

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla zadania inwestycyjnego p.n. „Przebudowa oraz modernizacja wewnętrzna pełnobranżowy (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z przebudową stacji transformatorowej i sieci elektrycznych w Hotelu „Royal” w Krakowie i dostosowaniem obiektu do standardu 5*”

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 projekt koncepcyjny remontu Hotelu Royal dla zadania inwestycyjnego wskazanego powyżej. Projekt koncepcyjny będzie zgodny z projektem koncepcyjnym aranżacji wnętrz złożonym jako część projektowa Oferty w postępowaniu przetargowym, oraz wymaganiami franczyzodawcy.

Franczyzodawcą jest spółka Global Hospitality Licensing S.a r.l. z siedzibą w: 33 Rue du puits Romain, 8070 Bertrange, Luksemburg („Franczyzodawca”)

Marka, pod którą będzie funkcjonował hotel: Le Méridien

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

Obowiązki Wykonawcy w Etapie I:

- dopracowanie i uszczegółowienie projektu koncepcyjnego – w ciągu 40 dni od podpisania Umowy
- konsultowanie i dostosowanie projektu koncepcyjnego do wymagań Franczyzodawcy
- konsultowanie projektu koncepcyjnego z Zamawiającym, uwzględnianie uwag Zamawiającego
- w przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego, bądź Franczyzodawcę, Wykonawca będzie zobowiązany do nanieśnięcia poprawek w ciągu 7 dni od ich zgłoszenia
- Projekt koncepcyjny będzie wykonany w zgodzie z wytycznymi dotyczącymi estetyki i designu obowiązującymi dla marki Le Meridien. Projekt koncepcyjny, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będzie przedstawiony między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

Założenia użytkowe:

- Realizowany w ramach zadań inwestycyjnych Hotel Royal ma posiadać 120 pokoi gościnnych.
- Uczestnicy Konkursu przygotowują koncepcje zgodnie z założeniami funkcjonalno-użytkowymi zawartymi w wymaganiach Franczyzodawcy.

Informacje dodatkowe:

- Zamawiający informuje, iż na etapie konsultacji projektu z franczyzodawcą konieczne mogą się okazać podróże zagraniczne do siedziby Franczyzodawcy.
- Projekt koncepcyjny powinien być przygotowany w języku polskim i języku angielskim.

- Wykonawca powinien być przygotowany do sprawnego prezentowania i konsultowania projektu w obu językach.
- Ostateczna koncepcja musi być zaakceptowana przez Zamawiającego i Francyzodawcę.
- Zamawiający nie pokrywa żadnych dodatkowych kosztów związanych z przygotowaniem i konsultowaniem projektu koncepcyjnego. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i konsultowaniem projektu koncepcyjnego Oferent powinien zawrzeć w ofercie cenowej.

Forma dokumentacji Etapu I:

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

Tekst opisu koncepcji należy złożyć w formie oprawionego zeszytu A3.

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

Informacje szczegółowe o sposobie opracowania projektu koncepcyjnego:

1. Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora koncepcji):
 - a) Plan zagospodarowania terenu
 - b) Rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:200.
 - c) Przekroje w skali 1:200 wszystkich kamienic
 - d) Wizualizacje:
 - i. wszystkich pomieszczeń części publicznej (parter i poziom -1), m.in.:
 - hol
 - lobby
 - restauracja
 - bar
 - widok portalu windowego
 - sala konferencyjna
 - ii. po jednej wizualizacji, w tym łazienek wraz z częścią korytarza, następujących pokoi wzorcowych:
 - pokoju standardowego
 - apartamentu
 - pokoju dla niepełnosprawnych
 - e) 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,
 - a) Wykonawca zobowiązany będzie do przekazania Zamawiającemu zawartości opracowania w postaci zapisu cyfrowego, nagranych na płytę CD/DVD, która powinna być dołączona do

- części opisowej. Dodatkowo, tą samą wersję należy zamieścić na pamięci przenośnej USB (Pendrive), która również zostanie przekazana Zamawiającemu.
- b) Część cyfrowa pracy konkursowej powinna składać się z prezentacji wszystkich plansz i zapisu części opisowej (format .pdf i .jpg).

