

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Stan istniejący

#### 1.1. Hotel IKAR

Przedmiotem prac przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i gruntownej modernizacji jest istniejący i obecnie użytkowany, wolnostojący budynek 3-gwiazdkowego hotelu „IKAR” zlokalizowany przy ul. Solnej 18 w Poznaniu (działka nr 12/14, ark. AR\_08, obręb 0051). Budynek hotelu został zrealizowany w latach 70-tych. Budynek nie znajduje się w rejestrze nieruchomości miasta Poznania ani w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego. Obiekt znajduje się na terenie nieruchomości, która jest w obrębie obszaru miejskiego wpisanego do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerami A231 i A239.

Główną bryłę budynku hotelowego stanowi 10-kondygnacyjny obiekt zlokalizowany w centralnej części działki. Istniejący i funkcjonujący budynek hotelu w rzucie poziomym ma kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach boków na kondygnacji parteru około 24,63 x 45,87m, od pietra II budynek posiada gabaryt zewnętrzny około 18,04 x 43,63m. Budynek posiada dziesięć kondygnacji nadziemnych oraz całkowite podpiwniczenie. Na elewacji zachodniej znajduje się wejście główne ze schodami oraz podjazdem dla osób niepełnosprawnych oraz dodatkowe schody łączące kondygnacje parteru – pom. restauracji hotelowej z tarasem. Od strony wschodniej budynek posiada wyjścia z kondygnacji piwnicznej przeznaczone dla dostawy towarów, pomieszczenia trafo oraz wyjście z klatki ewakuacyjnej.

Budynek należy do XIV kategorii obiektów budowlanych- budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne. Głównym przeznaczeniem budynku jest hotel z funkcjami towarzyszącym (restauracją, fitness).

W budynku zaprojektowano 156 pokoi hotelowych , w tym 3 pokoje dla osób NP. Wszystkie funkcje w hotelu i pomieszczenia służą zaspakajaniu potrzeb gości hotelowych.

Roboty będą realizowane „w formule pod klucz” wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań Franczyzodawcy Four Points by Sheraton oraz wymagań przepisów prawnych dla zaszeregowania budynków Hotelu do kategorii 4\*\*\*\*, w tym w szczególności wymaganiami i wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 24.11.2017r19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U.2017.2166 z późn. zm.).

#### 1.2. Hotel WIENIAWA

Przedmiotem prac przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i gruntownej modernizacji jest istniejący i obecnie użytkowany, wolnostojący budynek 3-gwiazdkowego hotelu „WIENIAWA” zlokalizowany we Wrocławiu przy ul. Gajowickiej 130 na działkach nr 44, 45/1, 46/3, 46/5, obręb Południe.

Obszar nieruchomości, na której posadowiono budynek 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”.

Główną bryłę budynku hotelowego stanowi 10-kondygnacyjny obiekt zlokalizowany w centralnej części

działki. Budynek składa się z ośmiu kondygnacji hotelowych, wielofunkcyjnego parteru , części konferencyjnej na 1 piętrze oraz części podziemnej, w której zlokalizowano strefę fitness , pomieszczenia techniczne, magazynowe i higieniczno-sanitarne.

Budynek należy do XIV kategorii obiektów budowlanych- budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne

W budynku zaprojektowano 156 pokoi hotelowych , w tym 3 pokoje dla osób NP. Wszystkie funkcje w hotelu i pomieszczenia służą zaspakajaniu potrzeb gości hotelowych.

Roboty będą realizowane „w formule pod klucz” wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań Franczyzodawcy Four Points by Sheraton oraz wymagań przepisów prawnych dla zaszeregowania budynków Hotelu do kategorii 4\*\*\*\* w tym w szczególności wymaganiami i wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 24.11.2017r19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U.2017.2166 z późn. zm.).

## **2. Zakres prac modernizacyjnych do wykonania**

Zakres przedmiotu zamówienia został szczegółowo określony w dokumentacji projektowej stanowiącej Załącznik nr 11 do Zapytania ofertowego. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in.:

### **2.1. Hotel IKAR**

#### **2.1.1. Roboty budowlane konstrukcyjne**

- 2.1.1.1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek;
- 2.1.1.2. Wykonanie nowego szybu windowego od piwnicy do piętra +9;
- 2.1.1.3. Rozbiórka konstrukcji (schodów, spoczników i szybu towarowego) i wykonanie nowych schodów oraz szybu;
- 2.1.1.4. Wykonanie nadproży dla nowoprojektowanych otworów drzwiowych w ścianach poprzecznych nośnych;
- 2.1.1.5. Przebudowa klatki schodowej K1 K2;
- 2.1.1.6. Rozbiórka starej konstrukcji i wykonanie nowej konstrukcji zadaszania przed wejściem głównym;
- 2.1.1.7. Wykonanie nowych przebić w stropach;
- 2.1.1.8. Wykonanie otworów w ścianach podłużnych korytarzowych w osiach C i D w piwnicy i na kondygnacjach nadziemnych;
- 2.1.1.9. Usunięcie fragmentów ścian betonowych w piwnicy, w parterze i 1 piętrze;
- 2.1.1.10. Usunięcie fragmentów ścian betonowych na piętrach od -1 do +9;
- 2.1.1.11. Usunięcie fragmentów ścian betonowych na piętrach 7-9;
- 2.1.1.12. Wykonanie nowych otworów instalacyjnych w płycie dachu oraz nowych murowanych nadbudówek na dachu;
- 2.1.1.13. Wykonanie na dachu nowej konstrukcji stalowej pomostu pod urządzenia instalacyjne;
- 2.1.1.14. Wykonanie na dachu nadszybia nowego szachtu windowego;
- 2.1.1.15. Wykonanie nowych attyk wokół dachu;
- 2.1.1.16. Wykonanie nowych wieńców żelbetowych i domurowań murków attykowych na zadaszaniu na piętrze +1, wykonanie nowego wieńca na murku ograniczającym taras użytkowy na piętrze +1;
- 2.1.1.17. Usunięcie istniejących schodów i części podestu w maszynie na dachu oraz dostawa i montaż drabin stalowych systemowych;

