

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych realizowanych w ramach zadania pn.: „Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku hotelowego (Kat. Ob. Bud. XIV), Budynku mieszkalnego na budynek zamieszkania zbiorowego (Kat. Ob. Bud.. XIV) oraz budynku garażowego na budynek gospodarczy (Kat. Ob. Bud. III) zlokalizowanych na działkach nr 3125/1, 3125/2, 3980, 2828/1, 2218/2, 2219; obręb 0001 Szczyrk – objętych pozwoleniem na budowę (które jest w trakcie procedury) remont pomieszczeń pozostałych objętym zgłoszeniem remontowym z dnia 31.04. wraz z zagospodarowaniem terenu oraz dostosowanie istniejącego zbiornika wody oraz drogi pożarowej do aktualnych przepisów przeciwpożarowych objętych wydanym pozwoleniem na budowę (działki: 2210/2, 2209/2, 3125/2 3125/1, 2828/1, 2218/2, 2222/4, 2222/5, 2222/6, 2222/7, 2831/1, 3124/2).

Zakres przedmiotu zamówienia został szczegółowo określony w dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do ogłoszenia o postępowaniu przetargowym na który składa się:

1. Projekt budowlany: Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń budynku hotelowego (Kat. Ob. Bud. XIV), Budynku mieszkalnego na budynek zamieszkania zbiorowego (Kat. Ob. Bud.. XIV) oraz budynku garażowego na budynek gospodarczy (Kat. Ob. Bud. III) zlokalizowanych na działkach nr 3125/1; 3125/2; 3980; 2828/1; 2218/2; 2219, obręb 0001 Szczyrk
2. Projekt wykonawczy obejmujący swym zakresem remont budynku głównego, remont budynku socjalnego, remont garażu, remont części grillowej, schodów zewnętrznych, chodników wraz z zagospodarowaniem terenu ujmującego uzupełnienie placu manewrowego przy zbiorniku i drodze pożarowej,
3. Projekt budowlany: Dostosowanie istniejącego zbiornika wody oraz drogi pożarowej do aktualnych przepisów przeciwpożarowych (działki: 2210/2, 2209/2, 3125/2 3125/1, 2828/1, 2218/2, 2222/4, 2222/5, 2222/6, 2222/7, 2831/1, 3124/2)
4. Etapowanie inwestycji
5. Przedmiary robót – stanowiące uzupełnienie dokumentacji projektowej i materiał pomocniczy a nie określający zakres prac.
6. Postanowienie, ekspertyza techniczna

Jeżeli jakieś prace nie wynikają wprost z dokumentacji projektowej i przedstawionych dokumentów opisujących przedmiot zamówienia – a ich wykonanie jest niezbędne dla prawidłowego wykonania robót a ich konieczność Wykonawca mógł przewidzieć na etapie złożenia oferty – przyjmuje się, że należą one do przedmiotu umowy a wynagrodzenie za ich wykonanie jest objęte wynagrodzeniem ryczałtowym określonym w niniejszym zamówieniu.

-
- II. Roboty budowlane będą prowadzone na terenie Ośrodka Turystyczno-Sportowego Zagroń w Szczyrku 43-370, ul. Wrzosowa 21.
- III. Zamawiający zwraca uwagę na skomplikowany charakter robót związanych z tym, że prace wykonywane będą w czynnym budynku hotelowym, w których prowadzona jest działalność hotelarska, a roboty budowlane należy wykonywać w jak najmniej uciążliwy sposób dla gości hotelowych, a także personelu (wyłączanie dostaw mediów, hałas, utrzymanie porządku na drogach dojazdowych oraz samym placu budowy).
- IV. Wykonawca zobowiązany będzie do uzgadniania z Zamawiającym czasowych wyłączeń instalacji elektrycznych i sanitarnych, jak również z inspektorami nadzoru Zamawiającego wszelkich robót ziemnych oraz transportowych mogących naruszyć istniejące sieci przesyłowe.
- V. Zamawiający nie dysponuje pomieszczeniami magazynowymi oraz socjalnymi dla pracowników wykonawcy, konieczne jest zorganizowanie odpowiedniego zaplecza budowy w ramach budowy.
- VI. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje roboty budowlane i wykończeniowe wymienione w dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do niniejszego postępowania przetargowego. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in.:

