

Załącznik nr 3 do SWZ

**Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Elk**



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia: „Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji pn.: „Modernizacja i rozbudowa Ośrodka Szkoleniowego – Wypoczynkowego w Malinówce” oraz pełnienie nadzoru autorskiego”

MAJ 2023

Spis treści

I.OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	2
1. Przedmiot zamówienia.	2
2. Nieruchomość objęta zamówieniem	2
3. Otoczenie urbanistyczno-architektoniczne nieruchomości	4
II. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	5
1. Zakres przedmiotu zamówienia	5
2. Zestawienie zadań przedmiotu zamówienia	6
3. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia	8
III. ZALECENIA I OGÓLNE WYTYCZNE	12
1. Założenia programowe	12
IV. POZOSTAŁE WARUNKI ZAMÓWIENIA	13
1. Terminy realizacji zamówienia	13

I.OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia.

1.1 Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz uzyskanie wszelkich pozwoleń, uzgodnień i decyzji niezbędnych do prawidłowej realizacji zadania polegającego na modernizacji i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego w Malinówce oraz budowie nowych budynków i budowli o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca będzie wykonywał nadzór autorski nad jego realizacją. Planowane zadanie nosi nazwę: „Modernizacja i rozbudowa Ośrodka Szkoleniowego – Wypoczynkowego w Malinówce”. Planowany okres realizacji wynosi 5 lat.

2. Nieruchomość objęta zamówieniem

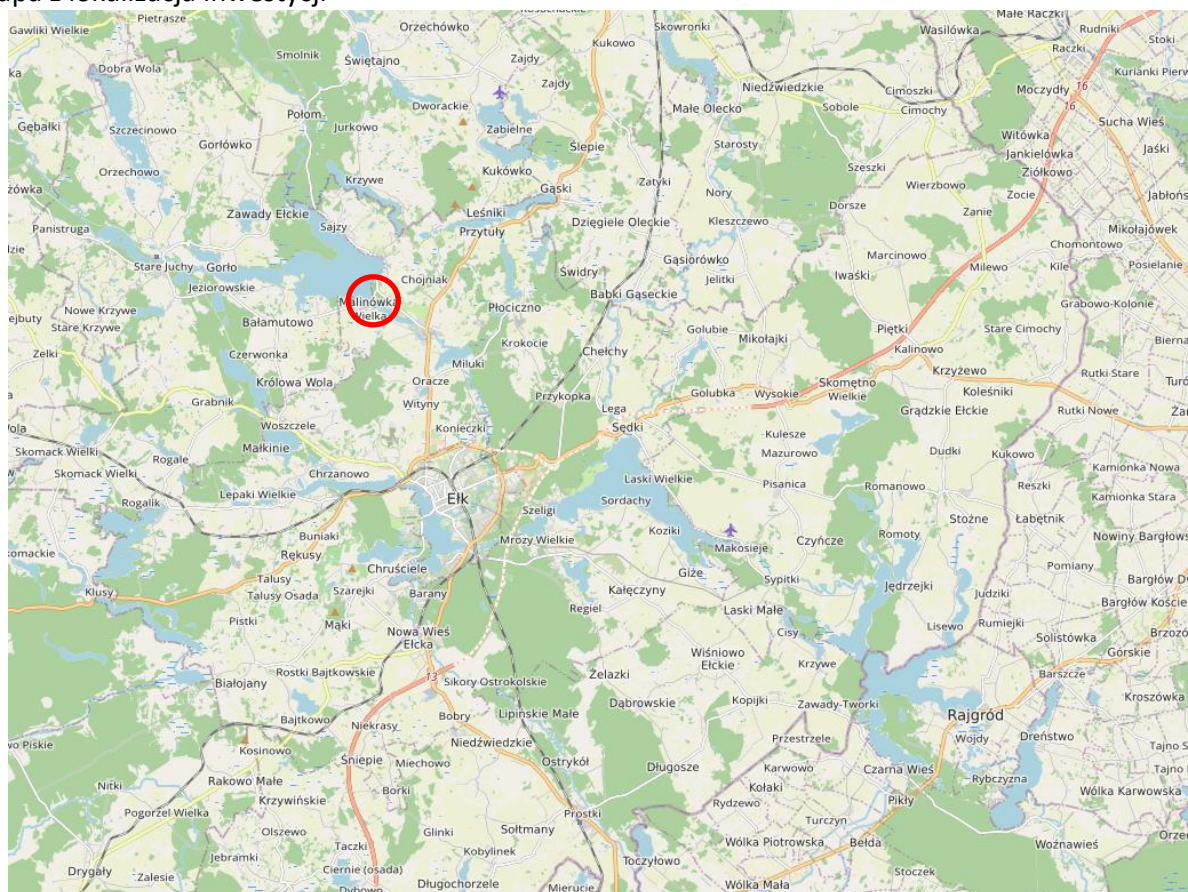
2.1 Zadanie dotyczy nieruchomości zabudowanej, która składa się z dwóch działek przylegających do siebie [o nr geod. 361/3 i 361/4 – obręb geod.: 0033-Piaski, gm. 022-Ełk] oraz działka w sąsiedztwie jezioro Laśmiady o nr 361/1 – obręb geod.: 0033-Piaski, gm. 022-Ełk. Nieruchomości są zlokalizowanych na terenie zarządzanym przez PGL LP Nadleśnictwo Ełk. Zabudowę powyższych działek stanowi budynek główny przeznaczony do modernizacji i rozbudowy oraz domki letniskowe i inne budowle o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym, gdzie planowane jest budowa domków letniskowych oraz budowle i infrastruktura rekreacyjno-turystyczna. Ośrodek powstał w latach 70-tych XX wieku.