- 2.1.1.18. Wykonanie nowych nadszybi wind oraz otworów napowietrzających szyby windowe w maszynowni na dachu;
- 2.1.1.19. Usunięcie części ścian zewnętrznego kanału technicznego na poziomie piwnicy w miejscach rozbiórki zasypanie przestrzeni kanału oraz wykonanie nowych ścian żelbetowej obudowy kanału przy osi B;
- 2.1.1.20. Wymiana materiałów wykończeniowych wewnętrznych ścian, posadzek i sufitów.

#### **2.1.2. Roboty elewacyjne, remontowe dachu, drzwi, okna, dodatkowe elementy elewacji, izolacje**

- 2.1.2.1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek;
- 2.1.2.2. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych;
- 2.1.2.3. Wykonanie fasad słupowo-ryglowych;
- 2.1.2.4. Wykonanie okładzin elewacyjnych;
- 2.1.2.5. Wykonanie wejścia głównego w klasie betonu architektonicznego;
- 2.1.2.6. Wykonanie ocieplenia elewacji metodą lekko-mokrą na wełnie mineralnej;
- 2.1.2.7. Wykonanie obróbek blacharskich;
- 2.1.2.8. Wykonanie pokrycia dachowego;
- 2.1.2.9. Wykonanie warstw tarasowych;
- 2.1.2.10. Wykonanie zadaszeń nowych klatek schodowych, nad wentylatornią poz. +9, nad wejściami;
- 2.1.2.11. Dostawa i montaż drzwi zewnętrznych;
- 2.1.2.12. Dostawa i montaż okien;
- 2.1.2.13. Dostawa i montaż systemu asekuracji i żaluzji;
- 2.1.2.14. Dostawa i montaż balustrad zewnętrznych i schodów stalowych;
- 2.1.2.15. Dostawa i montaż logotypów.

#### **2.1.3. Elementy zagospodarowanie terenu**

- 2.1.3.1. Przebudowa istniejącego parkingu, dróg wewnętrznych i dziedzińca zapleczewego;
- 2.1.3.2. Dostawa i montaż szlabanów;
- 2.1.3.3. Dostawa i montaż elementów małej architektury;
- 2.1.3.4. Wykonanie pochylni przy wejściu głównym dla osób niepełnosprawnych;

#### **2.1.4. Instalacje sanitarne**

- 2.1.4.1. Wykonanie podziemnego zbiornika do celów pożarowych;
- 2.1.4.2. Wykonanie instalacji p.poż.;
- 2.1.4.3. Wykonanie zbiorników retencyjnych wraz z układami retencyjno-separacyjnymi;
- 2.1.4.4. Wykonanie przyłączy do budynku;
- 2.1.4.5. Wykonanie instalacji wody ciepłej i zimnej;
- 2.1.4.6. Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej;
- 2.1.4.7. Wykonanie instalacji kanalizacji tłuszczowej;
- 2.1.4.8. Wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej;
- 2.1.4.9. Wykonanie instalacji skroplin;
- 2.1.4.10. Wykonanie instalacji C.T. i centralnego ogrzewania;
- 2.1.4.11. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej;
- 2.1.4.12. Dostawa i montaż białego montażu.

### **2.1.5. Instalacje elektryczne**

- 2.1.5.1. Budowa kontenerowej, wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2.1.5.2. Dostawa i montaż rozdzielnic głównych NN;
- 2.1.5.3. Dostawa i montaż rozdzielnic i tablic strefowych;
- 2.1.5.4. Wykonanie główne szachty energetyczne i telekomunikacyjne;
- 2.1.5.5. Wykonanie tras rozprowadzenia energii elektrycznej w poziomie i pionach;
- 2.1.5.6. Wykonanie wewnętrznych linii zasilających;
- 2.1.5.7. Wykonanie instalacji oświetlenia podstawowego wewnątrz i elewacji;
- 2.1.5.8. Wykonanie instalacji oświetlenia ewakuacyjnego,
- 2.1.5.9. Wykonanie instalacji gniazd wtykowych;
- 2.1.5.10. Wykonanie instalacji zasilania odbiorów technologicznych, wentylacji, klimatyzacji, ciepłych stanowiących wyposażenie instalacyjne budynku,
- 2.1.5.11. Wykonanie instalacji uziemień i połączeń wyrównawczych;
- 2.1.5.12. Wykonanie instalacji odgromowej;
- 2.1.5.13. Wykonanie systemowych instalacyjnych przejść pożarowych;
- 2.1.5.14. Wykonanie instalacji systemu wykrywania i sygnalizacji pożaru;
- 2.1.5.15. Wykonanie instalacji dźwiękowego systemu ostrzegawczego;
- 2.1.5.16. Wykonanie instalacji systemu sygnalizacji włamania i napadu;
- 2.1.5.17. Wykonanie instalacji systemu kontroli dostępu i zamknięć hotelowych;
- 2.1.5.18. Wykonanie instalacji telekomunikacyjnej/okablowania strukturalnego;
- 2.1.5.19. Wykonanie instalacji alarmowo-przyzywowej dla osób niepełnosprawnych;
- 2.1.5.20. Wykonanie instalacji centralnego systemu zarządzania obiektem BMS;
- 2.1.5.21. Wymiana oświetlenia terenu;
- 2.1.5.22. Dostawa i montaż stacji ładowania pojazdów na parkingu hotelowym;
- 2.1.5.23. Wykonanie monitoringu obiektu i terenu zewnętrznego;
- 2.1.5.24. Wykonanie systemu identyfikacji wizualnej hotelu;
- 2.1.5.25. Wykonanie przyłączy do budynku;
- 2.1.5.26. Wykonanie oświetlenia terenu;
- 2.1.5.27. Dostawa i montaż stacji ładowania pojazdów na parkingu hotelowym;
- 2.1.5.28. Wykonanie monitoringu obiektu i terenu zewnętrznego;
- 2.1.5.29. Wykonanie systemu identyfikacji wizualnej hotelu;
- 2.1.5.30. Wykonanie przyłączy do budynku;
- 2.1.5.31. Usunięcie kolizji instalacji elektroenergetycznych – relokacja kanalizacji telefonicznej należącej do Netia S.A.
- 2.1.5.32. Koordynacja działań z Operatorami Telekomunikacyjnymi, których urządzenia zamontowane są na obiektach – dotyczy obu budynków hotelowych;

