

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

„Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i remont budynku dydaktycznego Akademii Pomorskiej w Słupsku, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego i uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę”.

### I. ZAMAWIAJĄCY

Akademia Pomorska w Słupsku  
ul. Arciszewskiego 22a, 76-200 Słupsk  
NIP: 839-10-28-460, REGON: 000001549

### II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i remont budynku dydaktycznego Akademii Pomorskiej w Słupsku, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego i uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.  
Budynek jest położony przy ul. Arciszewskiego 22a w Słupsku na działce nr 322/3. Mieści się w nim Instytut Biologii i Nauk o Ziemi.  
Charakterystykę powierzchniową i kubaturową zawiera *załącznik nr 1 do OPZ*.  
Wygląd budynku przedstawiają zdjęcia umieszczone w *załączniku nr 2 do OPZ*.  
Zamawiający nie posiada dokumentacji archiwalnej obiektu.  
Zamawiający nie posiada inwentaryzacji obiektu, a jej wykonanie należy do obowiązków Wykonawcy.  
Zamawiający nie posiada mapy do celów projektowych, a jej pozyskanie należy do obowiązków Wykonawcy.
2. Na potrzeby OPZ Zamawiający posługuje się następującymi określeniami:  
**Dokumentacja projektowa** – rozumiana jako projekty budowlane (proj. Zagospodarowania działki lub terenu, proj. Architektoniczno–budowlane, proj. Techniczne) i projekty wykonawcze wraz z załącznikami, oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,  
**Dokumentacja projektowo - kosztorysowa** – rozumiana jako **Dokumentacja projektowa** wraz z przedmiarami robót i innymi załącznikami.

### III. ZAKRES PROJEKTOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH.

Wymieniony zakres projektowanych robót budowlanych nie jest „katalogiem zamkniętym” i w zależności od przyjętych przez Wykonawcę rozwiązań projektowych może zostać powiększony. Sporządzona dokumentacja projektowo-kosztorysowa musi zawierać i uwzględniać następujące prace projektowe i zagadnienia:

1. Sporządzenie inwentaryzacji budynku w następujących branżach i zakresie:
  - architektonicznym, pełna inwentaryzacja architektoniczna budynku,
  - budowlanym, uproszczona inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana budynku,
  - instalacji elektrycznych, uproszczona w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia,
  - instalacji sanitarnych, uproszczona w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia,

- warunków przeciwpożarowych, pełna inwentaryzacja warunków ppoż. z uwzględnieniem wszystkich pomieszczeń w budynku oraz terenu wokół budynku,
  - innym, niezbędnym do realizacji przedmiotu zamówienia.
2. Wykonanie ekspertyzy technicznej stanu ochrony przeciwpożarowej (na podstawie inwentaryzacji warunków przeciwpożarowych o której mowa w pkt. 1), dotyczącej całego budynku oraz terenu wokół budynku, sporządzonej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, ze wskazaniem prac niezbędnych do wykonania – tak aby budynek dostosować do spełniania aktualnych wymagań w tym zakresie. Na podstawie wniosków z tej ekspertyzy, oraz uwzględniając nowoprojektowane i dobudowywane elementy budynku, należy wykonać stosowną dokumentację projektowo-kosztorysową, która zawiera realizację wszystkich zaleceń z ekspertyzy ppoż.
- Inwentaryzacja w zakresie przeciwpożarowym powinna obejmować wszystkie pomieszczenia w budynku (w szczególności pracownie i laboratoria) oraz teren wokół budynku, z uwzględnieniem istniejących urządzeń i instalacji ten budynek zasilających, które są istotne w zakresie spełnienia warunków ochrony ppoż.
- Obowiązkiem Wykonawcy będzie również uzgodnienie w/w ekspertyzy i przyjętych w niej rozwiązań projektowych z Pomorskim Komendantem Wojewódzkim Państwowej Straży pożarnej, oraz ewentualne uzgodnienie rozwiązań zamiennych i uzyskanie zgody na spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
3. Dobudowanie dwóch wind zewnętrznych, zapewniając warunki niezbędne do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne. Ze względu na fakt, że budynek składa się z dwóch części, z których każda posiada stropy na innym poziomie, Zamawiający oczekuje zaprojektowania dwóch niezależnych dźwigów osobowych – jeden na każdą część budynku. Zamawiający nie określa miejsca, technologii, ani sposobu dobudowania wind. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu propozycję (w formie koncepcji projektowej) realizacji powyższego zadania, oraz uzyskać akceptację Zamawiającego przed przystąpieniem do dalszych prac projektowych.
- W ramach sporządzanej dokumentacji projektowej Wykonawca wykona ocenę aktualnych warunków geologiczno – inżynierskich dotyczącą posadowienia dobudowywanych części budynku w postaci dźwigów osobowych.
4. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa musi zostać sporządzona z zachowaniem całkowitej dostępności obiektu i jego otoczenia dla osób niepełnosprawnych związaną z likwidacją barier architektonicznych.
5. Przebudowa dwóch wejść głównych do budynku z uwzględnieniem ich dostępności dla osób niepełnosprawnych.
6. Demontaż starego ocieplenia ścian budynku (12 cm), następnie ocieplenie (termomodernizacja) całego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, nowy tynk, nowe parapety, nowe obróbki blacharskie, nowe rynny i rury spustowe (nie pcv).
7. Termomodernizacja całego dachu wraz z wymianą pokrycia dachowego, nowe obróbki blacharskie dachu i kominów.