Nieruchomości nie są wpisane do rejestru zabytków i nie podlegają ochronie konserwatorskiej. Nie są również objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane. Odpowiednie dokumenty, potwierdzające to prawo, Zamawiający udostępni na wniosek Wykonawcy przedmiotu zamówienia.

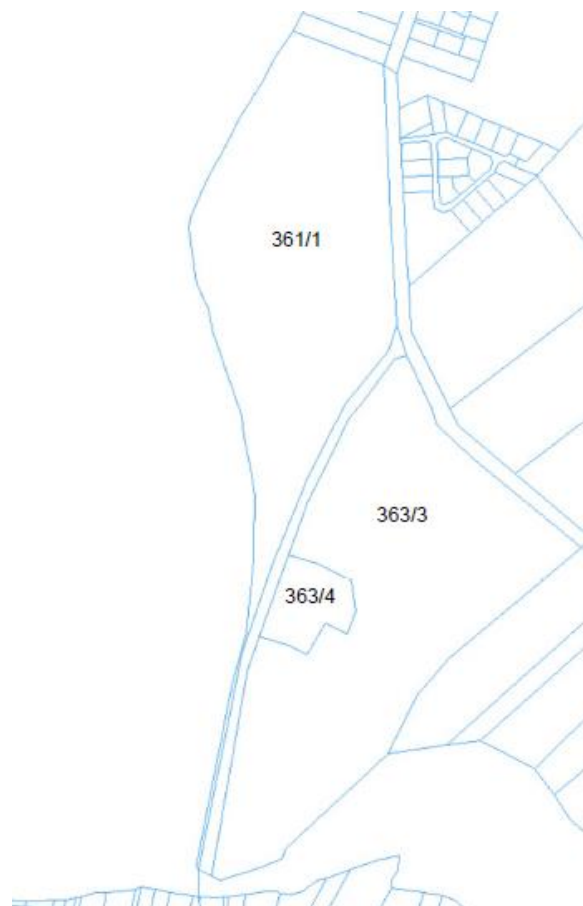
Tabela 2. Dane ewidencyjne nieruchomości.

Nr działki ewidencyjnej	Obręb geodezyjny	gmina	Powierzchnia działki	Użytki	Powierzchnia użytków
361/1	0033 - Piaski	022- Ełk	14,4561	Ls	12,8151
				R IVA	1,5664
				Bz	0,0746
363/3	0033 - Piaski	022- Ełk	15,9161	Ls	12,7548
				N	3,0798
				Bz	0,0815
363/4	0033 - Piaski	022- Ełk	1,240	B	1,2240