### **2.1.6. Wyposażenie hotelu**

- 2.1.6.1. Dostawa i montaż mebli i wyposażenia pokoi, w tym sejfy, lodówki, żelazka, suszarki, śmietniki i telefony;
- 2.1.6.2. Dostawa i montaż mebli ruchomych części restauracji, holi, biblioteki;
- 2.1.6.3. Dostawa i montaż telewizorów pokojowych i części ogólnej;
- 2.1.6.4. Dostawa i montaż wyposażenia, w tym mebli biurowych, szaf, biurek do biura;
- 2.1.6.5. Dostawa i montaż mebli ruchomych do sal konferencyjnych;
- 2.1.6.6. Dostawa i montaż rzutników i projektorów sal konferencyjnych;

- 2.1.6.7. Dostawa i montaż mebli ruchomych do aneksów kuchennych;
- 2.1.6.8. Dostawa i montaż wyposażenia kuchennego zgodnie z projektem Technologii Kuchni.
- 2.1.6.9. Dostawa i montaż regałów w pomieszczeniach magazynów bielizny, przechowalni bagażu;
- 2.1.6.10. Dostawa i montaż komputerów, monitorów i biurka pomieszczenia ochrony;
- 2.1.6.11. Dostawa i montaż komputerów recepcji;
- 2.1.6.12. Wykonanie systemu AV i nagłośnienia.

## **2.2. Hotel WIENIAWA**

### **2.2.1. Roboty budowlane konstrukcyjne**

- 2.2.1.1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek;
- 2.2.1.2. Wykonanie nowego szybu windowego od piwnicy do piętra +9;
- 2.2.1.3. Rozbiórka konstrukcji (schodów, spoczników i szybu towarowego) i wykonanie nowych schodów oraz szybu;
- 2.2.1.4. Wykonanie nadproży dla nowoprojektowanych otworów drzwiowych w ścianach poprzecznych nośnych;
- 2.2.1.5. Przebudowa klatki schodowej K1 K2;
- 2.2.1.6. Rozbiórka starej konstrukcji i wykonanie nowej konstrukcji zadaszania przed wejściem głównym;
- 2.2.1.7. Wykonanie nowych przebić w stropach;
- 2.2.1.8. Wykonanie otworów w ścianach podłużnych korytarzowych w osiach C i D w piwnicy i na kondygnacjach nadziemnych;
- 2.2.1.9. Usunięcie fragmentów ścian betonowych w piwnicy, w parterze i 1 piętrze;
- 2.2.1.10. Usunięcie fragmentów ścian betonowych na piętrach od -1 do +9;
- 2.2.1.11. Usunięcie fragmentów ścian betonowych na piętrach 7-9;
- 2.2.1.12. Wykonanie nowych otworów instalacyjnych w płycie dachu oraz nowych murowanych nadbudówek na dachu;
- 2.2.1.13. Wykonanie na dachu nowej konstrukcji stalowej pomostu pod urządzenia instalacyjne;
- 2.2.1.14. Wykonanie na dachu nadszybia nowego szachtu windowego;
- 2.2.1.15. Wykonanie nowych attyk wokół dachu;
- 2.2.1.16. Wykonanie nowych wieńców żelbetowych i domurowań murków attykowych na zadaszaniu na piętrze +1, wykonanie nowego wieńca na murku ograniczającym taras użytkowy na piętrze +1;
- 2.2.1.17. Usunięcie istniejących schodów i części podestu w maszynowni na dachu oraz dostawa i montaż drabin stalowych systemowych;
- 2.2.1.18. Wykonanie nowych nadszybi wind oraz otworów napowietrzających szyby windowe w maszynowni na dachu;
- 2.2.1.19. Usunięcie części ścian zewnętrznego kanału technicznego na poziomie piwnicy w miejscach rozbiórki zasypanie przestrzeni kanału oraz wykonanie nowych ścian żelbetowej obudowy kanału przy osi B;
- 2.2.1.20. Wymiana materiałów wykończeniowych wewnętrznych ścian, posadzek i sufitów.