Remont budynku głównego:

- Dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- Dostosowanie obiektu do wymagań p.poż i poprawa parametrów akustycznych w jednostkach hotelowych, z uwzględnieniem prac polegających na dostosowaniu istniejącego zbiornika wody oraz drogi pożarowej do aktualnych przepisów przeciwpożarowych.
- Adaptacja tarasu na kondygnacji +4 na pokoje hotelowe w istniejącej oranżerii,
- Adaptacja części parteru na pokoje hotelowe budynku głównego
- Aranżacja części lobby hotelowego oraz recepcji w celu ujednoczenia charakteru części publicznych wraz z dostosowaniem do wymagań ochrony p. pożarowej budynku
- Aranżacja korytarzy hotelowych, klatek schodowych, holi, w celu uzyskania jednolitego charakteru wnętrza,
- Adaptacja tarasu na kondygnacji +1 na część rekreacyjną,
- Optymalizacja liczby pokoi hotelowych oraz zapewnienie dla części jednostek hotelowych możliwości łączenia w pokoje rodzinne,
- Optymalizacja pomieszczeń znajdujących się w hotelu w celu ich wykorzystania do prowadzenia działalności hotelowej,
- Modernizacja elewacji wschodniej, północnej oraz zachodniej,

- Modernizacja pomieszczeń pomocniczych zlokalizowanych poniżej poziomu parteru jak piwnice, skład opału, sala gimnastyczna i inne opisane w dokumentacji projektowej.
- Modernizacja tarasu zewnętrznego przy basenie (który nie został ujęty w dokumentacji projektowej) polegającej na:
 - rozbiórce istniejącego tarasu wraz z drewnianą barierką (ok 140 m²) i utylizacja materiału po rozbiórce
 - wykonaniu fundamentów pod belki tarasowe
 - wykonaniu konstrukcji nośnej i posadzki tarasu z drewna
 - wykonaniu nowej barierki wg istniejącego wzoru wraz z impregnacją
- Wykonanie części prac instalacyjnych polegających na zamontowaniu armatury: bidety, zestawy prysznicowe, grzejniki, stelaże, wanny, kabiny prysznicowe, syfony, brodziki, baterie muszle, Zamawiający przewidział z materiałów Inwestora zgodnie z załącznikiem: TABELA MATERIAŁÓW DO WYKORZYSTANIA, co zostało ujęte w dokumentacji projektowej. Wykonawca będzie zobowiązany do osobistego odbioru w/w materiałów z magazynu z Krakowa i przejęciu na swój stan i odpowiedzialność.
- Wykonanie innych prac nie przewidzianych w dokumentacji projektowej i wynikających z wiedzy i sztuki budowlanej koniecznych do wykonania zadania a nie ujętych w żadnej z załączonych dokumentacji technicznych.
 - częściowej wymianie stolarki okiennej i drzwiowej
 - remoncie istniejącej kawiarni
 - modernizacja instalacji wewnętrznych wg. zakresu projektowego
 - aranżacja wnętrz

Remont budynku socjalnego:

- Modernizacja elewacji,
- Modernizacja konstrukcji budynku w ramach ścian i stropów i dachu
- Wykonanie izolacji p. wilgociowej i wodnej pionowej jak i poziomej,
- Modernizacja schodów zewnętrznych i balkonów
- Wymiana instalacji wewnętrznych
- Drenaż wokół budynku
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- Aranżacja wnętrz

- Inne prace nie przewidziane w dokumentacji projektowej, wynikające z wiedzy i sztuki budowlanej, konieczne do wykonania zadania a nie ujęte w żadnej z załączonych dokumentacji technicznych.

Przystosowanie garaży dla rowerzystów (baza myjąco-narzędziowa z miejscem na przechowywanie rowerów).

Remont drogi pożarowej i zbiornika wodnego:

- Modernizacji istniejącej drogi pożarowej od wjazdu na działkę
- Odtworzenie placu manewrowego, nie ujętego w dokumentacji projektowej dotyczącej drogi i zbiornika,
- Wykonanie niezbędnych instalacji,
- Dociepleniu zbiornika w sposób uniemożliwiający zamarzanie wody,
- Inne prace nie przewidziane w dokumentacji projektowej, wynikające z wiedzy i sztuki budowlanej, konieczne do wykonania zadania a nie ujęte w żadnej z załączonych dokumentacji technicznych.