Mapa z lokalizacją inwestycji



Mapa lokalizacji inwestycji na działkach nr 361/1 i 363/3 i 363/4



Teren nieruchomości jest dostępny zjazdem z drogi publicznej Straduny Malinówka Wielka [nr drogi - 1860N] . Działka nr 363/4 ma kształt zbliżony do prostokąta. Działki nr 363/3 i 361/1 mają kształt nieregularnych wieloboków. Działka 363/4 jest częściowo utwardzony i zabudowany – jest to teren z głównym budynkiem i domkami letniskowymi Ośrodka. NA pozostałych 2 działkach o nr 361/1 i 363/3 inwestycja obejmie ich niewielką część i będzie dotyczyła budowy infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej. Teren inwestycji jest w dużej mierze zadrzewiony [dz. 363/4] lub stanowi drzewostan [dz. Nr 361/1 i 363/3]. Zamawiający zaleca wykonanie wizji lokalnej obiektu i zapoznanie się z jego dokumentacją archiwalną przed złożeniem oferty.

2.2 W projekcie należy wziąć pod uwagę fakt, że prace będą wykonywane w 3 etapach, a obiekt w trakcie realizacji inwestycji będzie częściowo funkcjonował.

3. Otoczenie urbanistyczno-architektoniczne nieruchomości

3.1 W otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zarządzane przez Nadleśnictwo Ełk. Parametry sąsiedniej zabudowy - przede wszystkim jej wysokość, funkcja i usytuowanie - determinują ograniczone możliwości rozbudowy istniejącego budynku głównego OSW Malinówka do 4 kondygnacji nadziemnych. W sąsiedztwie dominuje zabudowa niska – zabudowa letniskowa na terenach leśnych. Od strony zachodniej nieruchomość graniczy z jeziorem Łaśmiady, od południa z rzeką Ełk i jeziorem Straduńskim, a od wschodu i północy z lasami, gruntami rolnymi, drogami publicznymi i terenami z zabudową letniskową.

3.2 Droga dojazdowa charakteryzuje się niewielkim natężeniem ruchu i hałasu. Zamawiający nie posiada pomiarów ruchu drogowego, hałasu oraz innych uciążliwości w obrębie inwestycji. Jednak można stwierdzić, że działka nie odbiega natężeniem ruchu oraz hałasu od średniego lokalnego natężenia.

3.3 Przy opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy mieć na uwadze odległość nieruchomości od rzeki Ełk jeziora Straduńskiego. Projektant w ramach swoich obowiązków powinien dokonać niezbędnej analizy ryzyka powodziowego oraz przyjąć (w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego) właściwe rozwiązania projektowe minimalizujące ewentualne zagrożenia.

II. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zakres przedmiotu zamówienia

1.1 Przedmiot zamówienia obejmuje swoim zakresem w szczególności:

- 1) wykonanie inwentaryzacji budowlanej obiektu wraz z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami oraz terenu zewnętrznego dla potrzeby wykonania prac projektowych;
- 2) opracowanie koncepcji architektonicznej wraz z zagospodarowaniem terenu;
- 3) opracowanie dokumentacji, w szczególności:
 - a) badania,
 - b) odkrywki,
 - c) ekspertyzy (np. ekspertyza stanu technicznego budynku),
 - d) projekt budowlany (PB), tj.: projekt zagospodarowania terenu (PZT), projekt architektoniczno-budowlany (PA-B), projekt techniczny (PT),
 - e) przedmiar robót,
 - f) kosztorys inwestorski,
 - g) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (tzw. STWiORB),
 - h) projekt wyposażenia meblowego stałego (PWMS),
 - i) projekt wyposażenia meblowego ruchomego (PWMR),
 - j) niezbędne zestawienia opracowane wg wytycznych Zamawiającego,
 - k) inne dokumenty, jeśli są konieczne do uzyskania pozwolenia na budowę, opinie, uzgodnienia, warunki wynikające z obowiązujących przepisów;
- 4) dostarczenia przez Wykonawcę projektu harmonogramu realizacji inwestycji podzielonego na 3 etapy, jako następujące po sobie kolejne części inwestycji, które będą samodzielnymi procesami budowlanymi [zamówień publicznych], których wykonanie nie będzie w istotny sposób wpływało na eksploatację pozostałych części OSW Malinówka. Ponadto etapowe wykonanie inwestycji, ma być wykonane w ten sposób aby kolejne prowadzone prace nie wpływały negatywnie na funkcjonowanie wcześniej wykonanych zakresów projektu. Planowany okres realizacji wynosi 5 lat.
- 5) złożenie kompletnego wniosku o wydanie decyzji pozwolenie na budowę dla zadania pn.: „Modernizacja i rozbudowa Ośrodka Szkoleniowego – Wypoczynkowego w Malinówce” wraz z załącznikami do właściwego organu administracji oraz przekazanie do Zamawiającego kopii ww. wniosku z potwierdzeniem jego wpłynięcia do organu administracji;
- 6) udział w przygotowaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych, w szczególności opracowanie opisu przedmiotu zamówienia, określenie warunków udziału w postępowaniu oraz kryteriów oceny ofert;
- 7) udzielanie wyjaśnień dotyczących treści ww. specyfikacji istotnych warunków zamówienia (w zakresie wykonanej dokumentacji), w odpowiedzi na wnioski wykonawców;
- 8) aktualizacja kosztorysu inwestorskiego (w okresie ważności decyzji) na potrzeby szacowania wartości zamówienia w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych;
- 9) sprawowanie nadzoru autorskiego w rozumieniu art. 20 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333 t.j.) w trakcie trwania umowy zawartej na roboty

budowlane objęte wykonaną dokumentacją projektową. Warunki sprawowania nadzoru autorskiego będą przedmiotem odrębnych uzgodnień i umowy.

1.2 Szczegółowy wykaz obowiązków Wykonawcy zawarty jest we wzorze umowy, który stanowi załącznik do SWZ.

2. Zestawienie zadań przedmiotu zamówienia

2.1 Zamawiający połączył w cztery grupy zadania wchodzące w skład przedmiotu zamówienia i nazwał je etapami umowy, jak poniżej.

1) ETAP I umowy – wykonanie inwentaryzacji i opracowanie koncepcji architektonicznej

- a) wykonanie inwentaryzacji budowlanej obiektu wraz z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami dla potrzeb wykonania prac projektowych;
- b) opracowanie koncepcji architektonicznych wraz z zagospodarowaniem terenu; Zamawiający oczekuje koncepcji, w której zostaną uwzględnione rozwiązania proekologiczne, np.: wykorzystujące energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii
Koncepcja powinna zawierać część opisową oraz przedstawiać:
 - koncepcyjny projekt zagospodarowania terenu,
 - rzuty poszczególnych kondygnacji budynku,
 - przekroje budynku,
 - elewacje budynku,
 - wizualizacje obiektu.
 - szacunkowy koszt realizacji koncepcji z podziałem na etapy inwestycji
- c) uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego jednego opracowania, o którym mowa w lit. b niniejszego punktu;
- d) opracowanie ostatecznej koncepcji architektonicznej;
- e) uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego treści wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (przed jego złożeniem do właściwego organu administracji publicznej),
- f) złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do odpowiedniego organu administracji publicznej oraz przekazanie do Zamawiającego kopii ww. wniosku z potwierdzeniem jego wpłynięcia do właściwego organu administracji,

2) ETAP II umowy – opracowanie projektu budowlanego, w tym:

- a) uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- b) opracowanie raportu w sprawie oddziaływania na środowisko oraz uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedmiotowego przedsięwzięcia (jeśli są wymagane);
- c) wykonanie niezbędnych odkrywek na obiekcie;
- d) wykonanie niezbędnych badań na obiekcie;
- e) opracowanie niezbędnych ekspertyz, m.in.: ekspertyzy stanu technicznego budynku, p. poż;
- f) opracowanie projektu budowlanego (wg ostatecznej koncepcji zaakceptowanej przez Zamawiającego) z podziałem na następujące elementy: projekt

- zagospodarowania terenu (PZT), projekt architektoniczno- budowlany (PA-B),
- g) uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, opinii, ekspertyz, akceptacji, uzgodnień, zatwierdzeń i zezwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz wymagań właściwych organów i jednostek (m.in. rzeczoznawcy ds. ppoż., rzeczoznawcy ds. higieniczno-sanitarnych, itp);
 - h) uzyskanie technicznych warunków przyłączenia bądź ich aktualizację;
 - i) uzyskanie/opracowanie innych uzgodnień/dokumentów niezbędnych na tym etapie realizacji działań projektowych, jak również uzyskanie uzgodnienia jednostek zewnętrznych dotyczących m.in.: przebudowy węzła cieplnego, sieci, przyłączy, uzbrojenia podziemnego, badań archeologicznych (jeśli zajdzie taka konieczność);
 - j) opracowanie przedmiarów robót;
 - k) opracowanie kosztorysów inwestorskich metodą uproszczoną;
 - l) dostarczenia przez Wykonawcę projektu harmonogramu realizacji inwestycji podzielonego na 3 etapy, jako następujące po sobie kolejne części inwestycji, które będą samodzielnymi procesami budowlanymi [zamówień publicznych], których wykonanie nie będzie w istotny sposób wpływało na eksploataowanie pozostałych części OSW Malinówka. Ponadto etapowe wykonanie inwestycji, ma być wykonane w ten sposób aby kolejne prowadzone prace nie wpływały negatywnie na funkcjonowanie wcześniej wykonanych zakresów projektu.
 - m) uzyskanie akceptacji Zamawiającego dla ww. dokumentów.
 - n) sporządzenie wniosku o wydanie decyzji pozwolenie na budowę, złożenie kompletnego wniosku wraz z załącznikami do właściwego organu administracji oraz przekazanie do Zamawiającego kopii ww. wniosku z potwierdzeniem jego wpłynięcia do organu administracji;

3) ETAP III umowy – opracowanie projektów technicznych i dokumentacji kosztorysowej

- a) uzyskanie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla zadania pn.: „Modernizacja i rozbudowa Ośrodka Szkoleniowego – Wypoczynkowego w Malinówce”.
- b) opracowanie projektów technicznych [PT] wszystkich branż: m.in. architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej i elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- c) opracowanie przedmiarów robót;
- d) opracowanie kosztorysów inwestorskich metodą uproszczoną i szczegółową;
- e) opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych;
- f) opracowanie projektu ewentualnych nasadzeń zastępczych;
- g) opracowanie systemu identyfikacji wizualnej w oparciu o dostarczone przez Zamawiającego wytyczne PGL LP
- h) opracowanie projektu wyposażenia meblowego stałego (PWMS);
- i) opracowanie projektu wyposażenia meblowego ruchomego (PWMR);

- j) opracowanie projektu systemów KD [kontrola dostępu], SWIN [Instalacja Systemu Włamania i Napadu], opracowanie instalacji i połączeń teletechnicznych zgodnie z wytycznymi Zamawiającego;
- k) opracowanie projektu zabezpieczenia ppoż.;
- l) uzgodnienie przyłączy z gestorami wszystkich branż;
- m) opracowanie przebudowy węzła ciepłego w uzgodnieniu z Zamawiającym;
- n) opracowanie systemu kontroli dostępu/kłucza generalnego/systemu hotelowego w budynku (zgodnie z wytycznymi Zamawiającego);
- o) opracowanie kart pomieszczeń wg wytycznych Zamawiającego;
- p) wykonanie niezbędnych zestawień opracowanych wg wytycznych Zamawiającego,
- q) wykonanie innych opracowań niezbędnych na tym etapie realizacji prac projektowych;
- r) opracowanie projektu BMS [Building Management System] (system zarządzania budynkiem którego celem jest efektywne sterowanie instalacjami oraz urządzeniami technicznymi w budynku)
- s) uzyskanie akceptacji Zamawiającego dla ww. dokumentów poprzez zlecenie koreferatu dokumentacji technicznej zadania [w celu weryfikacji opracowanej dokumentacji] przez zewnętrzną firmę wskazaną przez Zamawiającego

4) ETAP IV umowy - pełnienie nadzoru autorskiego - sprawowanie nadzoru autorskiego wielobranżowego nad realizacją robót ww. zadania dla każdej fazy realizacji.

3. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia

3.1 Dokumentacja powinna uwzględnić cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego oraz zapewniać ich zgodność z wytycznymi zawartymi w niniejszym opracowaniu, uwagami Zamawiającego oraz z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784, 1986.) oraz ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r., poz. 869) a także przepisów wykonawczych do przywołanych ustaw, w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 2) Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy – należy przygotować, w odniesieniu do ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla przedmiotowej nieruchomości planowanej pod inwestycję;
- 3) Projekt budowlany – powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 r., poz. 1609);