### **2.2.2. Roboty elewacyjne, remontowe dachu, drzwi, okna, dodatkowe elementy elewacji, izolacje**

- 2.2.2.1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek;
- 2.2.2.2. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych i przeciwwodnych;
- 2.2.2.3. Wykonanie fasad słupowo-ryglowych;

- 2.2.2.4. Wykonanie okładzin elewacyjnych;
- 2.2.2.5. Wykonanie wejścia głównego w klasie betonu architektonicznego
- 2.2.2.6. Wykonanie ocieplenia elewacji metodą lekko-mokrą na wełnie mineralnej;
- 2.2.2.7. Wykonanie obróbek blacharskich;
- 2.2.2.8. Wykonanie pokrycia dachowego;
- 2.2.2.9. Wykonanie warstw tarasowych;
- 2.2.2.10. Wykonanie zadaszeń nowych klatek schodowych, nad wentylatornią poz. +9, nad wejściami;
- 2.2.2.11. Dostawa i montaż drzwi zewnętrznych
- 2.2.2.12. Dostawa i montaż okien;
- 2.2.2.13. Dostawa i montaż systemu asekuracji i żaluzji;
- 2.2.2.14. Dostawa i montaż balustrad zewnętrznych i schodów stalowych;
- 2.2.2.15. Dostawa i montaż logotypów.

### **2.2.3. Elementy zagospodarowanie terenu**

- 2.2.3.1. Przebudowa istniejącego parkingu, dróg wewnętrznych i dziedzińca zapleczewego;
- 2.2.3.2. Dostawa i montaż szlabanów;
- 2.2.3.3. Dostawa i montaż elementów małej architektury;
- 2.2.3.4. Wykonanie pochylni przy wejściu głównym dla osób niepełnosprawnych;

### **2.2.4. Instalacje sanitarne**

- 2.2.4.1. Wykonanie podziemnego zbiornika do celów pożarowych z funkcją retencjonowania wód opadowych;
- 2.2.4.2. Wykonanie instalacji p.poż.;
- 2.2.4.3. Wykonanie przyłączy do budynku;
- 2.2.4.4. Wykonanie instalacji wody ciepłej i zimnej;
- 2.2.4.5. Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej;
- 2.2.4.6. Wykonanie instalacji kanalizacji tłuszczowej;
- 2.2.4.7. Wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej;
- 2.2.4.8. Wykonanie instalacji skroplin;
- 2.2.4.9. Wykonanie instalacji C.T. i centralnego ogrzewania;
- 2.2.4.10. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej;
- 2.2.4.11. Dostawa i montaż białego montażu.

### **2.2.5. Instalacje elektryczne i niskoprądowe**

- 2.2.5.1. Budowa kontenerowej, wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2.2.5.2. Dostawa i montaż rozdzielnic głównych NN;
- 2.2.5.3. Dostawa i montaż rozdzielnic i tablic strefowych;
- 2.2.5.4. Wykonanie główne szachty energetyczne i telekomunikacyjne;
- 2.2.5.5. Wykonanie tras rozprowadzenia energii elektrycznej w poziomie i pionach;
- 2.2.5.6. Wykonanie wewnętrznych linii zasilających;
- 2.2.5.7. Wykonanie instalacji oświetlenia podstawowego wewnątrz i elewacji;
- 2.2.5.8. Wykonanie instalacji oświetlenia ewakuacyjnego,
- 2.2.5.9. Wykonanie instalacji gniazd wtykowych;

- 2.2.5.10. Wykonanie instalacji zasilania odbiorów technologicznych, wentylacji, klimatyzacji, ciepłych stanowiących wyposażenie instalacyjne budynku;
- 2.2.5.11. Wykonanie instalacji uziemień i połączeń wyrównawczych;
- 2.2.5.12. Wykonanie instalacji odgromowej;
- 2.2.5.13. Wykonanie systemowych instalacyjnych przejść pożarowych;
- 2.2.5.14. Wykonanie instalacji systemu wykrywania i sygnalizacji pożaru;
- 2.2.5.15. Wykonanie instalacji dźwiękowego systemu ostrzegawczego;
- 2.2.5.16. Wykonanie instalacji systemu sygnalizacji włamania i napadu;
- 2.2.5.17. Wykonanie instalacji systemu kontroli dostępu i zamknięć hotelowych;
- 2.2.5.18. Wykonanie instalacji telekomunikacyjnej/okablowania strukturalnego;
- 2.2.5.19. Wykonanie instalacji alarmowo-przyzywowej dla osób niepełnosprawnych;
- 2.2.5.20. Wykonanie instalacji centralnego systemu zarządzania obiektem BMS;
- 2.2.5.21. Wymiana oświetlenia terenu;
- 2.2.5.22. Dostawa i montaż stacji ładowania pojazdów na parkingu hotelowym;
- 2.2.5.23. Wykonanie monitoringu obiektu i terenu zewnętrznego;
- 2.2.5.24. Wykonanie systemu identyfikacji wizualnej hotelu;
- 2.2.5.25. Wykonanie przyłączy do budynku;
- 2.2.5.26. Usunięcie kolizji instalacji elektroenergetycznych – relokacja złącz kablowych 0,4kV należących do Tauron Dystrybucja.
- 2.2.5.27. Koordynacja działań z Operatorami Telekomunikacyjnymi, których urządzenia zamontowane są na obiektach – dotyczy obu budynków hotelowych;