Remont zagospodarowania terenu

- Remont stanowiska dla grilla
- Remont zewnętrznych schodów w budynku socjalnym oraz bocznych przy budynku głównym
 - remont i wykonanie chodników, wymiana istniejącej nawierzchni na fragmentach działki
 - wymiana odcinkowa inst. zewnętrznej kanalizacyjnej
 - zmiany w instalacje zewnętrznej elektrycznej i wodnej i teletechnicznej
 - remont muru oporowego z wymianą balustrady
 - wykonanie tarasów na poz. -1
 - zmiana profilu terenu przy wyjściu z budynku w seg. A
- Inne prace nie przewidziane w dokumentacji projektowej, wynikające z wiedzy i sztuki budowlanej, konieczne do wykonania zadania a nie ujęte w żadnej z załączonych dokumentacji technicznych.
- Ewentualne zmiany wynikające ze zmian w projekcie budowlanym na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę.

VII. Etapowanie prac

Zamawiający w dokumentacji projektowej przewidział podział planowanej inwestycji na 5 głównych etapów oraz podetapy ujęte we wstępnym Harmonogramie Rzeczowym – stanowiącym załącznik do niniejszego postępowania. Zamawiający dopuszcza również inny podział na etapowanie prac jak również inne ujęcie czasowe - do uzgodnienia podczas negocjacji przed podpisaniem umowy.

ETAP "0" - mieszkanie służbowe, prace objęte pozwoleniem na budowę dla drogi p.poż, zgłoszeniem remontowym, prace przygotowawcze na styku drogi i budynku socjalnego, remont garażu i magazynu węgla (poziom -1)

ETAP 1 - obejmuje Segment "A" wraz z główną klatką schodową, apartamentami ostatniej kondygnacji wraz z instalacjami pozostałych etapów stanowiących część wspólną z Etapem 1,

ETAP 2 - Remont budynku socjalnego - po zakończeniu mieszkania służbowego (przeniesienie lokatora)

ETAP 3 - Remont parteru i poziomu -1 z przygotowaniem restauracji i sanitariatów wraz z instalacjami - (konieczność wydzielenia wejścia głównego dla lokatorów na okres prac ETAPU 1)

ETAP 4 – podzielony na podetapy ze względu na sukcesywne zwalnianie wynajętych pokoi na poszczególnych kondygnacjach:

Prace ETAP 4/1 - Segment B poziom +4

Prace ETAP 4/2 - Segment B poziom +3

Prace ETAP 4/3 - Segment B poziom +2

Prace ETAP 4/4 - Segment B poziom +1

Prace ETAP 4/5 - Segment B klatka schodowa, poziom -6,2

Instalacje zewnętrzne – mogą być wykonywane równoległe z każdym etapów. Ujmując fakt, że każdy z etapów będzie wymagał odrębnego zgłoszenia do użytkowania sugeruje się wykonanie instalacji zewnętrznych przy najmniejszym obciążeniu gośćmi.

Elewacja, zagospodarowanie zewnętrzne, mała architektura - grill, schody zewnętrzne i inne – winny być zakończone przed ostatnim zgłoszeniem do użytkowania obiektu.

Ze względu na działalność hotelową Zamawiający przewidział przerwę w prowadzeniu prac w budynku głównym w okresie od 20-12-2021 do 9-01-2022 r. Inne prace nie kolidujące Wykonawca będzie mógł realizować po uzgodnieniu z nadzorem budowy.

VIII. Pozwolenie na użytkowanie, dokumentacja powykonawcza

Każdy etap przed przystąpieniem do użytkowania powinien uzyskać pozytywny odbiór i dopuszczenie PINB. Zgłoszenie i cała procedura odbioru przez PSP, SANEPID i PINB leży w gestii Wykonawcy. Zamawiający nie wymaga odrębnej dokumentacji powykonawczej do

każdego etapu prac. Dokumentacja powykonawcza może być jako kontynuacja każdego zgłaszanego etapu, która zostanie przekazana Zamawiającemu w formie papierowej i zapisu elektronicznego jako kompletna po zakończeniu wszystkich prac.

