

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i modernizacją Hotelu Krynica wraz dostosowaniem remontowanych pomieszczeń do standardu 4* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie hoteli i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelowe oraz uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych.

1. Zakres zamierzenia budowlanego:

Podstawowy zakres zamierzenia budowlanego obejmuje:

- Remont pokoi i łazienek wraz z wymianą wyposażenia
- Modernizację pomieszczeń restauracji
- Modernizację korytarzy i przestrzeni wspólnych,
- Uatrakcyjnienie strefy lobby i recepcji,
- Przeniesienie pomieszczeń administracji z 5 piętra na parter,
- Odświeżenie sal konferencyjnych z wymianą wyposażenia
- Modernizację instalacji wentylacji (w tym montaż klimatyzacji we wszystkich pokojach)
- Niezbędne modernizacje instalacji sanitarnych, elektrycznych w zakresie zgodnym z koncepcją,
- Remont balkonów
- Montaż systemu parkingowego,
- Montaż monitoringu w całym obiekcie (korytarze i części wspólne), oraz na zewnątrz (parking i otoczenie budynku).
- Dostosowanie obiektu do standardu marki własnej, oraz standardu 4*

Zakres dodatkowy (opcjonalny) obejmuje:

- Czyszczenie elewacji wraz z konserwacją
- Remont posadzki w pomieszczeniach drink baru wraz z wymianą okładzin podłogowych
- Remont 3 pomieszczeń saun.
- Odświeżenie kabin wind, remont systemu sterowania
- Remont apartamentów

Wykonawca przedstawi ofertę na zakres dodatkowy oddzielnie.

W ramach inwestycji wymagane jest uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych.

Ważne:

W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należy przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zaproponowania etapowania prac budowlanych w taki sposób aby była możliwość funkcjonowania minimum 50 % pokoi oraz recepcji, w sposób umożliwiający bezpieczną ewakuację gości hotelowych oraz z zachowaniem wszelkich zasad BHP.

2. Zakres przedmiotu zamówienia:

2.1. Opracowanie dokumentacji projektowej:

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 zgodnie z wytycznymi SWZ
 - IV. Uzgodnienie projektu z Zamawiającym
 - V. Projekt budowlano-wykonawczy remontu i modernizacji całości obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu
 - VI. Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (oddzielnie dla każdej z branż)
 - VII. Przedmiary, kosztorysy inwestorskie (oddzielnie dla każdej z branż)
 - VIII. VIII. Uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla zakresów prac, które będą wymagać jej uzyskania
 - IX. Aktualizacja Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego po wykonanych pracach budowlanych
 - X. Nadzór autorski (w czasie robót realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej w oparciu o opis przedmiotu zamówienia do czasu oddania obiektów do użytkowania)
-
1. 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 inwestora/zamawiającego.
 2. 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 zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.
 3. 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 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.

4. Roboty powinny być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej oraz instrukcjami. Brak wyszczególnienia w opisie wymagań Zamawiającego dokumentacji postępowania jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.
5. 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).
6. Opracowana dokumentacja powinna umożliwiać realizację inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”. 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.
7. 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 Krynica.
8. Zamawiający będzie preferował propozycje wyposażenia i materiałów pochodzących od polskich dostawców i producentów.
9. 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 do akceptacji.
10. Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji i uzgodnień zezwalających na przeprowadzenie robót budowlanych.
11. 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 Zamawiającego,
3. Wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych związanych z modernizacją budynku Hotelu Krynica.
 - 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 kompletnych robót budowlanych, modernizacyjnych, remontu i modernizacji zgodnie z zaakceptowaną przez Zamawiającego dokumentacją projektową,
- d) Wyposażenie pomieszczeń, elementów budynków i obiektów objętych opracowaniem zgodnie z przygotowanym, zaakceptowanym przez Zamawiającego projektem,
- e) Prace porządkowe po wykonanych pracach,
- f) Wywiezienie i utylizacja odpadów,
- g) Uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych zezwalających na roboty budowlane, oraz po zakończonych pracach oraz uzyskanie wszelkich decyzji administracyjnych zezwalających na użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- h) Przekazanie końcowego rozliczenia przedmiotu zamówienia wraz z kwalifikacją kosztów do celów księgowych (z wyszczególnieniem prac remontowych, modernizacyjnych i wykazaniem nowych środków trwałych),
- i) Sporządzenie i przekazanie dokumentacji powykonawczej
- j) Udzielanie wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu zamówienia
4. Wytyczne do projektowania:
- I. Jednostki pokojowe w obiekcie:
- Wyposażenie pokoi zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie hoteli i innych obiektów w których świadczone są usługi hotelowe ” dla standardu 4* w tym również:
 - telewizor min. 43 cale
 - drzwi wejściowe z samozamykaczami i zamkami elektronicznymi
 - w każdym pokoju musi znajdować się stójak/półka, szafka lub wyznaczona powierzchnia stołu odpowiednia do umieszczenia jednego średniej wielkości bagażu w pozycji otwartej
 - wymiary łóżek: łóżko pojedyncze 120 cm
Łóżko podwójne złożone z 2 łóżek pojedynczych (90 cm) spiętych razem (wymiar dostosować do pokoju powtarzalnego)
 - po wyjęciu „karty energetycznej” co najmniej jedno gniazdo elektryczne musi zawsze działać i umożliwiać ładowanie urządzeń elektrycznych
 - obok każdego łóżka powinna się znajdować szafka nocna, półka lub stolik nocny
 - należy zapewnić możliwość całkowitego zasłonięcia okien zasłonami nieprzepuszczającymi światła, w stopniu wystarczającym do spania w ciągu dnia
 - każdy pokój musi być wyposażony w suszarkę do włosów. Każda suszarka musi spełniać poniższe kryteria:
 - a) Moc 1200 Watt, oraz
 - b) Dwa ustawienia temperatury/prędkości
 - c) Gniazdko elektryczne przystosowane do suszarki , lokówki do włosów i golarki musi być umieszczone dogodnie, w pobliżu lustra
 - w łazienkach zapewnić wentylację mechaniczną wyciągową
 - pokoje mają być wyposażone w klimatyzację