#### **2.2.6. Wyposażenie hotelu**

- 2.2.6.1. Dostawa i montaż mebli i wyposażenia pokoi, w tym sejfy, lodówki, żelazka, suszarki, śmietniki i telefony;
- 2.2.6.2. Dostawa i montaż mebli ruchomych części restauracji, holi, biblioteki;
- 2.2.6.3. Dostawa i montaż telewizorów pokojowych i części ogólnej;
- 2.2.6.4. Dostawa i montaż wyposażenia, w tym mebli biurowych, szaf, biurek do biura;
- 2.2.6.5. Dostawa i montaż mebli ruchomych do sal konferencyjnych;
- 2.2.6.6. Dostawa i montaż rzutników i projektorów sal konferencyjnych;
- 2.2.6.7. Dostawa i montaż mebli ruchomych do aneksów kuchennych;
- 2.2.6.8. Dostawa i montaż wyposażenia kuchennego zgodnie z projektem Technologii Kuchni.
- 2.2.6.9. Dostawa i montaż regałów w pomieszczeniach magazynów bielizny, przechowalni bagażu;
- 2.2.6.10. Dostawa i montaż komputerów, monitorów i biurka pomieszczenia ochrony;
- 2.2.6.11. Dostawa i montaż komputerów recepcji;
- 2.2.6.12. Wykonanie systemu AV i nagłośnienia.

#### **2.3. Wykonanie Model Room dla każdego zadania inwestycyjnego w zakresie opisanym w dokumentacji projektowej.**

Generalny wykonawca powinien ująć w Ofercie, wykonie do akceptacji, ( oprócz próbek materiałowych) elementów wzorcowych Model Room w skali 1:1 . Ich wykonanie ma na celu ich finalne zatwierdzenie przedstawicieli sieci Hotelowej Four Points by Sheraton oraz Zamawiającym.

W zakres elementów wzorcowych **Model Room** wchodzi:

- 3 typy pokoi z łazienkami i przyległym korytarzem i portalem windowym. Lokalizację pokazano na rzutach głównych architektury. Wykonawca zainstaluje/zamontuje materiały wykończeniowe i dekoracyjne oraz umeblowanie tak, aby pokój przygotowany do inspekcji MIDCS był całkowicie wykończony i wyposażony w meble, sprzęt, urządzenia i wszystkie akcesoria. Zatwierdzone pokoje wzorcowe będą stanowiły standard odniesienia określający jakość i aranżację wnętrza, według którego realizowane będą pokoje hotelowe wraz korytarzem. W celu możliwości zaplanowania terminu inspekcji przedstawicieli MIDCS, GW przygotuje harmonogram budowy **Model Room**, i przekaze informację o terminie odbioru min 60 dni przed planowanym terminem. Całość prac związanych z Model Room musi się zakończyć w 4 miesiące od czasu podpisania umowy/listu intencyjnego.

Zakres pozostałych elementów wzorcowych opisano szczegółowo w Dokumentacji Projektowej.

#### **2.4. Do zakresu prac nieobjętego dokumentacją projektową Zamawiający włącza:**

- 2.4.1.1. Demontaż pylonu reklamowego przed budynkiem Hotelu Wieniawa we Wrocławiu;
- 2.4.1.2. Nadzór archeologiczny wynikający z Pozwolenia nr 1129/2021 na prowadzenie robót budowlanych na obszarze zespołu urbanistyczno-architektonicznego wpisanych do rejestru zabytków, wydane przez Urząd Miasta Poznania, Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków;
- 2.4.1.3. Wycenę dostawy i montażu windy kuchennej o udźwigu 200kg – jako opcja w TER, dotyczy obu budynków hotelowych;
- 2.4.1.4. Udział w odbiorach końcowych z Operatorem Hotelowym przedstawiciela Generalnego Wykonawcy znającego w stopniu komunikatywnym język angielski – dotyczy obu budynków hotelowych;
- 2.4.1.5. Udział przedstawiciela Generalnego Wykonawcy w procedurze certyfikacji – dotyczy obu budynków hotelowych;
- 2.4.1.6. Udział przedstawiciela Generalnego Wykonawcy w przeglądach gwarancyjnych – dotyczy obu budynków hotelowych.

Zakres prac remontowych został szczegółowo opisany w Dokumentacji Projektowej. Wszelkie prace niewyszczególnione powyżej, a znajdujące się w dokumentacji projektowej i przedmiarach powinny być objęte ofertą.

W przypadku sprzeczności lub niezgodności między dokumentacją w tej samej skali, między kilkoma dokumentami technicznymi lub dokumentami o takim samym znaczeniu lub też w ramach jednego dokumentu, Roboty zostaną wykonane wg dokumentu, który zakłada wykonanie Robót w sposób pozwalający na zapewnienie najwyższej jakości wykonania Robót lub zastosowanych Materiałów Budowlanych oraz największego wskazanego zakresu Robót. Należy przyjąć, że największy i najlepszy pod kątem jakości zakres robót był wymagany przez Zamawiającego w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

Zamawiający informuje, że prace będące przedmiotem niniejszego postępowania nie będą stanowiły podstaw do wyłączenia Hotelu z użytkowania. W trakcie trwających prac remontowych Hotel IKAR w Poznaniu oraz Hotel WIENIAWA we Wrocławiu będą nieprzerwanie pracowały.

Wykonywanie wszelkich prac głośnych budowlano-instalacyjnych w budynkach Hotelu codziennie w godzinach uprzednio ustalonych z Zamawiającym i Inwestorem Zastępczym. Wszelkie prace głośne powinny być planowane i realizowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość dla gości Hotelu.