8. Nowa instalacja odgromowa na obiekcie.
9. Zabezpieczenie przeciwwilgociowe i ocieplenie ścian podpiwniczenia.
10. Rozebranie starego i położenie nowego chodnika od strony południowej budynku, wykonanie nowej opaski z płyt chodnikowych wokół budynku.
11. Racjonalne zaprojektowanie zagospodarowania terenu wokół budynku z uwzględnieniem elementów małej architektury, przydatnych dla studentów i osób z niepełnosprawnościami.
12. Wymiana wszystkich starych elektrycznych tablic rozdzielczych wraz z innymi modyfikacjami dostosowującymi obiekt do obecnie obowiązujących przepisów – dotyczy całego budynku.
13. Wstawienie drzwi pomiędzy pomieszczeniem nr 106a a korytarzem (*załącznik nr 3 do OPZ*), oraz pomiędzy pomieszczeniem nr 201 a 202 (*załącznik nr 4 do OPZ*).
14. Roboty remontowe do wykonania, dotyczące wyłącznie wszystkich ciągów komunikacyjnych (korytarze i klatki schodowe) w całym obiekcie to:
  - Zdarcie starej farby i okładzin, szpachlowanie i podwójne malowanie ścian i sufitów,
  - Wymiana drzwi prowadzących ze wszystkich ciągów komunikacyjnych do pomieszczeń. Drzwi pomiędzy pomieszczeniami nie są przeznaczone do wymiany,
  - Likwidacja i „pochowanie” niepotrzebnych rur i przewodów – w miarę możliwości rozwiązań projektowych,
  - Wykonanie nowego oświetlenia,
  - Wymiana grzejników na płytowe z termostatami, wraz z niezbędną w tym zakresie przebudową instalacji c.o.
  - Wymiana starych naświetli nad drzwiami wejściowymi do pomieszczeń,
  - Wymiana podłogowej wykładziny obiektowej,
  - Inne niezbędne roboty remontowe.
15. Remont wszystkich łazienek, z uwzględnieniem przeznaczenia łazienek dla osób niepełnosprawnych – w porozumieniu z Zamawiającym.
16. Wymiana starej centrali wentylacji mechanicznej zasilającej zakład chemii i środowiska, wraz z dostosowaniem tej instalacji do obowiązujących wymagań technicznych.
17. Wymiana starych poręczy na klatkach schodowych, oraz poręczy, uchwytów, barierek, itd. na zewnątrz budynku.
18. Odpowiednie oświetlenie wokół budynku, elementy świetlne i ozdobne na budynku.

#### **IV. WYMAGANIA W ZAKRESIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ.**

1. Wymagane opracowania wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia, zostaną wykonane i przekazane Zamawiającemu w następującej ilości i formie:
  - a) ETAP PIERWSZY, w którym Wykonawca przekaże Zamawiającemu następujące dokumenty:
    - **Koncepcję projektową**: 3 szt. wersji papierowej + format pdf;
    - **Zbiorcze Zestawienie Kosztów** – tabelaryczne w formie elektronicznej (dokument excel) zestawienie przewidywanych kosztów realizacji całej inwestycji.Koncepcja projektowa będzie zawierać rysunki koncepcyjne przedstawiające wygląd wszystkich nowoprojektowanych elewacji budynku wraz z dobudowanymi windami i

zagospodarowaniem terenu. Koncepcja projektowa podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Wykonawca dostarczy Zamawiającemu opracowania wchodzące w zakres ETAPU PIERWSZEGO najpóźniej w dniu, w którym mija połowa okresu przeznaczzonego na wykonanie przedmiotu zamówienia, określonego na podstawie zawartej umowy.

b) ETAP DRUGI, w którym do dnia wykonania przedmiotu zamówienia określonym w zawartej umowie, Wykonawca przekaże Zamawiającemu następujące dokumenty uzgodnione z właściwymi organami administracji architektoniczno – budowlanej i instytucjami (zgodnie z wymaganiami prawnymi w tym zakresie), z uwzględnieniem egzemplarzy które w tych organach pozostają na stałe:

- **Projekty zagospodarowania działki lub terenu:** 5 szt. wersji papierowej + format pdf + edytowalny (dwg.);
- **Projekty architektoniczno - budowlane:** 5 szt. wersji papierowej + format pdf + edytowalny (dwg.);
- **Projekty techniczne (spełniające jednocześnie rolę projektów wykonawczych):** 5 szt. wersji papierowej + format pdf + edytowalny (dwg.);

Projekty techniczne muszą zostać wykonane przynajmniej w następujących branżach:

- Konstrukcyjno-budowlanej
  - Instalacji sanitarnych
  - Instalacji elektrycznych
  - Instalacji i zabezpieczeń przeciwpożarowych
- **Ekspertyzę techniczną stanu ochrony przeciwpożarowej:** 1 szt. wersji papierowej + format pdf + wersja edytowalna;
  - **kosztorysy inwestorskie:** 1 szt. wersji papierowej + format pdf + edytowalny (ath., rds., lub inny);
  - **przedmiary robót:** 1 szt. wersji papierowej + format pdf + edytowalny (ath., rds., lub inny);
  - **specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB):** 1 szt. wersji papierowej + format pdf + wersja edytowalna;
  - **inne niezbędne projekty, ekspertyzy, opracowania, uzgodnienia, decyzje, operaty, oceny, badania i opinie** sprawiające, że dokumentacja projektowa będzie kompletna ze względu na cel któremu ma służyć: 1 szt. wersji papierowej + format pdf.;
  - **zbiorcze zestawienie całości kosztów inwestycji:** 1 szt. wersji papierowej + format pdf + wersja edytowalna,
  - **decyzję o pozwoleniu na budowę:** 1 szt. wersji papierowej + format pdf

2. Dokumentacja wymieniona w każdym z dwóch ETAPÓW podlega pisemnemu odbiorowi. Zamawiający w przeciągu 14 dni kalendarzowych od otrzymania w/w dokumentacji, dokona jej sprawdzenia i wyda pisemną opinię dotyczącą jej zaakceptowania i odebrania, lub jej nieodebrania i konieczności wykonania stosownych poprawek i uzupełnień. Jeżeli Zamawiający wyda opinię o nieodebraniu dokumentacji, Wykonawca dokona stosownych

poprawek i uzupełnień w dokumentacji w przeciągu 21 dni kalendarzowych od otrzymania w/w opinii.

3. Sporządzone przez Wykonawcę projekty budowlane w zakresie ETAPU DRUGIEGO, muszą zostać pozytywnie zatwierdzone przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, uzyskując pozwolenie na budowę.
4. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej, dokonując w trakcie procesu projektowego bieżących konsultacji (min. 2 konsultacje) z wyznaczonymi pracownikami Biura Gospodarowania Majątkiem Akademii Pomorskiej w Słupsku, podczas których uzgodnione zostaną szczegóły projektowe. Zebrania konsultacyjne zostaną udokumentowane poprzez spisanie protokołu z ich przebiegu, zawierającego uzgodnienia pomiędzy stronami.
5. Obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę, wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych.
6. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - pozyskanie mapy sytuacyjno - wysokościowej do celów projektowych;
  - ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu (dwa dźwigi osobowe) poprzez sporządzenie opinii geotechnicznej, lub uzyskanie wyników badań geologiczno-inżynierskich wraz ze sporządzeniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego, lub opracowanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej – w zależności od potrzeb;
  - uzyskanie warunków technicznych dotyczących przyłączenia do sieci elektroenergetycznych i sanitarnych objętych przedmiotem zamówienia, oraz pozytywne uzgodnienie rozwiązań projektowych w tym zakresie – o ile zajdzie taka potrzeba;
7. Przedmiot zamówienia w postaci dokumentacji projektowo-kosztorysowej, musi odpowiadać obecnie obowiązującym przepisom prawnym, oraz musi być kompletny ze względu na cel któremu ma służyć. W szczególności **projekty wykonawcze** muszą:
  - stanowić uszczegółowienie i uzupełnienie zatwierdzonego projektu budowlanego;
  - zawierać techniczne rysunki wykonawcze;
  - stanowić szczegółową dokumentację budowlaną, która będzie wykorzystywana na potrzeby postępowań o zamówienia publiczne w procesie realizacji inwestycji;
  - być podstawowym źródłem informacji dla Wykonawcy robót budowlanych, które uwzględnia i opisuje: przyjęte rozwiązania techniczne, zastosowane materiały, ich jakość i ilość, sposób wykonania i montażu, itd.;
  - stanowić pomoc przy rozliczaniu inwestycji pod kątem rzeczowym i finansowym;
  - stanowić podstawę do kontroli jakości robót.
8. Pozostałe wymagania Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia:
  - dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

