

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

ZAPYTANIE OFERTOWE

na wybór Wykonawcy zadania:

„Nadzór inwestorski nad realizacją zadania pn.: Zmiana sposobu użytkowania części budynku szkoleniowo-wypoczynkowego na budynek opieki i rehabilitacji wraz z przebudową, nadbudową i rozbudową w miejscowości Wąsosze.”

Ogólny opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie nadzoru inwestorskiego przez zespół inspektorów branżowych nad realizacją zadania pn.: „Zmiana sposobu użytkowania części budynku szkoleniowo-wypoczynkowego na budynek opieki i rehabilitacji wraz z przebudową, nadbudową i rozbudową w miejscowości Wąsosze”.

Okres realizacji przedmiotu zamówienia: Zamawiający szacuje okres realizacji zadań objętych przedmiotem zamówienia od dnia podpisania umowy lecz nie wcześniej niż 02-06-2025 do 31.12.2026 r oraz w okresie gwarancji udzielonej na roboty budowlane.

Miejsce realizacji przedmiotu zamówienia:

Miejsce realizacji inwestycji: Osada Janaszkowo, Wąsosze 73 a, 62-561 Wąsosze, (gmina Ślesin, powiat Koniński, woj. Wielkopolskie)

Siedziba Zamawiającego: ul. Południowa 2A, 62-510 Konin

Inne wynikające ze specyfiki przedmiotu zamawiania i zakresu zadań Wykonawcy.

Zamawiający nie pokrywa kosztów dojazdu Wykonawcy w związku z realizacją przedmiotu zamówienia.

Opis inwestycji, będącej przedmiotem nadzoru inwestorskiego:

Obiekt składający się z dwóch budynków A i B będzie funkcjonował jako zespół budynków opieki i rehabilitacji. Budynki będą ze sobą połączone, ale działające zupełnie oddzielnie. Nazwa projektu architektonicznego "Zmiana sposobu użytkowania części budynku szkoleniowo-wypoczynkowego na budynek opieki i rehabilitacji wraz z przebudową, nadbudową i rozbudową w miejscowości Wąsosze". Zamawiający wskazuje wartość robót budowlanych objętych nadzorem inwestorskim: nie mniej niż 15.000.000,00 zł.

Zakres przedsięwzięć Osady Janaszkowo:

1. Mieszkania treningowe – Przedsięwzięcie polegające na budowie mieszkań treningowych dla 7 osób wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi (np.: wspólną strefą wypoczynkową, kuchnią, jadalnią, pomieszczeniami socjalnymi dla asystentów). Budynek składa się z dwóch kondygnacji naziemnych o powierzchni użytkowej 658,35 m². Budynek „B”

Budynek B (mieszkania treningowe) Obszar wejściowy

Główne wejście znajduje się po wschodniej stronie budynku. Do wnętrza prowadzi przedsionek. W obszarze wejściowym zawiera się hol z zestawem siedzisk oraz recepcja typu "front-desk". Administracja - Do holu przylega pokój administracji dla od 2 do 4 pracowników. Pokój posiada wydzielony aneks kuchenny, pomieszczenie archiwum oraz bezpośrednie wejście do recepcji. Komunikacja pozioma - Główną oś komunikacji poziomej stanowi korytarz podzielony przedsionkami biegnący ze wschodu na zachód budynku (zarówno na parterze jak i na piętrze). W centrum budynku zaprojektowano obszar komunikacji pionowej: szyb windy oraz przyległą do niego klatkę schodową.

Strefa usługowa - Zaprojektowano dużą salę treningową z możliwością podziału na dwie osobne przestrzenie oraz gabinet diagnostyczno-zabiegowy.

Sala szkoleniowa - Znajduje się w zachodniej części budynku. Umożliwia organizację wydarzeń wymagających zgromadzenia max. 45 osób. Sala wyposażona w aneks kuchenny. Organizacja wnętrza umożliwia montaż sprzętu audio-wizualnego. Składana ściana działowa zapewnia czasowy podział na dwa osobne pomieszczenia. Z sali prowadzą bezpośrednie wyjścia na zewnątrz budynku, gdzie znajdują się przestrzenie rekreacyjno-wypoczynkowe.

Pomieszczenia sanitarne - Zaprojektowano zespół pomieszczeń sanitarnych: toaletę ogólnodostępną, toaletę dla personelu i łazienkę treningową dostępną z sali treningowej.

Strefa mieszkalna - Na pierwszym piętrze znajduje się zespół mieszkań dla siedmiu osób. Trzy moduły składające się z dwóch pokoi jednoosobowych i wspólnej łazienki oraz jeden pokój z indywidualną łazienką. Po stronie zachodniej piętra wyznaczono część wspólną z kuchnią, jadalnią i strefą wypoczynkową oraz wyjściem do loggi. W tej strefie znajduje się również pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym i łóżkiem (praca trzymianowa, 1 os. na zmianie). Pomieszczenia dodatkowe- W parterze zaprojektowano jedno pomieszczenie gospodarcze, natomiast na piętrze dwa pomieszczenia gospodarcze.