W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Dyrekcja Hotelu ma prawo do wydania polecenia o czasowym wstrzymaniu wykonywania przez Wykonawcę prac głośnych. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Zamawiający przewiduje wykonanie głośnych prac budowlano-montażowych tylko i wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym, co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem oraz podaniem planowanych godzin wykonywania prac głośnych.

Zamawiający wymaga złożenia wraz z Ofertą wstępnych harmonogramów robót, w których należy uwzględnić m.in. następujące utrudnienia:

- prace będą prowadzone w czynnych Hotelach,
- prace będą prowadzone etapami,
- prace muszą być prowadzone, tak aby umożliwić funkcjonowanie Hotelu.

### **3. Dokumentacja Projektowa**

Szczegółowy zakres prac zawarty jest w Dokumentacji Projektowej opracowanej przez **Emkaa architekci Mariusz Krupa**, ul. Brokowska 126, 07-320 Małkinia Górna, który będzie także pełnił nadzór autorski w zakresie realizacji robót. W skład Dokumentacji Projektowej wchodzi Projekt Budowlany wraz z załącznikami formalno-prawnymi oraz Projekt Techniczny. Dokumentacja Projektowa została opracowana zgodnie ze Standardami Francyzodawcy 4 Points by Sheraton i uzyskała akceptację Przedstawiciela Francyzodawcy. Standardy Francyzodawcy stanowią załącznik do Dokumentacji Projektowej jak i SWZ. Spis rysunków i dokumentów stanowiących Dokumentację Projektową został załączony do danych pakietów dokumentacji.

### **4. Przedmiary robót, tabele TER**

Do Oferty należy przedłożyć kosztorysy ofertowe w formacie EXEL z podziałem na dwa zadania inwestycyjne z wyszczególnieniem cen jednostkowych i ilości, wypełniając załączone do SWZ tabele TER sporządzone w oparciu o dokumentację projektową oraz dokumentację uzupełniającą. Wszystkie przedmiary Wykonawca jest zobowiązany wykonać we własnym zakresie. Przedmiary i specyfikacje zawarte w przekazanej dokumentacji mają jedynie na celu ułatwienie sporządzenia Oferty, a zawarte w nich ewentualne błędy lub braki nie będą podstawą do zwiększenia ceny.

Tabela Elementów Rozliczeniowych jest dokumentem pomocniczym, w żadnym razie nie stanowi zamkniętego opisu Robót podlegających wycenieniu. Do obowiązków Oferenta należy uwzględnienie w Ofercie wszystkich Robót i działań określonych dokumentacją stanowiącą podstawę sporządzenia Oferty.

Nie dopuszcza się wprowadzania zmian do TER polegających na usunięciu pozycji z kosztorysu. Oferent ma prawo do wprowadzenia korekty w kosztorysie na następujących zasadach:

- 4.1. Zmiana wprowadzona w toku udzielenia odpowiedzi przez Zamawiającego na pytania oferentów zostanie przekazana w Protokole wraz z podaną treścią zmiany. Oferent w takim przypadku we własnym kosztorysie przekreśla dotychczasowy tekst i wprowadza nowy wg wskazań Zamawiającego w kolorze czerwonym.
- 4.2. Pozycje dopisane przez Oferenta mogą zostać wprowadzone przez oferenta w danej pozycji lub dziale w czerwonym kolorze czcionki.

- 4.3. Uzupełnienia pozycji o roboty nie ujęte przez Zamawiającego w tabel TER należy przedstawić w tabeli odrębnej Roboty Dodatkowe dopisując je w pozycji odpowiadającej opisowi działu, do którego się odnoszą.
- 4.4. W dokumentacji projektowej zaprojektowano niektóre meble w częściach wspólnych, które są z zasobów inwestora. GW wyceni te pozycje wariantowo :
  - wycena przeróbek według projektu z montażem,
  - wycena nowych mebli z montażem.

Zakłada się, iż nie wszystkie roboty zostały ujęte w TER dołączonej do dokumentacji przetargowej przez Zamawiającego. Oferent na podstawie własnych studiów dokumentacji, dokonanych oględzin, uzgodnień z gestorami sieci itp., powinien uzupełnić table TER w taki sposób, aby zawierała wszystkie niezbędne elementy do wykonania w ramach Umowy i przekazanej dokumentacji.

Pozycje, które znajdują się w tabeli, a nie wynikają z dokumentacji projektowej i standardów materiałowych oferent zobowiązany jest przekreślić (nie usuwać).

Roboty konieczne do wykonania stwierdzone podczas wizji lokalnej a nie ujęte w dokumentacji i tabeli TER należy wycenić wpisując pozycję w tabeli Roboty Dodatkowe.

W razie niedoszacowania lub pominięcia w kosztorysie ofertowym pozycji robót lub podania ceny lub ilości zero, Inwestor uzna takie roboty jako ujęte (wkalkulowane) w pozostałych pozycjach kosztorysu inwestorskiego.

Oferent winien uwzględnić w cenach wymogi określone przez dokumenty formalno-prawne wydane przez organy zewnętrzne i gestorów mediów, przy czym oferent działając jako profesjonalny Wykonawca powinien przewidzieć miejsca gdzie wydanie takich wymogów może być niezbędne dla pomyślnej realizacji procesu budowlanego.