XI. Wytyczne w sprawie przeciwdziałania COVID

- 1.1. Zaplecze socjalne – za przestrzeganie poniższych wymagań odpowiada Wykonawca.:
 - a. Zakaz korzystania z toalet dla klientów hotelu – należy zapewnić oddzielną toaletę dla Pracowników inwestycji;
 - b. Konieczność zapewnienia dostępu do bieżącej wody, mydła i środków dezynfekujących;
 - c. Należy maksymalnie ograniczyć wizyty Pracowników w sklepach i innych miejscach publicznych;
 - d. Wszystkie powierzchnie, z którymi mają styczność pracownicy tj. blaty, klamki, , czajnik należy dezynfekować raz na godzinę środkiem z alkoholem. Należy wyznaczyć osobę odpowiedzialną za dezynfekcję na danej realizacji;
 - e. Należy ograniczyć liczbę osób przebywających w jednym momencie w zapleczu socjalnym tak, aby było realne zachowanie 1m odstępów;
 - f. Należy wprowadzić obowiązkowy pomiar temperatury Pracowników wchodzących na teren inwestycji.
 - g. Zapewnić termometr bezdotykowy również do dobrowolnego wykorzystania przez Pracowników.
- 1.2. Kontrola dostępu:
 - a. Na czas zagrożenia epidemicznego rezygnujemy z kontroli alkomatem. Jeśli występuje taka konieczność, rekomendujemy używanie jednorazowych alkotestów;
 - b. W trakcie wykonywania prac na terenie hotelu: dokumentacja wysyłana jest to zatwierdzenia drogą mailową w formie PDF lub zdjęcia (nie przekazywana do ręcznego podpisu jak dotychczas). Po otrzymaniu dokumentacji druga strona drukuje i podpisuje dokument wysyłając jego skan/zdjęcie celem potwierdzenia;

-
- c. Dokumentacja budowy musi zostać ograniczona do niezbędnego minimum i uporządkowana:
 - dokumenty do zapoznania się tylko w wersji elektronicznej (wersja papierowa obecna na realizacji w segregatorze);
 - dokumenty budowy, listy obecności, oświadczenia należy niezwłocznie po zaakceptowaniu i podpisaniu przechowywać w segregatorze, aby ograniczyć liczbę osób mających kontakt z dokumentem;
 - d. Szkolenia informacyjne, odprawy, odbywają się bez zmian z zachowaniem odległości co najmniej 1 m od innych osób;
 - e. Dokumentacja od dostawców, kierowców i innych osób spoza realizacji powinna być przyjmowana w rękawiczkach jednorazowych i również ograniczona do niezbędnego minimum;
 - f. Nowi pracownicy, którzy nie posiadają praktycznego szkolenia z zakresu pierwszej pomocy mogą przystąpić do pracy z ukończoną częścią teoretyczną szkolenia.
- 1.3. Organizacja prac:
- a. Prace należy organizować w taki sposób, aby ograniczyć liczbę równoległe pracujących ekip do minimum – należałoby rozważyć pracę zmianową, aby ograniczyć duże skupiska osób;
 - b. Narady należy ograniczyć do niezbędnego minimum, w miarę możliwości zaleca się przeprowadzanie narad zdalnie za pomocą dostępnych aplikacji;
 - c. Odbiory elementów robót, lub inne czynności związane z procesem budowlanym w którym uczestniczą kierownicy, inżynierowie budowy, inspektorzy lub inne osoby bezwzględnie w maseczkach i rękawiczkach nie ważne czy odbiór jest na zewnątrz czy wew. budynku.
 - d. Wszystkie osoby, które przebywają pod nadzorem epidemicznym, mają zleconą kwarantannę, miały kontakt z osobą zarażoną lub mają objawy grypy lub przeziębienia nie powinny podejmować pracy;
 - e. Wszystkie osoby w wieku 60+ oraz osoby z grupy ryzyka zgodnie z zaleceniami WHO i Sanepid powinny pozostać w czasie zagrożenia w domu.

Dodatkowe wytyczne w zakresie BHP/ HSSE pozostają w zgodzie z wytycznymi krajowymi.

Zachęcamy również do zapoznania się z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego dla zakładów pracy:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj/zalecenia-dla-zakladow-pracy-w-zwiazku-z-rozprzestrzenianiem-sie-koronawirusa>