

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Temat opracowania: Dokumentacja projektowo-kosztorysowa remontu i przebudowy pomieszczeń Ogniska „Mokotów” przy ul. Grottgera 25a w Warszawie.

Cel opracowania: Remont i przebudowa pomieszczeń Ogniska „Mokotów” wraz z adaptacją pomieszczeń znajdujących się w piwnicy budynku na potrzeby Ogniska, z uwzględnieniem wymagań wynikających z obowiązujących przepisów i norm budowlanych.

Opis stanu istniejącego:

Lokal położony jest w Warszawie przy ul. Grottgera 25a, 00-785 Warszawa. Pomieszczenia położone są na trzech kondygnacjach budynku (-1, 0 i 1) o łącznej powierzchni użytkowej 452,00 m². W obiekcie występują następujące instalacje: Z.W., C.W., C.O., węzeł cieplny, kanalizacja sanitarna, deszczowa, przewody wentylacji grawitacyjnej, instalacja wentylacji mechanicznej, instalacja elektryczna, urządzenia służące gospodarce odpadami.

Pomieszczenia wymagają generalnego remontu oraz przebudowy i częściowego wyburzenia ścianek działowych/postawienia nowych ścianek działowych.

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna być zgodna z przepisami prawa i sztuką, natomiast rozwiązania proponowane przez Wykonawcę powinny być na bieżąco uzgadniane z Zamawiającym. Dokumentacja powinna uwzględniać następujące elementy:

1. adaptację (przebudowę) nieużywanych obecnie pomieszczeń znajdujących się na kondygnacji -1 zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile będzie to możliwe ze względu np. na wysokość pomieszczeń piwnicznych;
2. wykonanie wewnętrznych schodów prowadzących z kondygnacji 0 na kondygnację -1, w przypadku adaptacji pomieszczeń w poziomie -1;
3. przebudowę pomieszczeń na pozostałych kondygnacjach (0, 1) oraz ich adaptacja zgodnie z wymaganiami Zamawiającego;
4. adaptację tarasu (znajdującego się na kondygnacji 1) na zabudowaną oranżerię z ogrzewaniem podłogowym wraz z wykonaniem odwodnienia tarasu;
5. remont/przebudowę sieci wodno-grzewczo-kanalizacyjnej oraz instalacji elektrycznej (Zamawiający będzie oczekiwał od Wykonawcy propozycji rozwiązań z uwzględnieniem aspektu wizualnego i funkcjonalnego, oszczędności wody i energii, rezygnacji z instalacji gazowej);
6. wymianę podłóg, cyklinowanie/odświeżenie parkietu po remoncie;
7. wymianę grzejników;
8. remont/wykonanie tynków i powłok malarskich ścian oraz sufitów, wymiana okładzin ściennych we wszystkich pomieszczeniach;
9. wymianę stolarki drzwiowej w całym lokalu;
10. zagospodarowanie terenu – w tym wykonanie wiaty na wózki/rowery/hulajnogi.

W zakres opracowania wchodzi:

1. uszczegółowienie z Zamawiającym wytycznych dot. planowanego przedsięwzięcia;
2. uściślenie inwentaryzacji (stanowiącej element Opisu przedmiotu zamówienia)/wykonanie inwentaryzacji wielobranżowej, przedprojektowej lokalu;
3. opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej określającej: schemat pomieszczeń projektowanych oraz adaptowanych z funkcją, powierzchnią użytkową oraz ewentualną kubaturą dobudowy/rozbudowy, wstępne wskaźnikowe zestawienie kosztów inwestycji, zagospodarowanie terenu; przykładowe wizualizacje projektowanych wnętrz; koncepcja wymaga akceptacji Zamawiającego i uwzględnienia jego uwag w dalszych opracowaniach.
4. opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysowej obejmującej:
 - a. projekt budowlany z kompletem wymaganych prawem opinii i uzgodnień (w tym uzgodnień z Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami) – Zamawiający przekaze wykonawcy stosowne pełnomocnictwo;
 - b. wykonawcze projekty branżowe (w tym m.in. instalacji wod-kan, instalacji C.O., wentylacji, instalacji elektrycznych i sieci teletechnicznych i inne niezbędne);
 - c. przedmiary robót;
 - d. kosztorysy inwestorskie;
 - e. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB);
 - f. informację o bezpieczeństwie i ochronie zdrowia (BiOZ);
 - g. inne, jeśli niezbędne (np. opinia geotechniczna, ekspertyza z zakresu p-poż wraz z uzgodnieniem z odpowiednim organem, ekspertyza techniczna budynku wraz z projektem ew. zmian konstrukcyjnych);
5. uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień (w tym w zakresie p-poż., sanepidu oraz Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami) i innych niezbędnych opinii oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym ewentualne wprowadzenie zmian do dokumentacji wymaganych przez organ wydający decyzję;
6. udzielenie wsparcia w zakresie odpowiedzi na pytania Wykonawców oraz udzielanie wyjaśnień i konsultacji w zakresie dokumentacji projektowej w trakcie przetargu na realizację robót budowlanych oraz w trakcie realizacji umowy i w okresie gwarancji i rękojmi w terminie wskazanym przez Zamawiającego;
7. nadzór autorski zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – 10 pobyków na budowie do czasu zakończenia robót budowlanych wykonywanych na podstawie powyższej dokumentacji, konsultacje telefoniczne oraz drogą elektroniczną przez cały okres realizacji robót budowlanych.