Pomieszczenia techniczne - Na parterze znajduje się pomieszczenie techniczne wyposażone m.in. w serwery. Przy klatce schodowej zlokalizowano pomieszczenie na centralę oddymiania klatki schodowej.

2. Mieszkania wspomagane – Przedsięwzięcie polegające na budowie mieszkań wspomaganych (WSM - wspomagana społeczność mieszkaniowa) dla 12 osób wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi (np.: wspólną strefą wypoczynkową, kuchnią, jadalnią, pomieszczeniami socjalnymi dla asystentów, administracji, gabinetów diagnostyczno-zabiegowych itd.). Budynek składa się z dwóch kondygnacji naziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej (aktualnie użytkowanej jako centrum rehabilitacji) o powierzchni użytkowej 1075,54 m². Budynek „A”

Budynek A - mieszkania wspomagane.

Obszary wejściowe - Budynek posiada trzy strefy wejściowe. Obszar wejściowy od strony wschodniej prowadzi do suterenu budynku. Stanowi on klatkę schodową łączącą poziom parteru i piwnicy. Przejście z niej do pozostałych pomieszczeń parteru jest możliwe tylko w razie alarmu pożarowego. Budynek posiada dodatkowe wejścia dla personelu od strony wschodniej. Od strony zachodniej znajduje się główny obszar wejściowy na poziomie parteru w postaci klatki schodowej, z recepcją i windą. Przylega bezpośrednio do zewnętrznego tarasu. Dodatkowe wejścia od strony zachodniej jest dostępne bezpośrednio z poziomu terenu (poniżej poziomu parteru) i prowadzi do przedsionka z windą łączącą wszystkie kondygnacje budynku.

Część mieszkalna - Budynek podzielono na funkcjonalnie na cztery zespoły mieszkaniowe (WSM A, WSM B, WSM C i WSM D), po dwa na każdej kondygnacji. Każdy zespół składa się z trzech mieszkań jednoosobowych (pokój z aneksem kuchennym + łazienka) oraz części wspólnej z aneksem kuchennym, jadalnią oraz strefą wypoczynku. Administracja- W części centralnej parteru, za recepcją, znajdują się dwa pomieszczenia administracji budynku dla maksymalnie trzech pracowników oraz aneks kuchenny.

Usługi wspierające mieszkańców - Na 1 piętrze w części centralnej zaprojektowano gabinet diagnostyczno-zabiegowy z przedsionkiem oraz pokój personelu (asystenci mieszkańców pracujący na trzy zmiany; 1-2 osoby na jednej zmianie). Pokój wyposażony w aneks kuchenny i łóżko. Pomieszczenia sanitarne - Na parterze i 1 piętrze zaprojektowano po jednej toalecie ogólnodostępnej i jednej toalecie dla personelu (wszystkie dostosowane do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnością).

Pomieszczenia dodatkowe - Na obydwu poziomach wprowadzono pomieszczenia gospodarcze. Na piętrze znajduje się archiwum. Pomieszczenia techniczne. Jedno pomieszczenie na kondygnacji podziemnej podlega zmianie sposobu użytkowania na kotłownię z pompą ciepła oraz w części na serwerownię.

Cały obiekt będzie ogrzewany z zastosowaniem pompy ciepła (gruntowej), a energia elektryczna będzie pochodziła również z paneli fotowoltaicznych znajdujących się na dachu.

Inwestycja jest finansowana w ramach projektu i podlega pod konserwatora zabytków.