II. Sale konferencyjne:

Sal konferencyjne mają być wyposażone co najmniej w:

- Projektor z uchwytem sufitowym. Projektor z laserowym źródłem światła o jasności minimum 5 000 lumenów, z podłączeniem przewodem HDMI do przyłącza podłogowego.

-
- Naścienny ekran sterowany elektrycznie.
 - Krzesła i stoły modułowe pozwalające na zmianę ustawienia i regulowania ilości miejsc.
- III. Restauracja:
- Należy przewidzieć kompletną wymianę wyposażenia meblowego
- IV. System parkingowy:
System powinien być wyposażony w interkom pozwalający na połączenie się z recepcją i zgłoszenie problemu z wjazdem/wyjazdem. System powinien być zarządzany przez oprogramowanie umożliwiające dokonywanie opłat w recepcji hotelu.
- V. Biura, szatnie, magazyny:
Zamawiający wymaga przeniesienia pomieszczeń administracji z 5 piętra na parter . Zamawiający wymaga stworzenia 3 pomieszczeń biurowych o powierzchni z wyposażeniem meblowym i miejscami roboczymi (biurka i fotele biurowe) dla 10 osób.
- VI. Balkony i tarasy:
Wymiana okładzin i wykonanie szczelnej izolacji przeciwwodnej na wszystkich tarasach zewnętrznych.
- VII. Lobby i recepcja,
Uatrakcyjnienie lobby z wymianą wyposażenia meblowego (malowanie ścian, wymiana wyposażenia, montaż dodatków, wymiana opraw oświetleniowych). Wymiana wyposażenia IT stanowisk recepcyjnych.
- VIII. Remont wind (zakres dodatkowy)
Należy uwzględnić odświeżenie kabin wraz z remontem systemu sterowania.

Ogólne wytyczne:

Zamawiający wymaga wygospodarowania oddzielnego wejścia dla pracowników, wraz z systemem kontroli dostępu.

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

Roboty budowlane objęte przedmiotem zamówienia obejmują między innymi wykonanie:

Roboty budowlane

1. Pokoje/Korytarze

- 1) Wymiana wykładzin (całość)
- 2) Wymiana okładzin łazienkowych
- 3) Remont uszkodzeń ścian/tynków
- 4) Wymiana sufitów podwieszanych
- 5) W razie konieczności wymiana posadzek w pokojach i korytarzach
- 6) Wykonanie nowej zabudowy g-k
- 7) Biały montaż
- 8) Wymiana opraw oświetleniowych

9) Gładzie i malowanie

2. Klatki schodowe

- 1) Malowanie/tapetowanie ścian i sufitów
- 2) Wymiana opraw oświetleniowych

3. Restauracja/przestrzeń wspólna/lobby i recepcja/ sale konferencyjne

- 1) Wymiana okładzin podłogowych i ściennych
- 2) Remont uszkodzeń ścian/tynków
- 3) Wymiana sufitów podwieszanych
- 4) Wykonanie nowej zabudowy g-k
- 5) Wymiana opraw oświetleniowych

4. Tarasy

- 1) Wykonanie szczelnej izolacji wodochronnej.
- 2) Wykonanie okładzin podłogowych

5. Elewacja (zakres dodatkowy)

1. Czyszczenie elewacji.
2. Zabezpieczenie elewacji przy użyciu środków chemicznych chroniących elewację przed wykwitami, pleśnią, grzybami czy mchem.

