

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla zadania inwestycyjnego p.n. :**

**„Modernizacja obiektu Hotel Wodnik k. Bełchatowa w zakresie segmentów A,B,C,D,E,F wraz z częścią basenową oraz dostosowaniem części pokoi do standardu 3/4\* 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”**

Wykonawca wybrany w postępowaniu zakupowym 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 Zamawiającego.**

Opis: Wykonawca sporządzi projekt koncepcyjny modernizacji Hotelu Wodnik dla zadania inwestycyjnego wskazanego powyżej. Projekty koncepcyjne będą zgodne z projektami koncepcyjnymi aranżacji wnętrz złożonymi, jako część projektowa Oferty w postępowaniu zakupowym, oraz wymaganiami marki własnej.

Marka, pod którą będzie funkcjonował Hotel: HALO.

Wykonawca będzie zobowiązany do uzgodnienia projektu koncepcyjnego bezpośrednio z przedstawicielami Zamawiającego.

Obowiązki Wykonawcy w Etapie I:

- dopracowanie i uszczegółowienie projektów koncepcyjnych – w ciągu 60 dni od podpisania Umowy,
- dostosowanie projektów koncepcyjnych do wymagań marki HALO,
- konsultowanie projektów koncepcyjnych z Zamawiającym, uwzględnianie uwag Zamawiającego,
- w przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego, 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 HALO. Projekty koncepcyjne, po poprawkach zamawiającego będą przedstawione między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900x1200px.

Założenia użytkowe:

- w ramach zadania inwestycyjnego Hotel Wodnik ma posiadać 197 pokoi gościnnych, w tym 126 w standardzie 3\* i 71 w standardzie 4\*,
- segment A, opracować technologie basenu, dołożyć jedną wannę jacuzzi w strefie basenowej,
- modernizacja strefy SPA,
- modernizacja i zaaranżowanie pomieszczenia nad basenem w celu przystosowania do małej gastronomii w zakresie napojów, pizzy, frytek itp.,
- zaaranżowanie 2 pokoi typu private dining w projekcie restauracji,
- restauracja i bar mają być otwarte na lobby,
- recepcja ma być przeniesiona w inne miejsce, bardziej wyeksponowana,
- pokoje w segmencie B i C mają mieć standard 4 \*,
- w segmencie B pokój housekeepingu przearanżować na pokój 1 osobowy,
- w segmencie B Apartament nr 301 oraz salę nr 12 przearanżować na 2 apartamenty,

- w segmencie D pierwsze piętro w standardzie 3\*, piętro 2,3,4 w standardzie 4\*,
- odświeżenie elewacji, należy przygotować w dwóch wariantach:  
Wariant 1 - mycie,  
Wariant 2 – mycie plus malowanie elewacji przedniej (frontowej),
- Wykonawca musi przygotować koncepcje zgodnie z założeniami funkcjonalno-użytkowymi zawartymi w Brandbooku marki Halo.

**Informacje dodatkowe:**

- Ostateczne koncepcje muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego,
- Zamawiający nie pokrywa żadnych dodatkowych kosztów związanych z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i konsultowaniem projektów koncepcyjnych Wykonawca powinien zawrzeć w ofercie cenowej.

Forma dokumentacji Etapu I dla hotelu WODNIK:

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.

Informacje szczegółowe o sposobie opracowania projektu koncepcyjnego:

1. Część graficzna (w ilości wystarczającej do zrozumienia założeń Autora koncepcji):
  - a) Wizualizacje:
    - i. wszystkich pomieszczeń części publicznej (parter i poziom 1), m.in.:
      - hol
      - lobby
      - restauracja
      - bar
      - recepcja
      - budynek basenu
    - ii. po jednej wizualizacji, w tym łazienek oraz części korytarza, następujących pokoi wzorcowych:
      - pokoju dwuosobowy typu LUX
      - apartamentu
      - pokoju 2 osobowego
      - pokoju dla osoby niepełnosprawnej
  - b) 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 (segmenty A,B,C,D,E,F), opis konstrukcji, opis technologii basenu, wymiary pomieszczeń oraz opis materiałów wykończeniowych.
3. Część kosztorysowa, która będzie zawierać oszacowanie kosztów całego projektowanego zadania.
4. Część cyfrowa – 1 płyta CD/DVD oraz Pendrive,
  - a) 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.
  - 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 będzie przedstawiony między innymi w postaci nie mniej niż 15 wizualizacji w rozdzielczości 1900 x 1200 px.

Wszystkie wyżej wymienione części należy sporządzić w trzech egzemplarzach.

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

Na podstawie zaakceptowanych projektów koncepcyjnych Wykonawca sporządzi pełną dokumentację projektowo-kosztorysową wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi, dla każdego z segmentów osobno. W segmencie D każda kondygnacja ma być wyceniona osobno. Dokumentacja sporządzona w tym etapie powinna pozwolić Zamawiającemu na przeprowadzenie postępowania zakupowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych oraz sprawne przeprowadzenie całego zadania inwestycyjnego w formule „pod klucz” zgodnie z obowiązującym prawem.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa dla zadani inwestycyjnego powinna składać się przede wszystkim z:

- Projektu Budowlanego i Wykonawczego zawierającego m.in.:
  - projekt architektoniczny, uzgodniony z rzeczoznawcą ppoż,
  - projekt aranżacji wnętrz,
  - projekt konstrukcyjny,
  - projekt technologii basenu,
  - projekt instalacji wentylacji i klimatyzacji,
  - projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej,
  - projekt instalacji CO, CT,
  - projekt instalacji elektrycznej, oświetleniowej,
  - projekt instalacji i systemów przeciwpożarowych,
  - projekt Telewizji Dozorowej CCTV
  - projekt instalacji telewizyjnej i instalacji telefonicznej,
  - projekt instalacji LAN i Wi-Fi

- 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 marki własnej.

- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót we wszystkich branżach.
- Informacje do Planu BIOZ.

Przedmiot zamówienia w Etapie II obejmuje również:

- 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 marki własnej i Zamawiającego,
- dokonywanie zmian w dokumentacji projektowej na wniosek Zamawiającego,
- 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 ,
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 zakupowym na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych**

1. Wykonawca będzie zobowiązany do czynnego udziału w trakcie postępowania zakupowego na wybór Generalnego Wykonawcy robót budowlanych.

2. O zamieszczeniu Zapytania ofertowego 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 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 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.
7. Poprawianie błędów dokumentacji projektowej, likwidacja kolizji między branżami lub uzupełnienie rysunków, detali bądź opisu technologii wykonania niezawartych 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. 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 dodatkowe:**

1. Ochrona konserwatorska  
Obiekt nie podlega ochronie konserwatorskiej.
2. Wnętrze Hotelu należy zaprojektować zgodnie z wymaganiami marki własnej HALO
3. Informacje o obiekcie:
  - a) Powierzchnia zabudowy – 5 092,00 m<sup>2</sup>
  - b) Powierzchnia dachu – 5 336,63 m<sup>2</sup>
  - c) Powierzchnia użytkowa – 11 349,01 m<sup>2</sup>
  - d) Kubatura – 42 814,40 m<sup>3</sup>
  - e) Ilość kondygnacji (oznaczenia segmentów zgodnie z inwentaryzacją architektoniczną budynków sporządzoną w 2024r.):

Segment A	piwnica, parter 1 piętro - III kondygnacje
Segment B	piwnica, parter 1 piętro - III kondygnacje
Segment C	piwnica, parter 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro - V kondygnacji
Segment D	parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro, 4 piętro - V kondygnacji
Segment E	parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro - IV kondygnacje
Segment F	parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro - IV kondygnacje

Razem powierzchnia użytkowa budynków 14.990 m<sup>2</sup>.
  - f) Obiekt jest wyposażony w instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., teletechniczna, piorunochronna, hydrantowa, wentylacja grawitacyjna, wentylacja mechaniczna, monitoring, klimatyzacja.
  - g) Obiekt posiada własną oczyszczalnię ścieków.

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 Zapytania.