

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Wykonanie wielobranżowego projektu budowlano-technicznego oraz opracowań towarzyszących dla modernizacji i nadbudowy budynku siedziby Głównej Biblioteki Lekarskiej w Warszawie przy ul. Chocimskiej 22
znak sprawy GBL.DA.26.187.2025**

Spis treści

1.	Opis przedmiotu zamówienia	2
	a. Szczegółowy zakres zamówienia	2
	b. Planowana wstępna aranżacja przestrzeni	3
	c. Pozostałe informacje	4
	d. Lokalizacja budynku	4
	e. Stan istniejący	5
2.	II. Zakres zamówienia	6
	Załączniki	8

Siedziba Głównej Biblioteki Lekarskiej w dzielnicy Warszawa Mokotów na działce ewidencyjnej nr 67, z obrębu 1-01-13. Siedziba składa się z dwóch budynków o adresach: Chocimska 22 i Kujawska 5. Budynek Głównej Biblioteki Lekarskiej wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków m. st. Warszawy w zakresie budynku Chocimska 22.

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie pełnej wielobranżowej dokumentacji budowlano-technicznej, w zakresie budowlano-architektonicznym, konstrukcyjnym, instalacji elektrycznych i teletechnicznych, sanitarnych, konserwatorskich dla całościowej modernizacji, remontu i nadbudowy budynku GBL. W zakres zamówienia wchodzi również wskazane w niniejszym OPZ opracowania towarzyszące i uzgodnienia.

a. Szczegółowy zakres zamówienia

1. Uzyskanie docelowych warunków od gestorów sieci (we współpracy z Zamawiającym)
2. Aktualizacja istniejącej inwentaryzacji budynków z naniesieniem elementów zabytkowych posadzek ceramicznych , balustrad itp.
3. Ekspertyza techniczna całości budynku (wraz z dachem, stanem fundamentów, stropów, ścian wraz z badaniami mikologicznymi i badaniami stanu zawilgocenia budynku
4. Audyt dostępności w zakresie architektonicznym (wstęp do koncepcji)
5. Koncepcja modernizacji i nadbudowy budynków (do akceptacji Zamawiającego na etapie wstępnym prac). Uzgodnienie ze Stołecznym Konserwatorem Zabytów propozycji nadbudowy w ramach zaleceń konserwatorskich.
6. Badania geotechniczne
7. Program prac konserwatorskich
8. Projekt architektoniczno-budowlany (w zakresie budowlano-architektonicznym, konserwatorskim, konstrukcyjnym, instalacji elektrycznych i teletechnicznych, sanitarnych, prac konserwatorskich) wraz z PZT. Zakres teletechniki dotyczy: SAP, SSWIN, CCCV systemu IT. Projekty branżowe będą rozwinięte w projektach technicznych.
9. Ekspertyza pożarowa wraz z uzgodnieniem prze KSP (ewentualnie z SKZ)
10. Uzgodnienia ze stosownymi rzeczoznawcami (p.poż., sanitarny oraz BHP)
11. Uzyskanie pozwolenia na budowę

Zamawiający dysponuje aktualną mapą do celów projektowych, inwentaryzacją budynku, audytem energetycznym, wytycznymi konserwatorskimi, bieżącymi warunkami dostaw mediów.

Po stronie wykonawcy leży uzyskanie wszelkich warunków i uzgodnień z gestorami sieci, jeśli będą niezbędne, uzgodnień stosownych rzeczoznawców oraz pozwolenia na budowę, w tym bezpłatne wprowadzanie wymaganych przez urzędy poprawek i uzupełnień.

b. Planowana wstępna aranżacja przestrzeni

1. Piwnica

Pomieszczenia techniczne i pomocnicze, magazyn z możliwością regulacji mikroklimatu, zaplecze socjalne, sanitariaty.

2. Parter

Nowe główne wejście do budynku przez bramę od strony ulicy Chocimskiej, portiernia, szatnia, sanitariaty, sanitariat dla osób z niepełnosprawnością, kawiarnia z mini czytelnią, pomieszczenie techniczne do fumizacji, drukarnia, intrologatornia, digitalizacja z zapleczem . Od strony ulicy Kujawskiej przewiduje się miejsca postojowe dla samochodów służbowych.

3. I piętro

Magazyn książek – Księgozbiór z czytelnią

4. II piętro

Część biurowa

5. III piętro

Część biurowa

6. Nadbudowa – IV piętro

Zespół sal konferencyjnych z zapleczem, sanitariaty oraz mieszkania służbowe dla pracowników terenowych przyjeżdżających do GBL

7. Zadaszenie wewnętrznego dziedzińca

Z zagospodarowaniem przestrzeni jako hallu głównego „Folyer”, z czytelną komunikacją poziomą prowadzącą do wewnętrznych wejść do obiektu .

Całość budynku zostanie skomunikowana przy pomocy kilku (prawdopodobnie 3-ch wind) oraz windy technicznej do obsługi księgozbioru.