6. Remont wind (zakres dodatkowy)

1. Odświeżenie kabin, wymiana okładzin kabiny
2. Remont sterowania wind

7. Remont saun (zakres dodatkowy)

1. Wymiana okładzin podłogowych i ściennych
2. Remont uszkodzeń ścian/tynków
3. Wymiana sufitów podwieszanych
4. Wykonanie nowej zabudowy g-k
5. Wymiana opraw oświetleniowych

Instalacje sanitarne dla całości obiektu

1. Wykonanie klimatyzacji w pokojach hotelowych,
2. Wykonanie wentylacji mechanicznej w łazienkach

Instalacje elektryczne całości obiektu

1. Wymiana opraw oświetleniowych,
2. Montaż i przesunięcia punktów elektrycznych zgodnie z koncepcją,
3. Wymiana, doprowadzenie przewodów elektrycznych zasilających banery

Wyposażenie

1. Toalety w przestrzeniach wspólnych
2. Wyposażenie – jednostki pokojowe - umeblowanie + armatura łazienkowa i biały montaż

3. Restauracja (meble, zabudowy, oświetlenie)
4. Korytarze
5. Klatka schodowa
6. Sale konferencyjne - wyposażenie audiowizualne, meble

7. Recepcja (meble, krzesła, sprzęt IT)
8. Biura (zabudowa meblowa, krzesła, biurka)
9. System parkingowy (szlabany z bileterką i interkomem, system zarządzający)
10. Monitoring (kamery, rejestrator)

3) Uwagi ogólne :

- 1) Wymieniony powyżej zakres robót jest zakresem poglądowym,
- 2) 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 etapy z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie wystąpienia konieczności ewakuacji użytkowników hotelu. Zamawiający dopuszcza inny sposób podziału i etapowania prac pod warunkiem zachowania minimum 50% dostępnych pokoi na każdym z etapów prac.

4) Informacje dotyczące wizualizacji dołączonej do oferty:

- 1) Wersję graficzną dla każdej koncepcji w formie wizualizacji 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 zakupowym.

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:

- strefa lobby i recepcja
- restauracja
- korytarz
- pokój 1-osobowy z łazienką
- pokój 2 – osobowy z łazienką
- apartament z łazienką

Ważne:

Zamawiający oczekuje, iż Wykonawca przedstawi rzuty wszystkich kondygnacji z podziałem na:

- jednostki pokojowe/pomieszczenia o innym przeznaczeniu
- opisem przeznaczenia pomieszczenia, rozmieszczenia mebli/urządzeń
- opisem powierzchni

- 7) Część opisowa powinna zawierać opis przyjętych rozwiązań

- Wykonawca 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.

1.1. Wykonanie koncepcji aranżacji wnętrza:

- a) Wykonawca przedstawi, w ciągu 21 dni od momentu podpisania umowy, do akceptacji Zamawiającemu koncepcje aranżacji wnętrza, układ funkcjonalny oraz zagospodarowanie terenu (w kontekście systemu parkingowego) po wcześniejszej wizji lokalnej obiektu. Zamawiający może wnieść o zmianę koncepcji do momentu otrzymania od Wykonawcy materiału odpowiadającego oczekiwaniom.
- b) W przypadku zakwestionowania koncepcji lub jej elementu przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć zmienioną koncepcję (z uwzględnieniem uwag Zamawiającego) w ciągu 4 dni.
- c) Ostateczna koncepcja musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego

1.2. Wykonanie pełnego projektu budowlano-wykonawczego oraz projektu aranżacji wnętrza Hotelu Krynica jest możliwie na podstawie wcześniej zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji:

- a) Projekt aranżacji wnętrza musi obejmować: dobór oświetlenia, mebli, elementów dekoracyjnych; rzuty, układy ścian, podłogi, próbki materiałowe, wizualizacje.
- b) Projekt wykonawczy aranżacji hotelu z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych funkcji hotelu zawierający: opracowanie rysunkowe i opisowe rozwiązań przestrzennych, plastycznych i technicznych dotyczące wykonania poszczególnych elementów,
 - projekt aranżacji ścian, podłóg,
 - projekt oświetlenia pomieszczeń - rozmieszczenie oświetlenia dostosowane do istniejącego układu, jego rodzaju ze wskazaniem typu zastosowanych opraw oświetleniowych,
 - szczegółowe rysunki techniczne poszczególnych elementów w formacie A3,
 - wskazanie mebli, materiałów, urządzeń oraz elementów wykończeniowych z opisem technologii wykonania,
 - projekt wykonawczy instalacji sanitarnych elektrycznych, teletechnicznych i ppoż w obrębie przedmiotu zamówienia.
- c) kompleksowy projekt budowlano-wykonawczy. Prace projektowe powinny zostać przewidziane z uwzględnieniem podziału lub scalenia niektórych pomieszczeń a także z zaplanowaniem nowych łazienek (w pokojach),

Zamawiający jest w posiadaniu:

- Rzutów budynku
- Ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu balkonów

Dokumenty zostaną udostępnione w wersji elektronicznej zainteresowanym Wykonawcom. Warunkiem udostępnienia dokumentacji będzie podpisanie i przesłanie na adres e-mail: wioletta.stepinska@elbest.pl. Oświadczenia o Poufności stanowiącego Załącznik nr 11.

Wykonawca w ofercie przedstawi Zlecającemu:

- zestawienie zaproponowanych materiałów i urządzeń ze wskazaniem modeli i producentów we wszystkich pomieszczeniach zgodnie ze specyfikacją

- harmonogram poglądowy realizacji inwestycji z wyznaczeniem kamieni milowych, tj. uzyskanie pozwolenia na budowę, wykonanie dokumentacji technicznej wykonawczej i przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych.