

## Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego / Umowy

# OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### Przedmiot zamówienia:

**Opracowanie Programu Funkcjonalno Użytkowego wraz z szacunkiem kosztów dla zadania inwestycyjnego „Konsolidacja siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie” na wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej i wykonanie prac budowlanych wraz z niezbędnym wyposażeniem związanym z realizacją inwestycji.**

### 1. Ogólna charakterystyka inwestycji

Inwestycja „Konsolidacja siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie” zakłada realizację zadań:

**Zadanie 1:** *„Termomodernizacja budynku przy ulicy Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie wraz z remontem na potrzeby siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie”.*

Zadanie 1 obejmuje swym zakresem termomodernizację, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku po byłej przychodni zdrowia przy ulicy Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie wraz z remontem, modernizacją i adaptacją pomieszczeń na potrzeby siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie. Budynek wyposażony w rozwiązania techniczne i technologiczne zmierzające do zminimalizowania strat ciepłych oraz znacznego ograniczenia kosztów eksploatacyjnych, co w efekcie ma pozwolić na uzyskanie budynku maksymalnie niskoenergetycznego.

Budynek po głębokiej termomodernizacji musi spełniać wymagania dla budynków użyteczności publicznej zajmowanych przez władze publiczne, oraz będących ich własnością, które będą obowiązywały od 1 stycznia 2019 r., określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz.U. 2015 poz. 1422 tj. ze zm./ . Oczekiwana wartość wskaźnika energii pierwotnej dla potrzeb ogrzewania, wentylacji i przygotowania c.w.u nie powinna przekraczać 45 kWh/m<sup>2</sup>/rok, natomiast wartość wskaźnika EP [kWh/(m<sup>2</sup> rok)] określającego roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną do ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i oświetlenia wbudowanego (energia elektryczna pomocnicza) musi być mniejsza niż 120 [kWh/(m<sup>2</sup> rok)].

Charakterystyczne dane:

Powierzchnia zabudowy	1.769,9 m <sup>2</sup>
Kubatura	48.692,0 m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa	5.121,03 m <sup>2</sup>
Powierzchnia netto	9.070,96 m <sup>2</sup>
Szerokość budynku	41,86 m
Długość budynku	73,04 m
Wysokość budynku przy 4 kondygnacjach	19,33 m
Wysokość budynku przy 5 kondygnacjach	24,13 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	4 (5)
Liczba kondygnacji podziemnych	2

Budynek realizowany w ramach Zadania 1 objęty jest certyfikacją BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015, natomiast w zakresie energooszczędności, ocena spełnienia potwierdzenia osiągnięcia określonych przez Zamawiającego parametrów, nastąpi zgodnie z kryteriami stawianymi budynkom energooszczędnym przez Passivhaus Institut w Darmstadt.

**Zadanie 2:** *"Budowa demonstracyjnego budynku pasywnego siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie przy ulicy Mazowieckiej 14 w Szczecinie".*

Zadanie 2 obejmuje swym zakresem rozbiórkę istniejących zabudowań użytkowanych przez Wojewódzką Stację Pogotowia Ratunkowego (dalej WSPR) zlokalizowanych od ulicy Mazowieckiej 14 w Szczecinie, budowę dwukondygnacyjnego garażu podziemnego wraz z budową demonstracyjnego budynku pasywnego jako siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie. W obiekcie przewidziano rozwiązania techniczne i technologiczne zmierzające do zminimalizowania strat cieplnych i kosztów eksploatacyjnych, co w efekcie ma pozwolić na uzyskanie budynku pasywnego. Wskaźnik zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania i wentylacji (bez energii pomocniczej) –  $E \leq 12 \text{ kWh/m}^2\text{-rok}$ , a szczelność powietrzna budynku  $n_{50}$  wynosiła nie więcej niż  $0,6 \text{ h}^{-1}$ .

Zadanie 2 obejmuje również zagospodarowanie terenu na całej działce.

Charakterystyczne dane:

Powierzchnia zabudowy	2.190,6 m <sup>2</sup>
Kubatura	73.318,0 m <sup>3</sup>
Powierzchnia użytkowa	5.750,86 m <sup>2</sup>
Powierzchnia netto	14.036,28 m <sup>2</sup>
Szerokość budynku	39,12 m
Długość budynku	44,77 m
Wysokość budynku	24,90 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	6
Liczba kondygnacji podziemnych	2

Budynek realizowany w ramach Zadania 2 objęty jest certyfikacją BREEAM International New Konstruktion 2016, natomiast w zakresie pasywności, certyfikacja i ocena spełnienia potwierdzenia

osiągnięcia określonych przez Zamawiającego parametrów i pasywności, nastąpi zgodnie z kryteriami stawianymi budynkom energooszczędnym i pasywnym przez Passivhaus Institut w Darmstadt.

Ponadto budynek z Zadania 1 i Zadania 2 powinien również uzyskać klasę jakościową budynków biurowych co najmniej „B”, zgodnie ze standardami opracowanymi przez firmy Rolfe Judd Architecture (Polska) i CB Richard Ellis (Modern Office Standards: Polska – MOSP).

Wykonawca powinien spełnić standardowe wymogi dla wskazanych wcześniej rodzajów certyfikacji wynikające z oczekiwań podmiotów certyfikujących wskazanych przez Zamawiającego i we współpracy z nimi. Wytyczne do nich znajdują się w załącznikach do OPZ. Natomiast sprawdzenie dostosowania budynku do klasy jakościowej budynków biurowych zgodnych ze standardami opracowanymi przez Rolf Judd Architecture i CB Richard Ellis Wykonawca przedstawia Zamawiającemu.

Zadanie 1 i Zadanie 2 tworzą funkcjonalną całość, a budynki zostały połączone ze sobą łącznikiem w podziemiu.

Zadanie inwestycyjne posiada, opracowany przez firmę Pass Projekt sp. z o.o. z siedzibą w Nadarzynie, zatwierdzony projekt budowlany, na podstawie którego wydana została prawomocna decyzja pozwolenia na budowę: Decyzja nr 1078/18 z dnia 24.07.2018 roku, znak WUiAB-II.6740.707.2017.MKF obejmująca:

rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku przy ul. Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie dla inwestycji pn.: Zadanie nr 1 - *"Termomodernizacja budynku przy ulicy Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie wraz z remontem i dostosowaniem pomieszczeń na potrzeby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie"* oraz na budowę budynku przy ul. Mazowieckiej 14 w Szczecinie dla inwestycji pn.: Zadanie nr 2: *"Budowa demonstracyjnego budynku pasywnego siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie przy ulicy Mazowieckiej 14 w Szczecinie"* (działki nr. 19/2, 20, 9/2, 22, 21/3, 21/5, 21/6, 21/7, 19/3, obręb 1032).

Zaprojektowane budynki są wyposażone w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną (w tym zbiorniki wody szarej),
- centralnego ogrzewania (w tym węzły cieplne, gruntowy wymiennik ciepła, pomy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, system solarny),
- wentylacji i klimatyzacji (w tym klimatyzacja precyzyjna),
- system zarządzania zużyciem wody,
- system oddymiania,
- system parkingowy,
- system monitoringu środowiska warunków pracy,
- system korekty dostępu światła dziennego,
- dźwigi osobowe,
- stację pogodową,
- oświetlenia podstawowego, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- zasilania gniazd wtykowych podstawowy, komputerowy i awaryjny,
- System Sygnalizacji Pożaru SAP,

- system detekcji gazów,
- system gazowego zabezpieczenia i gaszenia pomieszczeń szczególnych – serwerownie i archiwum,
- Dźwiękowy System Ostrzegawczy DSO,
- stałe urządzenia gaśnicze (gaszenie gazem)
- System Telewizji Dozorowanej CCTV,
- System Kontroli Dostępu SKD,
- System Sygnalizacji Włamania i Napadu SSWiN,
- okablowanie strukturalne,
- sieci teletechniczne i telefoniczne,
- instalację RTV,
- system nagłośnienia scenicznego wraz z systemem kabin do tłumaczenia symultanicznego w Sali Konferencyjnej Delfin,
- System Zarządzania Bezpieczeństwem (SMS),
- wizualizację istotnych parametrów budynku oraz wszelkich instalacji i urządzeń w oparciu np.: o system EMS (kontrola zużycia energii, temperatury przepływu, kontrola dostępu itp.)
- Planuje się wdrożenie jednego lub kilku zintegrowanych systemów, zarządzania budynkiem i instalacjami znajdującymi się w budynkach Urzędu Marszałkowskiego. W budynkach muszą być zainstalowane systemy zarządzania obiektem, takie jak: BMS, AIM, CMMS, EMS, CAFM.

## 2. Zakres opracowania

Program funkcjonalno-użytkowy stanowiący przedmiot zamówienia, służyć ma – jako uzupełnienie projektów budowlanych – do doprecyzowania i uszczegółowienia opisu przedmiotu zamówienia, w ramach postępowania przetargowego na sporządzenie projektów wykonawczych i wykonanie robót budowlanych, wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w ramach inwestycji: „Konsolidacja siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie”.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

- 1) wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego zawierającego m.in.:
  - opis wymaganego standardu i wytycznych uzupełnienia dokumentacji projektowej o projekty wykonawcze na zrealizowanie całej inwestycji;
  - opis wymagań w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego nad opracowaną dokumentacją projektową;
  - opis standardów wykonania i wytycznych dla dodatkowych dokumentów związanych z użytkowaniem budynków i ich specyfiką;
  - opis wykonania ścieżki edukacyjnej promującej zastosowane technologie energooszczędne wraz z rozwiązaniem wizualizacji osiągniętych parametrów energetycznych w budynku pasywnym;
  - opis wymaganych parametrów dla materiałów stosowanych do budowy obiektów, standardów wykończenia i wyposażenia pomieszczeń, standardów zastosowanych urządzeń i parametrów instalacji zaprojektowanych w budynkach;

- określenie szczegółowych parametrów urządzeń z uwzględnieniem stosowania ich w budynkach spełniających standardy pasywne;
- opracowanie warunków wykonania i odbioru robót budowlanych uwzględniających specyfikę wykonania prac dla budynków niskoenergetycznych i pasywnych;
- opis i wymagania certyfikacji BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015, BREEAM International New Construction 2016 i Passivhaus Institut w Darmstadt, do opracowywanej dokumentacji oraz realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej robót budowlanych;
- opis wymagań związanych z certyfikacją budynków i odbiorem inwestycji przez Zamawiającego (np. Plan ochrony, Koncepcję postępowania w przypadku zagrożenia terrorystycznego i Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego Obiektu, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków)
- opis wymagań Zamawiającego w zakresie rozruchu instalacji i urządzeń oraz szkolenia obsługi obiektu;
- opracowanie numerycznego modelowania instalacji oddymiającej CFD, opis wymagań i wytycznych w zakresie gwarancji i rękojmi na uzupełnienie dokumentacji projektowej i realizację robót budowlanych;
- określenie wymagań i wytycznych do uzupełnienia dokumentacji projektowej o przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie z podziałem na źródła finansowania inwestycji zgodnie z wytycznymi zamawiającego (wg załącznika nr 10 do PFU);
- rysunki schematyczne wskazujące na sposób rozwiązania kluczowych detali budynku zapewniających standard pasywny np. miejsca potencjalnego występowania mostków cieplnych, styku wsporników elementów elewacji itp.;
- określenie wymagań i wytycznych do sporządzenia wielobranżowych projektów powykonawczych w technologii BIM w celu implementowania danych do oprogramowania zarządzającego budynkami i zarządzania konserwacją i eksploatacją instalacji i budynków;

2) sporządzenie szacunkowego zestawienia kosztów inwestycji (uzupełnienia dokumentacji projektowej oraz realizacji robót budowlanych), z podziałem na źródła finansowania inwestycji zgodnie z wytycznymi zamawiającego (wg załącznika nr 10 do PFU).

Program funkcjonalno-użytkowy powinien opisywać szczegółowo rozwiązania technologiczne, materiałowe i organizacyjne oraz określić szczegółowe wymagania w stosunku do jakości robót budowlano-montażowych, zaprojektowanych technologii, materiałów i urządzeń oraz wyposażenia. W PFU należy określić stopień szczegółowości dla projektów wykonawczych, aby realizowane na ich podstawie obiekty w pełni materializowały funkcje określone dla budynku użyteczności publicznej – siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego, w tym systemy zabezpieczeń.

Opracowany Program funkcjonalno-użytkowy ma służyć jako opis niezbędny do doprecyzowania i uszczegółowienia opisu przedmiotu zamówienia w zakresie:

- 1) opisu wymaganego standardu dokumentacji projektowej w fazie wykonawczej na zrealizowanie całej inwestycji,
- 2) opisu wymaganego standardu wykonania dokumentacji projektowej powykonawczej uwzględniającego zastosowanie technologii projektowej BIM;

- 3) opisu wymaganych parametrów materiałów stosowanych do budowy obiektów, standardów wykończenia i wyposażenia pomieszczeń, standardów zastosowanych urządzeń i parametrów instalacji zainstalowanych w budynkach;
- 4) implementowania wymagań certyfikacji BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015, BREEAM International New Konstruktion 2016 i Passivhaus Institut w Darmstadt, do opracowywanej dokumentacji i wykonywanych na podstawie dokumentacji robót budowlanych;
- 5) aranżacji pomieszczeń (opracowanie kart pomieszczeń, określenie szczegółowych wymagań dla mebli i wyposażenia wbudowanego w obiekt);
- 6) opisu wymagań do szacowania wyceny zaprojektowanych prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji, w tym podziału na źródła finansowania inwestycji.

Program funkcjonalno-użytkowy oraz szacunek kosztów zadania powinien być opracowany zgodnie z:

- zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi normami i przyjętymi rozwiązaniami w załączonym Projekcie Budowlanym,
- wymaganiami Zamawiającego wynikającymi ze specyfiki zaprojektowanych obiektów (w tym w szczególności z wymagań energetycznych, funkcjonalnych i prawnych);
- 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 2013, poz. 1129 t.j./;
- 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 2004, poz. 1389/;
- Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych /Dz.U. z 2017, poz. 1579 ze zm./;
- Wymaganiami Zamawiającego związanymi ze specyfiką realizacji obiektów budowlanych w zakresie zarządzania budynkiem po realizacji inwestycji – ze szczególnym uwzględnieniem systemu zarządzania obiektem (systemy zarządzania konserwacją i obsługą budynku);
- innymi wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

W przypadku zmiany stanu prawnego podczas wykonywania opracowania, Wykonawca, wykona przedmiot zamówienia zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Szczegółowe wymagania w zakresie wymagań do zakresu PFU zawierają załączniki do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

Program funkcjonalno-użytkowy wykorzystany zostanie do uszczegółowienia opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu przetargowym na wyłonienie generalnego wykonawcy robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w związku z tym musi spełniać wymagania art. 29 i art. 30 ustawy Prawo zamówień publicznych.

### **3. Wymagania organizacyjne przy opracowywaniu Programu Funkcjonalno Użytkowego.**

Program funkcjonalno-użytkowy musi być opracowany przez zespół osób mających doświadczenie przy przygotowywaniu Programów Funkcjonalno Użytkowych lub dokumentacji projektowych dla obiektów charakteryzujących się podwyższonymi wymaganiami izolacyjności termicznej i niskim zużyciu energii do ich zasilania i funkcjonowania, oraz budynków pasywnych.

Zespół opracowujący Program Funkcjonalny Użytkowy musi przewidzieć podczas opracowywania dokumentacji konieczność cyklicznych spotkań z Zamawiającym i podmiotami współpracującymi z Zamawiającym, w celu omawiania postępu prac i przekazywania Wykonawcy bieżących wskazówek dla opracowywanej dokumentacji PFU. Zamawiający przewiduje konieczność odbycia narad co najmniej raz na dwa tygodnie, a w przypadku wyższej konieczności częstszego odbywania narad roboczych. Zespół opracowujący PFU musi opracowywać dokumentację zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, w sposób zapewniający osiągnięcie zakładanych parametrów w Projekcie budowlanym i innych wytycznych Zamawiającego.

Wykonawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami, które wskaże Zamawiający.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu i bieżącego nadzoru wykonywania opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

### **4. Planowany termin realizacji zadania: 3 miesiące od dnia podpisania umowy.**

### **5. Wymagania szczegółowe dotyczące formy Programu Funkcjonalno Użytkowego**

Forma opracowanego Programu Funkcjonalno Użytkowego:

1. część opisowa PFU w druku w formacie A4 – w 4 egzemplarzach;
2. część rysunkowa PFU w druku w następującej skali: rzuty, przekroje i elewacje w skali 1: 100; zagospodarowanie terenu w skali 1:500, charakterystyczne detale architektoniczne w skali umożliwiającej czytelny odczyt – w 4 egzemplarzach;
3. szacowanie zestawienia kosztów inwestycji z podziałem wg załącznika nr 10 do PFU, w tym jeżeli możliwe są do wykonania przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie w formacie A4 – w 4 egzemplarzach;
4. warunki wykonania i odbioru robót budowlanych wraz z specyfikacją wymaganych parametrów technicznych materiałów, urządzeń, instalacji i wyposażenia w formacie A4 – w 4 egzemplarzach;
5. część cyfrowa, zapisana na płycie CD/DVD – 4 egzemplarze.

Opracowania w formie cyfrowej, zapisane na płycie CD/DVD, powinno zawierać:

1. rysunki wektorowe w formacie DWG i PDF,
2. część opisową w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
3. szacowanie zestawienia kosztów inwestycji z podziałem wg załącznika nr 10 do PFU, kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. KST, PRD, ATH, XLS),
4. warunki wykonania i odbioru robót budowlanych w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),

5. decyzje, skany dokumentacji budowlanej ,uzgodnienia i inne opracowania w formacie PDF.

Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się postania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu. Poszczególne opracowania branżowe w wersji cyfrowej muszą zostać zapisane jako dokumenty PDF wielostronicowe (połączone w jeden plik).

## 6. Załączniki do Opisu Przedmiotu Zamówienia

1. **Załącznik nr 1** do OPZ na PFU, Wytyczne do certyfikacji budynków niemieszkalnych w standardzie Passivhaus;
2. **Załącznik nr 2** do OPZ na PFU, Wytyczne projektowe dla zadania pod nazwą: „Termomodernizacja budynku przy ul. Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie wraz z remontem i dostosowaniem pomieszczeń na potrzeby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie” związane z certyfikacją BREEAM International Refurbishment and Fit-out 2015;
3. **Załącznik nr 3** do OPZ na PFU, Wytyczne projektowe dla zadania pod nazwą: „Budowa demonstracyjnego budynku pasywnego siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego przy ul. Mazowieckiej 14 w Szczecinie” związane z certyfikacją BREEAM International New Construction 2016;
4. **Załącznik nr 4** do OPZ na PFU, Opis wymagań funkcjonalnych dla systemu BMS w budynkach Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego;
5. **Załącznik nr 5** do OPZ na PFU, Wytyczne do aranżacji pomieszczeń;
6. **Załącznik nr 6** do OPZ na PFU Zestawienie mebli;
7. **Załącznik nr 7** do OPZ na PFU Wytyczne w zakresie wymagań BIM w zakresie opracowania dokumentacji powykonawczej i implementacji modeli BIM do systemu zarządzania budynkami;
8. **Załącznik nr 8** OPZ na PFU: Projekt budowlany *Projekt rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynku przy ul. Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie pn.: zadanie nr 1 „Termomodernizacja budynku przy ul. Piłsudskiego 40-42 w Szczecinie wraz z remontem i dostosowaniem pomieszczeń na potrzeby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie” oraz Projekt budowy budynku przy ul. Mazowieckiej 14 w Szczecinie pn.: zadanie nr 2 „Budowa demonstracyjnego budynku pasywnego siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego przy ul. Mazowieckiej 14 w Szczecinie”;*
9. **Załącznik nr 9** do OPZ na PFU Specyfikacje Techniczne Sal Konferencyjnych do Tłumaczenia Symultanicznego;
10. **Załącznik nr 10** do OPZ na PFU Wytyczne dotyczące podziału kosztów dla zadania 1.
11. **Załącznik nr 11 do OPZ na PFU** decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1078/18 z dnia 24.07.2018r.