Główne wejście do budynku prowadzić będzie przez istniejący przejazd bramny od strony ulicy Chocimskiej na zadaszony dziedziniec , z którego będą wejścia do poszczególnych skrzydeł budynku, działów, sekcji itp. Z uwagi na to ,że cały obiekt obejmuje w zasadzie dwa budynki rozlokowane wokół dziedzińca o różnych wysokościach pięter , należy dążyć do wyrównania docelowego przekrycia budynku nowym dachem na tym samym poziomie lub przyjęcia innych

rozwiązań projektowych. Przyjęte rozwiązania należy przedstawić w koncepcji modernizacji i nadbudowy obiektu .

c. Pozostałe informacje

Projekt budowlany powinien obejmować kompleksową, całościową modernizację i remont istniejącego obiektu zarówno od strony zewnętrznej jak i wewnętrznej wraz z nadbudową w zakresie konstrukcji, izolacji, dachu, elewacji, wnętrz, stolarki, całości instalacji wraz z przyłączami, zagospodarowania wewnętrznego dziedzińca oraz najbliższego terenu zgodnie z opisem. Program konserwatorski powinien obejmować zachowane historyczne elementy budynku w zakresie m. in.: elewacji, wystroju architektonicznego, w tym: zabytkowych posadzek ceramicznych, innych elementów historycznych. Oczekuje się zbudowania 4 ch wind, (o ile pozwoli na to charakter zabytku), likwidacji barier architektonicznych , przy czym ochronie podlegają historyczne elementy budynku zarówno we wnętrzach jak i na elewacjach.

Uwaga:

Zamawiający wskazuje iż celem realizacji zamówienia jest otrzymanie jako produktu końcowego opisów przedmiotu zamówienia pozwalających zrealizować inwestycję tj. dokonać zakupu usług i dostaw/robót budowlanych zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych. Powyższe oznacza konieczność dokonania opisu przedmiotu zamówienia bez wskazywania konkretnych nazw/znaków lub cech produktu charakterystycznych dla jednego Wykonawcy. Produkt końcowy niniejszego zamówienia nie może zawierać opisów przedmiotu zamówienia, które mogłyby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, nazw, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę. Jeśli Zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób należy wskazaniu takiemu dopisać wyrazy „lub równoważny”. W takim przypadku Wykonawca przedstawi Zamawiającemu uzasadnienie faktyczne dla użycia nazwy z wykazaniem spełnienia przesłanek o których mowa w art. 99 ust. 5 Ustawy *Prawo zamówień publicznych* a także określenie kryteriów równoważności dla każdego z produktów.

d. Lokalizacja budynku

Budynek Głównej Biblioteki Lekarskiej zlokalizowany jest w Warszawie w dzielnicy Mokotów przy skrzyżowaniu ulic Chocimskiej i Kujawskiej. Budynek posiada formę wydłużonego prostokąta z wewnętrznym dziedzińcem z elewacją frontową od ul. Chocimskiej i wjazdem na dziedziniec od tej samej ulicy.

Obiekt składa się z dwóch budynków, przy czym budynek od ulicy Chocimskiej przetrwał wojnę a budynek od Kujawskiej był zbombardowany i po wojnie odbudowany w formie współczesnej z kondygnacjami niższymi niż budynek od strony ulicy Chocimskiej.

e. Stan istniejący

Obiekt posiada na krótszym boku od ul. Chocimskiej 7 osi a na dłuższym boku od ul. Kujawskiej są dwie różne elewacje - ta należąca do budynku przy Chocimskiej 22 ma 3 osie, a druga należąca do budynku Kujawska 5 ma 7 osi.

W elewacji frontowej od strony ulicy Chocimskiej umieszczone jest wejście główne i wjazd na dziedziniec. Elewacje oryginalnego – zabytkowego budynku (od ul. Chocimskiej i Kujawskiej) w strefie parteru posiadają oryginalne okładziny z piaskowca z pozostałościami zniszczeń wojennych w postaci ostrzałów. Na elewacjach umieszczone są tablice zabytkowe objęte ochroną konserwatorską. Powyżej parteru elewacje proste pokryte tynkiem nakrapianym. W odspojonych fragmentach widoczne systemowe docieplenie wykonane w latach ubiegłych prawdopodobnie w końcu XX wieku. Elewacje od strony podwórza proste, docieplane, pokryte tynkiem nakrapianym. Od strony dziedzińca wtórne daszki nad wejściami. Dach kalenicowy ze spadkiem na dwie strony w kierunku ulic i w kierunku dziedzińca.

Powierzchnia zabudowy obiektu : 650 m²

Całkowita kubatura obiektu : 13 000 m³.