Na rysunkach, na opisie i na płycie CD/DVD należy wskazać autorów pracy konkursowej. Plansze powinny zostać opracowane w kolorze, w czytelnej i trwałej grafice. Dopuszcza się umieszczenie na planszach innych, dodatkowych szkiców, schematów, rysunków i wizualizacji, które obrazować będą idee i rozwiązania projektu. Projekt koncepcyjny, po poprawkach zamawiającego i franczyzodawcy będzie przedstawiony między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px

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

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

Na podstawie zaakceptowanego projektu koncepcyjnego Wykonawca sporządzi pełną dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi. 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 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 z uzdatnianiem wody
 - projekt instalacji elektrycznej, oświetleniowej
 - projekt przeniesienia stacji trafo,
 - projekt instalacji i systemów przeciwpożarowych
 - projekt instalacji BMS
 - projekt Telewizji Dozorowej CCTV
 - 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 i pozwolenia konserwatorskiego)
- wykonanie niezbędnych odkrywek, pomiarów i badań na potrzeby opracowania dokumentacji,
- opracowywanie projektów zamiennych w przypadku, gdy okaże się, iż założenia do projektowanego remontu i modernizacji okażą się niezgodne ze stanem faktycznym

Forma dokumentacji:

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

1. Formie drukowanej – projekty architektoniczne, projekt budowlany i projekt wykonawczy, przedmiar robót, kosztorys inwestorski, STWiOR i pozostałe w 4 (czterech) egzemplarzach.
2. Formie elektronicznej - na nośnikach danych w 2 (dwóch) egzemplarzach w formie modyfikowalnej i niemodyfikowalnej:
 - zbiorów danych w formacie *PDF i jpg stanowiących odzwierciedlenie opracowań projektowych w formie wydruku,
 - zbiorów danych w formacie plików *DWG (edytowalne) zawierających rzuty, przekroje, rysunki, wizualizacje, itp. ,
 - plików zawierających kosztorysy w formacie *ath lub *kst ,
3. Wymagane jest aby pliki wersji elektronicznej w *PDF odpowiadały teczkom wersji drukowanej, rysunki zawierały podpisy projektantów i inne elementy naniesione na wersję drukowaną .
4. Na stronie tytułowej każdego opracowania należy umieścić numer opracowania i kolejny numer egzemplarza.

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

1. Wykonawca będzie zobowiązany do czynnego udziału w trakcie postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych.
2. O zamieszczeniu Ogłoszenia o przetargu Wykonawca zostanie powiadomiony przez przedstawiciela Zamawiającego

3. Wykonawca będzie zobowiązany do odpowiedzi na pytania bądź wątpliwości Oferentów w stosunku do dokumentacji projektowej. Wykonawca będzie odpowiadał na pytania w terminie 2 dni roboczych od przekazania mu pytania przez przedstawiciela Zamawiającego. Przekazanie pytań będzie się odbywać drogą mailową.

Etap IV: Nadzór autorski w trakcie realizacji robót

Nadzór autorski będzie realizowany między innymi poprzez obowiązki wymienione poniżej:

1. Wykonawca będzie brał czynny udział w komisjach i naradach technicznych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.
2. Wykonawca będzie sprawował nadzór nad zgodnością prac budowlanych z dokumentacją projektową.
3. Niezależnie od czasu trwania realizacji zadania inwestycyjnego Wykonawca będzie zobowiązany do wizyt na budowie, co najmniej raz na dwa tygodnie od momentu przekazania terenu budowy Generalnemu Wykonawcy do momentu odbioru końcowego. Zamawiający dopuszcza wnioskowanie o przesunięcie terminu wizyty na budowie – może to się odbyć wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy wraz z uzasadnieniem.
4. W uzasadnionych przypadkach, Wykonawca może być wzywany na budowę częściej niż jest to wskazane w pkt.2. Wykonawca stawia się na budowie w terminie nie późniejszym niż dwa dni od wezwania przez przedstawiciela Zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany do wyjaśniania wątpliwości Zamawiającego, przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawców robót budowlanych powstałych w toku realizacji poprzez udzielanie dodatkowych informacji i sporządzanie dodatkowych opracowań, w tym: rysunki robocze, uszczegółowienia rysunków wykonawczych, nanoszenie poprawek lub uzupełnień na dokumentację projektową.
6. Uzgadnianie ze wszystkimi uczestnikami procesu budowlanego (w tym z Franczyzodawcą) możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej w zakresie materiałów i konstrukcji, rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych, jednak o jakości i standardzie nie niższych niż przewidziano w dokumentacji projektowej , dopuszczonych decyzją Właściwego Urzędu Konserwatora Zabytków,
7. Poprawianie błędów dokumentacji projektowej, likwidacja kolizji między branżami lub uzupełnienie rysunków, detali bądź opisu technologii wykonania nie zawartych w dokumentacji autorskiej.
8. Sporządzanie dodatkowej dokumentacji projektowej, opinii, ekspertyz i badań jeżeli w trakcie realizacji robót okażą się niezbędne.
9. Czynności nadzoru autorskiego prowadzone będą wyłącznie na wezwanie Zamawiającego lub działającego w jego imieniu Inspektora Nadzoru, a ich wykonanie każdorazowo będzie potwierdzane przez Zamawiającego w protokole nadzoru autorskiego.
10. Czynności nadzoru autorskiego, określone jako pobyt, będą wykonywane przez wizyty na budowie, przy czym zamiast budowy mogą to być inne miejsca wskazane przez Zamawiającego, np., siedziba Projektanta, Zamawiającego , wykonawcy lub podwykonawcy robót budowlanych, lub inne Informacja o konieczności pobytu nastąpi nie później niż na 2 dni przed terminem pobytu.
11. Potwierdzeniem wykonania nadzoru jest protokół nadzoru autorskiego podpisany przez Projektanta - Wykonawcę, Generalnego Wykonawcę robót budowlanych Kierownika Budowy, Inspektora Nadzoru, Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego – ewidencjonowany w rejestrze nadzorów autorskich prowadzonym przez Zamawiającego. W przypadkach koniecznych Wykonawca dodatkowo dokona wpisu o nadzorze w Dzienniku Budowy. Protokoły Nadzoru

Autorskiego przekazywane są drogą elektroniczną w terminie 7 dni od odbycia się nadzoru, oraz w formie papierowej – zbiorcze zestawienie protokołów dostarczane Zamawiającemu raz w miesiącu (do ostatniego dnia miesiąca).

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

1. Sporządzenie projektu powykonawczego (część rysunkowa i opisowa dokumentacji powykonawczej – przygotowanie we współpracy z Generalnym Wykonawcą) – ilość i forma egzemplarzy dokumentacji będzie ustalona z Generalnym Wykonawcą.
2. Sporządzenie kompletnej inwentaryzacji powykonawczej (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). Inwentaryzacja powykonawcza będzie prezentować faktyczny układ pomieszczeń i urządzeń po wykonanych pracach remontowych). Część opisowa zawierać będzie zestawienia pomieszczeń wraz z ich powierzchnią liczoną zgodnie z Prawem Budowlanym, oraz zestawienia powierzchni do celów podatkowych.

Informacje dodatkowe:

1. Hotel Royal jest obiektem objętym ochroną konserwatora zabytków.

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-794 na podstawie decyzji z dnia 26 STYCZNIA 1989r. Zgodnie z opinią historyka sztuki:

„Wnętrza urządzone w latach osiemdziesiątych XX w. nie są objęte ochroną konserwatorską. Dopuszcza się możliwość przekształceń lub usunięcia poszczególnych elementów ich wyposażenia i dekoracji. Ochronie podlegają jedynie szczegóły dawniejszej aranżacji – wymieniona już sztukateria na sklepieniu i ścianach małego hallu, lustro na jego ścianie północnej, tralki balustrady głównej klatki schodowej. Zaleca się również utrzymanie obecnych drzwi głównego wejścia, wzorowanych na starszych.”

2. Wnętrza Hotelu należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami Franczyzodawcy.
3. Informacje o obiekcie:

Kompleks hotelowy jest budynkiem wolnostojącym, rozczłonkowanym, z wewnętrznymi podwórzami: dwoma zamkniętymi i jednym otwartym. Hotel składa się z czterech budynków z których każdy wznoszony był w innym okresie i pierwotnie użytkowany osobno. Budynki są wzajemnie połączone i posiadają wspólne poziomy użytkowe:

- podziemia składają się z piwnic wszystkich budynków
- pierwszy poziom nadziemny składa się z parterów wszystkich budynków
- drugi poziom nadziemny składa się z antresoli parteru budynku nr 26 i I Pięter budynków 27,28,29
- trzeci poziom nadziemny składa się z I Piętra budynku nr 26 i II Pięter budynków 27,28,29
- czwarty poziom nadziemny składa się z II Piętra budynku nr 26 i III Pięter pozostałych budynków
- piąty poziom użytkowy stanowi III Piętro budynku 26 i IV Piętro budynków 28 i 29
- szósty poziom użytkowy występuje tylko w części budynku i stanowi go IV Piętro budynku 26.

Różnice poziomów pomiędzy budynkami pokonywane są przy pomocy schodów i pochylni.

Budynki 26 i 29 posiadają po 2 klatki schodowe, a budynki 27 i 28 po jednej klatce. Nie wszystkie klatki schodowe obsługują wszystkie kondygnacje w budynku.

Budynek 26 i 29 posiadają windy osobowe, a budynek 27 i 28 windy towarowe.

4. Wszelkie czynności wskazane w Opisie Przedmiotu Zamówienia, bądź niewskazane, ale niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia powinny być ujęte w ofercie cenowej.
5. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie do utworu zgodnie z postanowieniami we wzorze umowy stanowiącym Załącznik nr 7 do Ogłoszenia