Zwraca się szczególną uwagę, że należy wycenić rozwiązania projektowe jako obligatoryjne. W przypadku zaproponowania innych materiałów niż ujęte w projekcie lub zaproponowania rozwiązań alternatywnych oferent zobowiązany jest do wypełnienia oferty zgodnie z projektem i specyfikacją, a rozwiązania alternatywne opisać na oddzielnym zestawieniu proponowanych ewentualnych zmian materiałów i technologii – Tabela VE. Oferent kalkulując koszt rozwiązań alternatywnych w danej pozycji winien ująć wszelkie niezbędne prace do jego wykonania na budowie tj. wykonanie projektów branżowych, koordynacja branżowa, terminy realizacji prac itd.

Cena musi zawierać wszelkie koszty kompleksowego wykonania Przedmiotu Umowy, w tym koszty towarzyszące m.in. takie jak:

- 1.1. Dla każdego zadania inwestycyjnego zaplecze budowy dla Generalnego Wykonawcy, jego Podwykonawców oraz dla Zamawiającego wraz z wyposażeniem – zgodnie z załącznikiem nr 5 do Umowy.
- 1.2. Utrzymanie zaplecza budowy Wykonawcy i Zamawiającego, koszty mediów, usług telekomunikacyjnych, sprzątnięcia, wywozu nieczystości, materiałów biurowych, itp.;
- 1.3. Projekty zagospodarowania placu budowy, projekty organizacji ruchu na czas wykonania robót podstawowych i towarzyszących, w tym poza terenem własności Zamawiającego np. na czas wykonania przyłączy lub usunięcia kolizji instalacji w terenie;

- 1.4. Dzierżawy terenu pod zaplecze budowy i terenu niezbędnego na realizację robót towarzyszących a niezbędnymi dla kompleksowej realizacji Przedmiotu Umowy;
- 1.5. Obsługę geodezyjną i inwentaryzacja inwestycji oraz powierzchni wewnętrznych;
- 1.6. Obsługę geotechniczną inwestycji;
- 1.7. Obsługę archeologiczną
- 1.8. Obsługę nadzoru nad istniejącą zielenią w terenie inwestycji;
- 1.9. Wszelkie projekty warsztatowe niezbędne dla realizacji Przedmiotu umowy;
- 1.10. Dokumentacji powykonawczej w formie i ilości przewidzianej umową, dopuszczenia, aprobaty, pozwolenia i uzgodnienia na wykonanie instalacji zewnętrznych – wymogi stanowią załącznik do instrukcji;
- 1.11. Odbiorów robót własnych, podwykonawców, urzędów i administracji;
- 1.12. Przeprowadzenie w imieniu inwestora skutecznego i pozytywnego odbioru inwestycji przez urzędy miejskie i instytucje zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym;
- 1.13. Uzyskanie ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Użytkowanie w imieniu inwestora;
- 1.14. Całość prac ujętych w dokumentacji, opisach i wyjaśnieniach, a także tych nieopisanych wprost w dokumentacji przetargowej, a wynikających z wiedzy Oferenta, jego staranności, doświadczenia, prawa i najlepszej obowiązującej wiedzy technicznej;
- 1.15. Obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie na własny koszt wszelkich pozwoleń, jeżeli będą one wymagane, w tym w szczególności, ale nie wyłącznie, pozwoleń administracyjnych oraz wszelkiego innego rodzaju uzgodnień, zgód i zezwoleń, które potencjalnie mogą okazać się konieczne do przeprowadzenia Robót. W odniesieniu do powyższego Zamawiający nie poniesie żadnych kosztów i nie będzie miał żadnych zobowiązań finansowych jakiegokolwiek rodzaju. Zamawiający na prośbę Wykonawcy udzieli Wykonawcy w tym zakresie niezbędnych pełnomocnictw;
- 1.16. Wykonanie Przedmiotu Umowy zgodnie z wymaganiami Inwestora opisanymi w książce standardów, która stanowi załącznik do Zapytania ofertowego.

#### **5. Wymagania dotyczące procedur zatwierdzania materiałów i urządzeń**

- 5.1. Co najmniej na 21 dni przed zaplanowanym montażem jakichkolwiek materiałów lub urządzeń, niezbędnych do wykonania Robót, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić je Inwestorowi Zastępczemu, Nadzorowi Autorskiemu oraz Zamawiającemu do akceptacji. Procedura akceptacji odbywać się będzie w oparciu o wypełnioną przez Wykonawcę Kartę Zatwierdzenia Materiału/Urządzenia, której wzór zostanie uzgodniony z Inwestorem Zastępczym i Zamawiającym przed rozpoczęciem robót.
- 5.2. Do KM należy dołączać dokumenty prawne dopuszczające dany wyrób do obrotu w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy Prawo budowlane. Do urządzeń należy załączyć DTR oraz warunki serwisu i gwarancji.
- 5.3. Zatwierdzanie wyrobów/urządzeń wzorcowych mających wpływ na estetykę Obiektu, odbędzie się na zasadach opisanych w Dokumentacji Projektowej. Zatwierdzenie przekazywanej przez Wykonawcę próbki odbywać się będzie na wzorze Karty Zatwierdzenia Próbką Materiałowej, której wzór zostanie uzgodniony z Inwestorem Zastępczym i Zamawiającym przed rozpoczęciem robót.
- 5.4. Szczegóły procedur zatwierdzania materiałów i urządzeń oraz próbek, jak również wzory dokumentów zatwierdzających należy zawrzeć w Programie Zapewnienia Jakości Wykonawcy.