- 4) Dokumentację projektową, specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiary robót – należy wykonać zgodnie z aktami prawnymi ogólnie obowiązującymi przy projektowaniu, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013r., poz. 1129);
- 5) Projekty techniczne – powinny być przygotowane (we wszystkich branżach):
 - a) z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców zadania inwestycyjnego, w szczególności dokumentacja projektowa powinna spełniać wymogi art. 29, 30, 31 ustawy Prawo zamówień publicznych i nie może zawierać jakichkolwiek znaków lub nazw towarowych oraz nazw producentów – Zamawiający będzie oczekiwał od Projektanta potwierdzenia, że wymagania, w zakresie zaprojektowanych rozwiązań, spełnia co najmniej trzech potencjalnych wykonawców;
 - b) zgodnie z decyzjami administracyjnymi, prawem budowlanym, warunkami technicznymi, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, fachową wiedzą, obowiązującymi normami, przepisami dozoru technicznego, przepisami bhp i ppoż., w zakresie ochrony środowiska oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa polskiego, w zakresie i stopniu niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu oraz realizacji robót budowlanych;
- 6) W dokumentacji projektowej należy podać rodzaj i ilość odpadów, które powstaną na etapie realizacji robót budowlanych, Wykonawca robót zobowiązany będzie do postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.), powyższe informacje należy odpowiednio zapisać w dokumentacji projektowej;
- 7) W dokumentacji projektowej wskazane zostaną wszystkie wskaźniki powierzchniowo- kubaturowe zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 8) Kosztorysy inwestorskie - należy wykonać metodą kalkulacji uproszczonej i szczegółowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2004r. nr 130, poz. 1389).

3.2 Dokumentacja powinna uwzględnić poniższe wytyczne Zamawiającego, dotyczące zakresu poszczególnych opracowań.

- 1) Inwentaryzacja budowlana wraz z instalacjami wewnętrznymi i przyłączami – powinna w sposób szczegółowy przedstawiać rzeczywisty stan istniejących obiektów.
- 2) Koncepcje architektoniczne wraz z zagospodarowaniem terenu - powinny przedstawiać rozwiązania projektowe zgodne z wytycznymi Zamawiającego oraz potencjalną decyzją o warunkach zabudowy.
- 3) Ekspertyza techniczna budynku – powinna zawierać ocenę stanu technicznego budynku (poszczególnych elementów konstrukcyjnych jak i całego budynku) popartą badaniami i wyliczeniami wytrzymałościowymi poszczególnych elementów

konstrukcyjnych oraz ocenę przydatności poszczególnych pomieszczeń budynku i całego obiektu do użytkowania ich zgodnie z założonym przeznaczeniem w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w odniesieniu do przepisów bhp, ppoż., sanitarnych.

4) Wniosek o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew/krzewów należy sporządzić proponując rozwiązanie najtańsze dla Zamawiającego (na podstawie wykonanej przez siebie odpowiedniej analizy uwzględniającej opłaty administracyjne). Wykonawca opracuje projekt przesadzeń i nasadzeń zastępczych w celu zmniejszenia opłaty administracyjnej, o ile przesadzenia, nasadzenia zastępcze będą możliwe. Wszelkie nasadzenia i przesadzenia wcześniej uzgodnione zostaną przez Wykonawcę z Zamawiającym. Opłaty administracyjne za wycinkę drzew ponosi Zamawiający.

5) Tabele elementów scalonych należy przygotować w ramach projektu technicznego według wzoru uzgodnionego z Zamawiającym. Tabela elementów scalonych będzie zawierała zbiorcze wartości z kosztorysów inwestorskich. Wartości w tabeli elementów scalonych zaokrąglone zostaną do pełnych złotych.

6) Dokumentacja projektowa powinna umożliwić jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu oraz ilości robót budowlanych oraz uwarunkowań i technologii ich wykonywania a także ich wycenę przez wykonawcę robót.

7) W dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonania robót budowlanych oraz obliczenia, bilanse i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentacja powinna również zawierać optymalne rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali, wraz z dokładnym opisem oraz podaniem wszystkich niezbędnych parametrów, a także powinna obejmować wszystkie rozwiązania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

8) Zamawiający zaleca stosowanie w dokumentacji projektowej rozwiązań proekologicznych, np.: wykorzystujących energię pozyskiwaną z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznej.

9) Jeżeli konieczne będzie wykonanie prac poza terenem objętym decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (np. wykonanie sieci i przyłączy, wykonanie drogi ppoż. i włączenie jej do istniejących dróg, itp.), Wykonawca uwzględni w dokumentacji, stanowiącej przedmiot umowy, odpowiednie rozwiązania i uzyska niezbędne decyzje, uzgodnienia oraz pozwolenia.