- każdy egzemplarz dokumentacji ma być podpisany przez projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania w nieograniczonym zakresie, zgodnie z obowiązującymi zasadami, o których mowa w ustawie Prawo budowlane. Każdy z projektantów musi należeć do właściwej Izby oraz mieć aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie;
  - w zakresie projektów wykonawczych należy ująć wszystkie niezbędne do wykonania roboty oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności wykonania dokumentacji;
  - Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wykonanej dokumentacji projektowej.
9. Dokumentacja powinna zostać opracowana z zachowaniem należytej staranności oraz zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym: opracowany przedmiot zamówienia powinien spełniać wszystkie warunki określone w ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1843, z późn. zm.), ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm), rozporządzeniu 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 2013 r., poz. 1129), rozporządzeniu 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 2004 r. Nr 130, poz.1389) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

#### **V. INNE ISTOTNE POSTANOWIENIA.**

1. Stosownie do treści art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm), Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do pełnienia i sprawowania nadzoru autorskiego nad dokumentacją projektowo-kosztorysową w toku prowadzonych na jej podstawie czynności, w szczególności w zakresie:
  - sporządzania pisemnych odpowiedzi na pytania oferentów podczas postępowania przetargowego na roboty budowlane, dotyczące dokumentacji projektowo – kosztorysowej, oraz przyjętych w niej rozwiązań projektowych;
  - opiniowania na wniosek Inwestora, w toku wykonywania robót budowlanych, zgodności ich realizacji z projektem, w szczególności co do użytych materiałów budowlanych i przyjętych rozwiązań projektowych;
  - uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie;
  - udzielania pisemnych odpowiedzi i wyjaśnień na zapytania Wykonawcy robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji;
  - sporządzania dokumentacji uzupełniającej lub brakującej podczas realizacji inwestycji.

2. Zamawiający wymaga, aby nadzór autorski nad dokumentacją był sprawowany przez Wykonawcę od momentu uzyskania pozwolenia na budowę, przez cały okres realizacji inwestycji do momentu podpisania protokołu końcowego z zakończenia robót budowlanych bez wad.
3. Rozwiązania wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego Wykonawca ma obowiązek nanieść na dokumentację projektową na jednym z egzemplarzy Zamawiającego, lub w razie potrzeby wykonać dokumentację projektową zamienną.
4. Wynagrodzenie za pełnienie nadzoru autorskiego nad dokumentacją projektową podczas realizacji inwestycji, zawarte jest w ramach wynagrodzenia przewidzianego niniejszym przedmiotem zamówienia, oraz w ramach umowy zawartej w wyniku niniejszego postępowania.
5. Do opracowania kosztorysu inwestorskiego Wykonawca stosować będzie ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynku lokalnego, oraz czynniki cenotwórcze określone w aktualnej w okresie sporządzania wyceny bazie cenowej. Wszelkie materiały, urządzenia lub produkty wskazane w dokumentacji projektowej muszą być opisane poprzez podanie odpowiednich granicznych parametrów, cech technicznych, jakościowych, nawet w przypadku uprawnionego posługiwania się określeniem „lub równoważny”. Nazwy własne materiałów, urządzeń lub produktów mogą być stosowane jedynie pomocniczo w przypadku dopuszczenia materiałów, urządzeń lub produktów równoważnych.
6. Wszystkie prace budowlane do wykonania, wraz z zaprojektowanymi urządzeniami i wyposażeniem, należy zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, warunków sanitarno – higienicznych i zdrowotnych, oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii, odpowiedniej izolacyjności akustycznej przegród oraz warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu.
7. Zgodnie z wiedzą posiadaną przez Zamawiającego, inwestycja nie wymaga projektowania nowych przyłączy, lecz robót takich nie można wykluczyć jeżeli zajdzie taka potrzeba, np. w wyniku przeprowadzenia przez Wykonawcę inwentaryzacji którejś z instalacji i stwierdzenia jej niewłaściwych parametrów – w takiej sytuacji Wykonawca ma obowiązek zaprojektować nowe przyłącza do budynku.
8. Wykonawca pokryje wszelkie opłaty i koszty postępowań, które należy ponieść w celu poprawnego sporządzenia przedmiotu zamówienia. Wykonawca przejmuje od Inwestora obowiązek poniesienia kosztów postępowań administracyjnych.
9. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na przedmiot zamówienia na okres 24 miesięcy.

**Załączniki:**

***Załącznik nr 1 do OPZ – charakterystyka powierzchniowa i kubaturowa budynku,***

***Załącznik nr 2 do OPZ – zdjęcia przedstawiające wygląd budynku,***

***Załącznik nr 3 do OPZ – lokalizacja wstawienia drzwi pomiędzy pomieszczeniem nr 106a a korytarzem,***

***Załącznik nr 4 do OPZ – lokalizacja wstawienia drzwi pomiędzy pomieszczeniem nr 201 a 202,***