## 6. Informacje istotne dla zamówienia

- 6.1. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne w Obiektach będą prowadzone przy czynnych Hotelach Ikar i Wieniawa.
- 6.2. Oferta powinna obejmować wszelkie prace niewyszczególnione w Opisie Przedmiotu Zamówienia, a znajdujące się w Dokumentacji Projektowej.
- 6.3. Oferta powinna zawierać wykonanie estetycznego wygradzenia Terenu Budowy dla prac prowadzonych etapami w budynkach. Oferta także powinna zawierać ogrodzenie panelowego Zaplecza budowy wraz z jego usunięciem po zakończeniu wszystkich prac.
- 6.4. Oferta winna zawierać wykonanie Zaplecza budowy zgodnie z załącznikiem do Umowy.
- 6.5. Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace przygotowawcze, jak również prace porządkowe i związane z utylizacją odpadów.
- 6.6. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania Programu Zapewnienia Jakości oraz procedur odbiorowych z uwzględnieniem udziału przedstawicieli Francyzodawcy.
- 6.7. Opracowanie (uaktualnienie) Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i przedłożenie Inwestorowi Zastępczemu do weryfikacji i Zamawiającemu do akceptacji Zamawiającemu przed przystąpieniem do Robót.
- 6.8. W porozumieniu z Biurem Projektów, opracowanie scenariusza rozwoju zdarzeń w czasie pożaru, matrycy sterowań pożarowych dla ww. scenariusza i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla każdego z Hoteli.
- 6.9. Opracowanie nie później niż 4 (cztery) tygodnie przed odbiorem danego etapu robót w Obiekcie procedur odbiorowych oraz scenariuszy testowych dla wszystkich Systemów i Urządzeń (ze szczególnym uwzględnieniem testu 24 godzinnego) i odbioru tego etapu robót w Obiekcie przez przedstawicieli Inwestora Zstępczego, Zamawiającego oraz Służb Zewnętrznych (jeśli będzie taka konieczność wynikająca z obowiązujących przepisów prawa ). Wszelkie procedury odbiorowe opracowane przez Wykonawcę podlegać będą pisemnemu zatwierdzeniu przez Inwestora Zastępczego, Dyрекcję Hotelu oraz Zamawiającego
- 6.10. Przygotowanie Obiektu do odbiorów przez przedstawicieli Marriott International Design&Construction Services, Inc. i Marriott Hotel Holding GmbH, Frankfurterstraße 10-14, 65760 Essborn, (w skrócie MI ) oraz udział w niej i uwzględnianie zgłoszonych przez MI uwag.
- 6.11. Przygotowanie Obiektów do etapowych odbiorów i udział w obowiązkowych kontrolach budowy związanych z wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie części oraz całości Obiektów (jeśli będzie konieczność uzyskania tej decyzji), w tym w kontrolach przeprowadzanych przez Państwową Inspekcję Sanitarną i Państwową Straż Pożarną. Zgłaszanie poszczególnych etapów do odbiorów przez Służby zewnętrzne należy skoordynować z działającą częścią Obiektu w taki sposób aby nie zakłóciły funkcjonowaniu części Obiektu, która będzie użytkowana.
- 6.12. Wykonanie prac wynikających z przeprowadzonych kontroli, o których mowa w pkt 6.9 i 6.10 w terminach umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu.
- 6.13. Zamontowanie i/lub ustawienie, w sposób wskazany przez Zamawiającego, przekazanych przez Zamawiającego, Materiałów i Urządzeń, w szczególności elementów dekoracyjnych oraz Materiałów i Urządzeń, związanych z wyposażeniem systemów wspomagających administrowanie Hotelami
- 6.14. Prowadzenie i udostępnienie dysku sieciowego do przechowywania dokumentacji budowy.
- 6.15. Wszelkie odpady powstałe w wyniku prowadzonych robót przechodzą na własność Wykonawcy. Wykonawca zobowiązuje się do ich zagospodarowania zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Inwestorowi Zastępczemu na budowie Kart Odpadów.

- 6.16. Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej kadry do wykonania niniejszego zadania, w tym również do zapewnienia kierownictwa budowy z niezbędnymi uprawnieniami. Wykonawca przedstawi planowany skład osobowy, wraz z CV dla poszczególnych członków zespołu odrębnie dla hotelu Ikar i Wieniawa.
- 6.17. Zamawiający jest w trakcie procedury administracyjnej uzyskiwania pozwolenia na budowę dla obydwu Hoteli Ikar i Wieniawa.

## **7. Wytyczne w sprawie przeciwdziałania COVID**

Zaplecze socjalne:

- Zakaz korzystania z toalet dla klientów hotelu – należy zapewnić oddzielną toaletę dla Pracowników inwestycji;
- Konieczność zapewnienia dostępu do bieżącej wody, mydła i środków dezynfekujących;
- Należy maksymalnie ograniczyć wizyty Pracowników w sklepach i innych miejscach publicznych;
- Należy ograniczyć liczbę osób przebywających w jednym momencie w zapleczu socjalnym tak, aby było realne zachowanie 1m odstępów;
- Szkolenia informacyjne, odprawy, odbywają się bez zmian z zachowaniem odległości co najmniej 1 m od innych osób;
- Wszystkie osoby, które przebywają pod nadzorem epidemicznym, mają zleconą kwarantannę, miały kontakt z osobą zarażoną lub mają objawy grypy lub przeziębienia nie powinny podejmować pracy;
- Dodatkowe wytyczne w zakresie BHP/ HSSE pozostają w zgodzie z wytycznymi krajowymi.
- Zachęcamy również do zapoznania się z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego dla zakładów pracy:
- <https://www.gov.pl/web/rozwoj/zalecenia-dla-zakladow-pracy-w-zwiazku-z-rozprzestrzenianiem-sie-koronawirusa>