10) Przekazana dokumentacja będzie skoordynowana międzybranżowo i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zawierać będzie wymagane potwierdzenia sprawdzeń przyjętych rozwiązań, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów.

11) Wykonawca, przed upływem terminów wykonania poszczególnych etapów dokumentacji projektowej, powinien uzyskać jej akceptację przez jednostki wewnętrzne Zamawiającego zgodnie z zapisami zawartymi w treści umowy.

3.3 Wykonawca zobowiązany jest do stosowania standardów Zamawiającego dotyczących formy opracowania dokumentacji projektowej.

1) Dokumentację należy opracować w sposób czytelny. Opisy należy wykonać w języku polskim, pismem maszynowym (nie dopuszcza się opisów ręcznych – dotyczy to również przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich). Każdy rysunek ma być sprawdzony i podpisany przez projektanta oraz sprawdzającego i dostarczony w oryginale. Kosztorysy i przedmiary należy opatrzyć podpisem osoby, która je opracowała.

- 2) Projekty budowlane przekazane Zamawiającemu zostaną sporządzone w wersji papierowej w 3 egzemplarzach, projekty techniczne, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót i przedmiary – w 3 egzemplarzach, kosztorysy inwestorskie – w 3 egzemplarzach. Cały komplet dokumentacji zostanie również przygotowany w wersji elektronicznej edytowalnej (w formatach *.dwg, *.doc, *.xls, *.ath) i nieedytowalnej (w formatach *.pdf, *.jpg) na nośnikach typu pendrive. Do dokumentacji projektowej należy załączyć raport z weryfikacji kolizji w formie wydruku w 3 egzemplarzach i pliku pdf.
- 3) Dokumentacja przekazywana w formacie *.pdf powinna stanowić skan oryginału dokumentacji (opatrzonej podpisami autorów i osób sprawdzających), wykonany w kolorze.
- 4) Zamawiający nie dopuszcza wspólnej oprawy elementów projektu budowlanego.

III. ZALECENIA I OGÓLNE WYTYCZNE

1. Założenia programowe

1.1 Założeniem Zamawiającego jest modernizacja OSW Malinówka w celu podniesienia standardu usług z zakresu szkoleń , wypoczynku i rekreacji

1.2. Budowa nowych obiektów.

- Budowa 2 kondygnacyjnego budynku z windą. Parter – kuchnia ze stołówką o funkcji sali bankietowej. 1 piętro - pokoje gościnne o podwyższonym standardzie. Powierzchnia całkowita projektowanej rozbudowy każdej kondygnacji zamkniętej i przykrytej ze wszystkich stron ma wynosić w zakresie 400 - 500 m². Dokładne określenie powierzchni obiektu pozostawia się uzgodnieniom pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.
- Budowa łącznika pomiędzy istniejącym a nowo wybudowanym obiektem który pełniłby funkcje ciągu komunikacyjnego. Określenie powierzchni obiektu pozostawia się uzgodnieniom pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.
- Budowa 3 domków letniskowych całorocznych 4-8 osobowych.
- Budowa tarasu widokowego jako letniej kawiarni przy stołówce.

Zamawiający oczekuje propozycji stworzenia w ramach planowanych środków obiektu zharmonizowanego architektonicznie z otoczeniem. Podstawowe media z wyłączeniem sieci ciepłej, tzn. wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna oraz sieć telekomunikacyjna dostępne są w formie przyłączy na działce inwestycyjnej.

1.3 Przebudowa istniejącego obiektu w bloku hotelowym

- Wbudowanie windy w głównym budynku hotelowym
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w całym kompleksie głównego budynku hotelowego.
- Wykonanie nowej elewacji głównego kompleksu hotelowego.
- Wymiana systemu ogrzewania. Proponowana gruntowa pompa ciepła z rekuperacją i klimatyzacją w każdym pokoju.
- Przebudowa balkonów (przeniesienie balustrad na zewnętrzne krawędzie balkonów w celu powiększenia ich powierzchni użytkowej). Przebudowa pokoi z wieloosobowych na max. 1-2 osobowe. [w 30% pokoje 1 osobowe, w 70% pokoje 2 osobowe]
- Przebudowa istniejącego łącznika w celu uzyskania spójności architektonicznej z nowo wybudowanym jego fragmentem oraz spoziomowania obu obiektów – starego i nowego, z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych.
- Zaprojektowanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych.
- Sporządzenie audytu energetycznego dla budynku hotelowego.
- Zaprojektowanie przestrzeni pod recepcję (wizytówka Ośrodka)
- Zaprojektowanie 2 mniejszych sal konferencyjnych [na 30 i 50 osób) w miejscu istniejącej stołówki z kuchnią, poprzez jej przebudowę.
- Zamawiający oczekuje zachowania istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego funkcjonującego obiektu z podniesieniem jego standardu.