Powierzchnia użytkowa : 2427 m²

Ilość kondygnacji naziemnych 4/5

Ilość kondygnacji podziemnych 1

II. Zakres zamówienia

1. Opracowania towarzyszące: koncepcja modernizacji i nadbudowy obiektu, pozyskanie docelowych warunków od gestorów sieci, ekspertyza techniczna całości budynku, badania geotechniczne, audyt dostępności, ekspertyza pożarowa wraz z uzgodnieniem przez KSP (ewentualnie SKZ), program prac konserwatorskich.
2. Wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego i projektów technicznych w zakresie zgodnym z art. 34 ust. 3 i innych ustaw z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy *Prawo budowlane* oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku itd. w sprawie zakresu i formy dokumentacji projektowej dla modernizacji remontu i nadbudowy obiektu GBL.

W szczególności:

- a. **projekt zagospodarowania terenu** wraz z dziedzińcem z uwzględnieniem nawierzchni zieleni, podejść i podjazdów, odprowadzenia wód opadowych, przyłączy itp.
- b. **projekt architektoniczno-budowlany** w zakresie m. in. modernizacji i nadbudowy kondygnacji, elewacji, układu funkcjonalnego itp.
- c. **program prac konserwatorskich** dla zachowanych historycznych elementów budynku
- d. **zbiór odpisów uzgodnień, opinii, uprawnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczegółowymi** wraz z przeprowadzeniem wszelkich niezbędnych pomiarów geodezyjnych oraz uzyskaniem wszelkich dodatkowych ekspertyz, ocen technicznych, inwentaryzacyjnych niezbędnych do realizacji prac budowlanych oraz dokonanie uzgodnień z właściwym rzeczoznawcami w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa sanitarno-higienicznego itd.

oraz :

- e. **projekt techniczny konstrukcyjny** w zakresie nadbudowy, fundamentów, stropów, nadproży, dachu i innych elementów nośnych obiektu, w tym weryfikacja nośności
 - f. **projekt techniczny nowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych** w zakresie gniazd, siły, oświetlenia (w tym oświetlenia ewakuacyjnego oraz podświetlanych znaków ewakuacyjnych) opraw do pracy, gniazd komputerowych, zasilania urządzeń SSWIN, SAP, CCTV
 - d. **projekt techniczny nowych instalacji sanitarnych** w zakresie wody ciepłej i zimnej, hydrantów wewnętrznych, ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji, kanalizacji bytowej i deszczowej
 - g. **zbiór odpisów uzgodnień branżowych, opinii, uprawnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczegółowymi** wraz z przeprowadzeniem wszelkich niezbędnych pomiarów geodezyjnych oraz uzyskaniem wszelkich dodatkowych ekspertyz, ocen technicznych, inwentaryzacyjnych niezbędnych do realizacji prac budowlanych oraz dokonanie uzgodnień z właściwym rzeczoznawcami w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa sanitarno-higienicznego itd.
3. Sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dostosowanej do specyfiki projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianą w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
 4. Uzgodnienia ze stosownymi rzeczoznawcami p.poż, sanitarnymi oraz bhp. ewentualnie robocze uzgodnienie dokumentacji z SKZ

Dokumentacja projektowa będzie spełniała warunki przewidziane przez obowiązujące na dzień przekazania jej Zamawiającemu przepisy prawa, wytyczne zawarte w tematycznych przepisach szczegółowych, Polskie Normy, zasady wiedzy technicznej.

Dokumentacja podlegać będzie weryfikacji ze strony Zamawiającego w trakcie jej wykonywania.

Odbiorowi będą podlegać: PZP oraz Projekt architektoniczno-budowlany – umożliwiający złożenie projektu w Wydziale Architektury w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

Dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć zgodnie z Ustawą *Prawo Zamówień Publicznych*, w tym wszelkie opisy muszą być wykonane w sposób wykluczający użycie nazw własnych i znaków towarowych. Projekt i Dokumentacja projektowa, w tym ich poszczególne części, służyć będzie realizacji zamówienia robót budowlanych i konserwatorskich oraz przyszłej planowanej aranżacji wnętrza.

Dokumentacja projektowa powinna zostać wykonana w następującej ilości egzemplarzy:

1. Projekt architektoniczno-budowlany oraz projekty techniczne dla wszystkich branż – 8 egz. w wersji papierowej, oprawionej trwale w twarde oprawy oraz 2 płyty CD w wersji CAD i PDF
2. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 3 egz. w wersji papierowej oraz 2 płyty CD w wersji PDF oraz Word
3. Ekspertyzy badania, audyty oraz inne opracowania towarzyszące – 4 egz. w wersji papierowej oraz 2 płyty CD w wersji PDF oraz Word

Ze względu na wartość historyczną obiektu wymagana jest szczególna staranność przy sporządzeniu dokumentacji projektowej.

Załączniki :

1. Mapa do celów projektowych
2. Inwentaryzacja architektoniczna w skali 1:100 z naniesieniem elementów zabytkowych (posadzki, balustrady itp.)
3. Wytyczne konserwatorskie z dnia 16.05.2025 roku i z dnia 21.07.2025 roku

4. Audyt energetyczny
5. Bieżące umowy z gestorami sieci.

Załączniki do udostępnienia przez Zamawiającego