskich pokrycia dachowego
4.	Wymiana systemów rynnowych
5.	Wymiana folii dachowej w miejscach uszkodzeń wraz z demontażem i ponownym montażem części pokrycia dachowego
6.	Likwidacja konsol gzymsu wieńczącego budynku wysokiego
7.	Wymiana stolarki okiennej budynku niskiego i/lub budynku wysokiego (wariantowo)
8.	Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej wraz z instalacją systemu kart-kluczy
9.	Częściowa wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej
10.	Wymiana wykładzin (całość)

11.	Wymiana okładzin łazienkowych
12.	Remont uszkodzeń ścian/tynków na I piętrze wraz z wykonaniem nowych powłok malarskich w całym obiekcie
13.	Wymiana sufitów podwieszanych
14.	Wymiana balustrad
15.	Remont generalny dźwigu osobowego
16.	Wymiana nawierzchni asfaltowej
17.	Oczyszczenie istniejącej nawierzchni z kostki brukowej
18.	Uzupełnienie oświetlenia zewnętrznego parkingu
19.	Oczyszczenie, zabezpieczenie przed korozją i malowanie parapetów
20.	Wykonanie systemu identyfikacji wizualnej
Instalacje sanitarne	
21.	Naprawa wentylacji wyciągowej w kuchni oraz w Hallu recepcyjnym
22.	Wykonanie klimatyzacji w pokojach hotelowych na III, IV piętrze oraz w Hallu recepcyjnym
Instalacje elektryczne	
23.	Wymiana instalacji elektrycznych, zabezpieczeń i podziału obwodu przy głównej tablicy rozdzielczej
24.	Wymiana wewnętrznych linii zasilających
25.	Wymiana tablic podziałowych piętrowych wraz z zabezpieczeniami
26.	Wymiana tablic rozdzielczych wraz z zabezpieczeniami
27.	Wymiana instalacji piorunochronnej
28.	Wymiana obwodów odbiorczych oświetlenia, gniazd wtyczkowych, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego
29.	Wymiana osprzętu elektrycznego
30.	Wymiana instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego
31.	Wymiana oznaczenia urządzeń elektrycznych i tablic rozdzielczych
32.	Wymiana instalacji 24V w pomieszczeniach roboczych
33.	Wymiana instalacji telefonicznej
34.	Wymiana instalacji komputerowej
35.	Wymiana instalacji RTV
36.	Wymiana instalacji przyzywowej
37.	Wymiana instalacji elektrycznej wymiennikowni
38.	Wymiana drukarki połączonej z systemem sygnalizacji alarmu pożaru SAP
39.	Wymiana zasilania centralki systemu oddymiania klatki schodowej
Wyposażenie	
40.	Toalety na parterze
41.	Wyposażenie – jednostki mieszkalne - umeblowanie + armatura łazienkowa
42.	Recepcja
43.	Sale konferencyjne
44.	Restauracja

c) **Roboty budowlane wynikające z zatwierdzonego prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę projektu rozbudowy parteru budynku o sale konferencyjne**

3) Uwagi ogólne :

- 1) Wymieniony powyżej zakres robót jest zakresem poglądowym, Wykonawca na etapie opracowywania dokumentacji projektowej ma obowiązek przeanalizować dokładnie obiekt pod kątem dostosowania zakresu prac do obowiązujących przepisów i wymagań Programu Funkcjonalno–Użytkowego .**
- 2) Część niska budynku Hotelu Hetman, znajdują się w ewidencji zabytków miasta Rzeszowa i jest objęta ochroną konserwatorską.
- 3) W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Należy etapować prace remontowe piętrami dzieląc je na 3 etapy (IV i III piętro, II i I piętro, parter) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu.

4) Informacje dotyczące wizualizacji dołączonej do oferty :

- 1) Wersję graficzną dla każdej koncepcji w formie wizualizacji Hotelu należy prezentować w dwóch formatach: w wersji elektronicznej (na pendrive), w powszechnym formacie graficznym, którego przeglądanie nie wymaga posiadania płatnego, licencjonowanego oprogramowania (PDF), oraz na papierze w formacie A3, wpiętą do opisu. Tekst opisu wizualizacji należy złożyć w formie oprawionego zeszytu A4.
- 2) Wizualizacja stanowić będzie jeden z załączników do Oferty w postępowaniu przetargowym.
- 3) W wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Autor dokona prezentacji multimedialnej swojej wizualizacji
- 4) Informacja o miejscu i godzinie spotkania zostanie przekazana pisemnie.
- 5) Informacje szczegółowe o sposobie opracowania wizualizacji :
- 6) Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora wizualizacji)
Wizualizacje:
 - Hol z recepcją
 - sala konferencyjna połączona z salą restauracyjną
 - wzorcowy pokój 2-osobowy
 - wzorcowy pokój rodzinny
 - Portal windowy z fragmentem korytarza
 - Elewacja
- 7) Część opisowa powinna zawierać opis przyjętych rozwiązań - Oferent przedstawi dla nich szczegółowy opis i rysunki przyjętych rozwiązań, korzyści dla Zamawiającego w

stosunku do rozwiązań przewidzianych w projekcie oraz konsekwencje ich wdrożenia na etapie realizacji i eksploatacji.

- 8) Część kosztorysowa, która będzie zawierać oszacowanie kosztów całego projektowanego zadania inwestycyjnego.
- 9) Część cyfrowa – 1 płyta CD/DVD oraz Pendrive,
- 10) Na rysunkach, na opisie i na płycie CD/DVD należy wskazać autorów pracy konkursowej.

5) Podstawowe informacje o obiekcie :

- a) Podstawowe informacje o obiekcie zawarte są w **Załączniku nr 13 do niniejszego postępowania tj. Raporcie z wizji lokalnej i ocenie stanu technicznego.**
- b) Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wizji lokalnej na terenie Hotelu Hetman w celu zapoznania się z obiektem i zakresem prac objętych przedmiotowym zadaniem