1.4. Zagospodarowanie terenu

a) wokół budynku głównego (działka nr 363/4)

- Zaprojektowanie parkingu dla ok. 50 samochodów oraz autokaru wkomponowanego w przestrzenny układ zieleni.
- Zaprojektowanie skwerów, oświetlonych chodników, alejek
- Zaprojektowanie placu zabaw dla dzieci.
- Zaprojektowanie ogrodzenia całości wraz z dwiema bramami w tym jedną rozsuwaną elektrycznie.
- Zaprojektowanie 6 stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych

b) po stronie plaży (działka nr 361/1)

- Zaprojektowanie oświetlenia plaży i monitoringu całego obszaru przy plaży
- Zaprojektowanie zejścia na plażę z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych
- Zaprojektowanie ogrodzenia plaży wraz z całym obszarem rekreacyjnym, chodniki między plażą, kaplicą, hangarem i wiatą oraz zaprojektowanie ławek i placu zabaw

c) zagospodarowanie starego boiska (działka nr 363/3)

- Budowa chodnika do boiska
- Wybudowanie nowego boiska tartanowego z oświetleniem i monitoringiem przystosowanym do piłki nożnej, siatkówki, koszykówki i tenisa ziemnego
- Ogrodzenia boiska

IV. POZOSTAŁE WARUNKI ZAMÓWIENIA

1. Terminy realizacji zamówienia

1.1 Przedmiot zamówienia powinien być wykonany w następujących terminach:

1) ETAP I umowy:

- a) **koncepcja architektoniczna** wykonana zostanie w terminie **do 8 tygodni** liczonym od daty zawarcia niniejszej umowy.
- b) **ostateczna koncepcja architektoniczna** przekazana zostanie Zamawiającemu w terminie **do 5 dni roboczych** od daty akceptacji koncepcji przez Zamawiającego, zgodnie z procedurą opisaną w § 3 ust 5 lit c niniejszej umowy,
- c) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostanie przekazany do akceptacji Zamawiającego w terminie **do 10 dni roboczych od daty akceptacji ostatecznej koncepcji architektonicznej**, o której mowa w lit b niniejszego punktu.
- d) złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do odpowiedniego organu administracji publicznej oraz dostarczenie kopii złożonego wniosku do siedziby Zamawiającego w terminie do 5 dni roboczych od daty pisemnej akceptacji tego wniosku przez Zamawiającego

- 2) **ETAP II umowy** – kompletny projekt budowlany wraz z opracowaniami wskazanymi w § 1 ust. 2 pkt 2 umowy przekazane zostaną Zamawiającemu w terminie **do 20 tygodni** od dnia podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru ostatecznej koncepcji objętej Etapem I umowy,

- 3) **ETAP III umowy** - projekty techniczne, kosztorysy inwestorskie, przedmiary robót, Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) i inne niezbędne opracowania określone w § 1 ust. 2 pkt 3 przekazane zostaną Zamawiającemu w terminie **do 40 tygodni** od dnia podpisania przez Zamawiającego bezwarunkowego protokołu odbioru ostatecznej koncepcji objętej Etapem I umowy,
- 4) **ETAP IV umowy** – nadzór autorski sprawowany będzie od dnia złożenia przez Zamawiającego oświadczenia o podjęciu przez zewnętrznego wykonawcę prac realizowanych na podstawie dokumentacji II i III Etapu umowy do czasu odbioru bezusterkowego wykonanych prac budowlanych związanego z konkretnym etapem robót.

1.2 Zamawiający zastrzega, że termin akceptacji dokumentów z poszczególnych etapów, w uzasadnionych sytuacjach, może ulec przedłużeniu. Zamawiający może również, na każdym etapie, odstąpić od realizacji umowy, jeśli będą ku temu przesłanki o charakterze ekonomicznym.