Zakres obowiązków zespołu inspektora nadzoru inwestorskiego

1. Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowy nadzór inwestorski w następujących branżach:
 - 1.1 konstrukcyjno-budowlanej;
 - 1.2 instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych elektroenergetycznych;
 - 1.3 instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych.
2. Szczegółowe obowiązki zespołu inspektora nadzoru inwestorskiego:
 - 2.1 opiniowanie dokumentacji projektowej;
 - 2.2 konsultacje, dla Zamawiającego w celu pomocy oceny kompletności i poprawności dokumentacji projektowej;
 - 2.3 konsultacje dla Zamawiającego związane z udzieleniem zamówienia publicznego na wykonawstwo robót budowlanych;
 - 2.4 udział w przekazaniu placu budowy;
 - 2.5 weryfikacja harmonogramów finansowo-rzeczowych opracowanych przez wykonawcę robót budowlanych;
 - 2.6 uczestniczenie w spotkaniach i radach budowy organizowanych przez Zamawiającego w trakcie trwania inwestycji;
 - 2.7 kontrolowanie rozliczeń budowy od strony kosztowej, potwierdzanie wykonanych przez wykonawcę robót ilości robót oraz ich zakresu finansowego – w szczególności zgodności z opracowanym przez wykonawcę robót harmonogramem finansowo – rzeczowym, w protokołach odbioru robót stanowiących podstawę do wystawienia faktury przez wykonawcę robót;
 - 2.8 ujawnianie występujących na nadzorowanej inwestycji nieprawidłowości i przeciwdziałanie im. W razie stwierdzenia niezgodności wykonywania robót z dokumentacją projektową, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu robót lub w prowadzeniu robót w sposób mogący narazić Zamawiającego na straty, inspektor nadzoru zwraca na to uwagę kierownikowi budowy i w porozumieniu z Zamawiającym podejmuje odpowiednie decyzje, o których zawiadamia na piśmie Zamawiającego, wykonawcę robót i autora projektu;
 - 2.9 opiniowanie wniosków w sprawie zmiany sposobu wykonania robót, w tym zmiany materiałów, urządzeń oraz przedstawianie (korzystnych) wniosków do akceptacji przez Zamawiającego;
 - 2.10 zawiadamianie, w porozumieniu z Zamawiającym, właściwego organu nadzoru o stwierdzonych w toku realizacji zadania inwestycyjnego wypadkach naruszenia Prawa budowlanego, bezpieczeństwa budowy, ochrony środowiska oraz o rażących nieprawidłowościach i uchybieniach technicznych;
 - 2.11 potwierdzanie aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy wystąpi potrzeba ustalenia ilości, jakości i wartości robót w zakresie niezbędnym do rozliczeń wykonawcy robót z Zamawiającym;
 - 2.12 uczestniczenie w kontrolach prowadzonych przez właściwe organy nadzoru i współudział przy realizacji ewentualnych zaleceń pokontrolnych;
 - 2.13 przygotowanie czynności związanych z odbiorem końcowym obiektu, weryfikacja dokumentów odbiorowych i prowadzenie czynności odbioru;

- 2.14 nadzór i wyegzekwowanie usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego robót;
- 2.15 opracowanie opinii dotyczących wad przedmiotu odbioru uznanych za nie nadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót;
- 2.16 weryfikacja inwentaryzacji i dokumentacji powykonawczej wraz z ich akceptacją i zatwierdzeniem;
- 2.17 egzekwowanie od wykonawcy robót usunięcia usterek zgłaszanych przez użytkownika w okresie rękojmi i gwarancji i ich odbiór;
- 2.18 udział w pracach komisji powołanych do dokonania przeglądów gwarancyjnych dla zrealizowanej inwestycji, objętej pełnionym nadzorem inwestorskim i o ile zajdzie taka potrzeba w pracach komisji powołanych do ustalenia przyczyn stwierdzonych wad i usterek na zrealizowanym zadaniu inwestycyjnym;
- 2.19 zabezpieczenie profesjonalnego, kompetentnego i ciągłego nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami we wszystkich branżach i specjalnościach do wykonania zadania inwestycyjnego;
- 2.20 zapewnienie codziennej dyspozycyjności osób pełniących funkcję nadzoru inwestorskiego na placu budowy;
- 2.21 współpraca z projektantem w zakresie nadzoru autorskiego w szczególności skuteczne egzekwowanie odpowiedzi na zadane zapytania w terminie nie dłuższym niż 3 dni, chyba, że z Zamawiającym uzgodniony zostanie inny termin;
- 2.22 zapewnienie zgodności wykonanych robót z technicznymi i umownymi wymaganiami wykonania robót, odpowiednimi standardami, normami i wymaganiami, w tym w szczególności określonymi w dokumentacji projektowej wykonawczej oraz wymaganych przepisami prawa;
- 2.23 podejmowanie decyzji o wstrzymaniu części robót lub całości w uzasadnionych sytuacjach;
- 2.24 rozwiązywanie bieżących problemów technicznych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego;
- 2.25 prowadzenie rejestrów oraz zarządzanie dokumentacją projektową zamienną i uzupełniającą;
- 2.26 utrzymanie na bieżąco łączności i sprawozdawczości między wszystkimi uczestnikami procesu realizacji inwestycji, przekazywanie bez zbędnej zwłoki (w tym samym dniu lub najpóźniej następnego dnia roboczego do godz. 9:00) spraw bieżących (w tym korespondencji) wszystkim stronom zaangażowanym w realizację inwestycji;
- 2.27 kontrola i nadzór nad zgodnością realizacji robót z odpowiednimi wymaganiami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przepisów związanych z ochroną środowiska;
- 2.28 zatwierdzenie i kontrolowanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych materiałów, sposobu ich składowania i przechowywania, a także zgodności z normami, przepisami i specyfikacją techniczną;
- 2.29 zatwierdzanie proponowanych metod i technologii wykonywania robót budowlanych, włączając w to roboty tymczasowe, zaproponowane przez wykonawcę robót budowlanych w porozumieniu z Zamawiającym;
- 2.30 kontrolowanie zgodności wykonanych robót z dokumentacją projektową, umową i obowiązującym w trakcie harmonogramem robót;
- 2.31 pisemne rekomendowanie Zamawiającemu wszystkich zmian w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas lub w następstwie wykonywania robót budowlanych;
- 2.32 zatwierdzanie w porozumieniu z Zamawiającym projektów zamiennych i uzupełniających wykonanych w ramach nadzoru autorskiego;
- 2.33 rzetelne szacowanie i weryfikowanie robót zamiennych;