Dokumentacja stanowić będzie podstawę do udzielenia zamówienia publicznego w postępowaniu przetargowym na wykonanie robót budowlanych, tym samym musi spełniać wymagania ustawy Prawo zamówień publicznych (przede wszystkim w zakresie dot. opisu przedmiotu zamówienia) oraz przepisów wykonawczych do ww. ustawy.

Przedmiot zamówienia należy wykonać w dwóch etapach (TERMINY):

Etap I – wykonanie koncepcji programowo-przestrzennej – w ciągu 4 tygodni liczonych od dnia podpisania umowy;

Etap II – wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej i złożenie wniosku o pozwolenie na budowę do odpowiedniego organu – w ciągu maksymalnie 16 tygodni liczonych od dnia podpisania umowy;

Przed podpisaniem umowy Wykonawca będzie zobowiązany do wyznaczenia zespołu projektowego w składzie:

1. Projektant - koordynator – jedna osoba posiadająca uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
2. Projektant konstrukcyjno-budowlany – jedna osoba posiadająca uprawnienia do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
3. Projektant instalacji sanitarnych – jedna osoba posiadająca uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
4. Projektant instalacji elektrycznych – jedna osoba posiadająca uprawnienia w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń wraz z ważnym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;

Dopuszcza się łączenie funkcji projektanta instalacji sanitarnych i elektrycznych w jednej osobie, jeśli wskazana osoba posiada wszystkie uprawnienia wymagane dla pełnienia tych funkcji (wskazane w pkt 3 i 4 powyżej łącznie).

WSTĘPNE WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO (numeracja pomieszczeń zgodna z rzutami i legendą numeracji pomieszczeń):

I. Kondygnacja -1 – jeśli będzie możliwość adaptacji

1. Zaadaptowanie kondygnacji -1 na: pomieszczenie kuchenne, zaplecze kuchenne, jadalnię, pracownię „majsterkowicza” z pokojem warsztatowym, pomieszczenie magazynowe, dwie toalety oraz pomieszczenie z prysznicem;
2. Wykonanie dodatkowych schodów prowadzących na kondygnację – 1 w pionie klatki schodowej znajdującej się na kondygnacji 0 i 1.

II. Kondygnacja 0

1. adaptacja pomieszczenia nr 2 na szatnię;
2. połączenie pomieszczeń nr 11 i 12 i adaptacja na pokój dla wychowawców z uwzględnieniem przygotowania gniazd pod dwa stanowiska komputerowe (4 gniazda elektryczne, 2 sieciowe);
3. adaptacja pomieszczenia nr 8 na salę zabaw dla grupy najmłodszych dzieci;
4. pozostałe pomieszczenia w uzgodnieniu z Zamawiającym zaadaptować na salę komputerową, pokój do nauki oraz wielofunkcyjną salę relaksacyjną do zajęć socjoterapeutycznych/psychoedukacyjnych/plastycznych z możliwością instalacji posiadanej przez Zamawiającego podłogi interaktywnej Fun Floor;

5. montaż drzwi przesuwnych;
6. generalny remont łazienek, adaptacja istniejącego zaplecza socjalnego na zwykłe pomieszczenie (np. do zajęć z dziećmi);
7. w przypadku braku możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych na kuchnię, należy przewidzieć wygospodarowanie takiej przestrzeni na kondygnacji 0 (adaptacja istniejących pomieszczeń na kuchnię);
8. remont istniejących schodów wewnętrznych- odświeżenie po remoncie.

II. Kondygnacja 1

1. wyburzenie ścian działowych pomiędzy pomieszczeniami nr 7, 9 oraz 10 i pomiędzy tak połączonymi pomieszczeniami a pomieszczeniem nr 8 zamontować drzwi przesuwne, umożliwiające połączenie wszystkich ww. pomieszczeń w jedno – celem urządzenia dwóch sal do nauki z komputerami oraz sali wielofunkcyjnej przeznaczonej na zebrania społeczności/s. relaksacyjną/s. socjoterapeutyczną/s. widowiskową na spotkania ogniskowe;
2. adaptacja pomieszczenia nr 5 na pokój psychologa;
3. pomieszczenie nr 3 zostaje pomieszczeniem przeznaczonym dla kierownika ogniska;
4. pomieszczenie nr 2 zaadaptować na pokój dla socjoterapeuty (spotkania z rodzicami, indywidualne rozmowy z dziećmi);
5. adaptacja tarasu na oranżerię z dachem, obudowaną przeszklonymi ścianami z ogrzewaniem podłogowym; część ścian przesuwna celem otwarcia w sezonie wiosenno-letnim;
6. generalny remont łazienek; adaptacja istniejącego zaplecza socjalnego na pomieszczenie dla grupy starszej.

Wszystkie pomieszczenia(również te niewymienione powyżej) wymagają wymiany podłóg - gresu, terakoty, odświeżenia parkietu po remoncie, remontu tynków ściennych oraz sufitowych wraz z nałożeniem powłok malarskich/wymiany okładzin ściennych/innych niezbędnych/ zaproponowanych przez Zamawiającego/Wykonawcę.

III. Zagospodarowanie terenu

1. Dobudowa wiaty na wózki, rowery, hulajnogi.