- 2.34 opiniowanie wystąpień wykonawcy robót budowlanych i rekomendowanie Zamawiającemu sposobu oraz konieczności wykonania robót zamiennych, podobnych, ulegających zakryciu lub zanikających, w tym szczegółowe uzasadnienie konieczności wykonywania tych prac wraz z weryfikacją kosztów oraz wnioskowanie do Zamawiającego o ich wykonanie w terminie 3 dni od skutecznego przekazania Zamawiającemu wystąpienia wykonawcy;
- 2.35 sprawowanie nadzoru nad robotami zamiennymi, podobnymi w taki sposób jak w przypadku robót objętych zamówieniem podstawowym;
- 2.36 sprawdzanie ilości i jakości wykonywanych robót, organizowanie i dokonywanie odbiorów częściowych, odbioru zanikających i ulegających zakryciu. Przez organizowanie odbiorów Zamawiający rozumie podjęcie wszelkich niezbędnych czynności dla prawidłowego przeprowadzenia odbiorów, łącznie z przygotowaniem i sprawdzeniem wszelkich dokumentów, w tym protokołów odbioru w porozumieniu z Zamawiającym. W przypadku, gdy prace objęte umową o roboty budowlane nie zostały wykonane, bądź zostały wykonane nienależycie, niezgodnie z obowiązującym prawem, dokumentacją projektową, zapisami umowy o roboty budowlane z wykonawcą bądź Umową, Inspektor Nadzoru nie może potwierdzić faktu ich wykonania;
- 2.37 organizowanie oraz prowadzenie cotygodniowych Rad Budowy oraz innych spotkań dotyczących postępu robót z udziałem przedstawicieli Zamawiającego, wykonawcy robót budowlanych, projektanta i innych uczestników procesu inwestycyjnego wg potrzeb Zamawiającego oraz sporządzanie protokołów budowlanych w terminie nie dłuższym niż 3 dni od spotkania;
- 2.38 kontrola w zakresie obecności na budowie innych, poza wykonawcą robót budowlanych, osób i podmiotów, w szczególności obecności niezatwierdzonych podwykonawców;
- 2.39 opiniowanie w terminie 5 dni projektów umów o podwykonawstwo przedstawianych przez wykonawcę robót budowlanych za pośrednictwem Zamawiającego;
- 2.40 monitorowanie realizacji wymagań decyzji i uzgodnień administracyjnych wydanych w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego;
- 2.41 analiza ewentualnych roszczeń wykonawcy robót budowlanych pod względem technicznym, finansowym i formalnym. Przedstawianie stanowiska Inspektora Nadzoru-Koordynatora w odniesieniu do roszczeń wykonawcy robót budowlanych oraz rekomendowanie Zamawiającemu sposobu potraktowania roszczeń, w szczególności w zakresie akceptacji lub odrzucenia w terminie 7 dni od ich otrzymania;
- 2.42 identyfikowanie potencjalnych ryzyk skutkujących powstaniem ewentualnych roszczeń ze strony wykonawcy robót budowlanych lub osób trzecich i niezwłoczne informowanie o tym Zamawiającego wraz z przedstawieniem propozycji eliminacji tych ryzyk;
- 2.43 współpraca z Zamawiającym w egzekwowaniu postanowień umowy na roboty budowlane, rekomendowanie Zamawiającemu rozwiązań umożliwiających optymalną realizację zadania inwestycyjnego;
- 2.44 wyjaśnianie wątpliwości dotyczących wszelkich spraw związanych z realizacją zadania inwestycyjnego i Umowy, przygotowanie wspólnie z Zamawiającym pisemnych wyjaśnień – jeśli taka konieczność zaistnieje;
- 2.45 sprawdzenie doprowadzenia do należytego stanu i porządku terenu budowy oraz obiektów sąsiadujących, jeśli zostały naruszone przez wykonawcę robót budowlanych w trakcie realizacji inwestycji.