**Nr sprawy: O.253.173.2024**

**Załącznik nr 2**

**Opis I części Inwestycji pt. „Przebudowa i rozbudowa wraz z dostosowaniem budynku przy ul. Kopernika 46A do potrzeb WMCNT.”**

1. **SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

**Do zadań Wykonawcy należy:**

- opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (w skrócie PFU) dla I części Inwestycji pt. „Przebudowa i rozbudowa wraz z dostosowaniem budynku przy ul. Kopernika 46A w Olsztynie do potrzeb WMCNT” polegającego na opracowaniu szczegółowej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej ,opracowaniu programu funkcjonalno-użytkowego wraz z koncepcją architektoniczną niezbędną do dalszego działania polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych w budynku dla nowej siedziby Warmińsko Mazurskiego Centrum Nowych Technologii, w Olsztynie przy ul. M. Kopernika 46A wraz z budową zewnętrznego dźwigu osobowego, przebudową wewnętrznej instalacji wentylacji mechanicznej z klimatyzacją i instalacją ciepła technologicznego oraz przebudową wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej i teletechnicznej.

- opracowanie koncepcji architektoniczno-budowlanej, określającej przeznaczenie planowanego obiektu, wymagania techniczne, ekonomiczne, architektoniczne, materiałowe i funkcjonalne, a także określenie kosztów realizacji zadania na późniejszym etapie (prace projektowe, roboty budowlane wraz z nadzorem inwestorskim).

- sporządzenie szczegółowej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej obiektu wraz z ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego. Inwentaryzacja posłuży do prawidłowego zaprojektowania i ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych oraz do identyfikacji możliwości w zakresie ich wykonania. Inwentaryzacja powinna obejmować zarówno stan istniejący obiektu jak i identyfikację możliwości jego remontu lub przebudowy i przearanżowania dla potrzeb Zamawiającego z uwzględnieniem wymagań dla budynku użyteczności publicznej. Inwentaryzację należy wykonać wraz ze szczegółową dokumentacją fotograficzną stanu istniejącego oraz innymi opracowaniami niezbędnymi do wykonania zamierzenia inwestycyjnego Zamawiającego.

**II. OBECNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU**

Budynek usytuowany jest w Olsztynie, przy ul. Kopernika 46a, na działce gruntowej nr 82 obręb 71 m. Olsztyn, jest to obiekt pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, o łącznej powierzchni użytkowej 1210,33 m2 i kubaturze 3430m3, znajdujący się na działce o powierzchni 268,95 m2. Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany wykonane z cegły pełnej, ocieplone styropianem, otynkowane. Stropy i schody żelbetowe. Dach czterospadowy, konstrukcja stalowa, ocieplony wełną, pokryty blachą i papą. Stolarka okienna i drzwiowa – PCV i Aluminium. Budynek obecnie o funkcji biurowej. W pomieszczeniach piwnicznych zlokalizowany jest węzeł ciepłowniczy (prawdopodobnie do przebudowy).W pomieszczeniach piwnicznych oraz szybie windowym widoczne ślady wilgoci, podczas ulewnego deszczu podłoga jest zalewana.

**III. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE PROJEKTOWANEGO OBIEKTU**

Głównym celem zamierzenia, którego dotyczyć będzie koncepcja architektoniczno-budowlana oraz program funkcjonalno-użytkowy, jest zaprojektowanie budynku użyteczności publicznej, siedziby Warmińsko- Mazurskiego Centrum Nowych Technologii (WMCNT) oraz Centrum Polsko-Francuskie Côtes d'Armor – Warmia i Mazury w Olsztynie (CPF). Opracowanie powinno założyć zaprojektowanie niezbędnych instalacji z podlicznikami w celu samodzielnego rozliczania się stron z dostawcami i odbiorcami. Należy uwzględnić zastosowanie nowoczesnych rozwiązań w zakresie budownictwa kubaturowego w szczególności rozwiązań pro-ekologicznych, jednocześnie obejmować analizę możliwości projektowania energooszczędnego i niskoemisyjnego z zastosowaniem nowoczesnych technologii i rozwiązań przewidzianych dla budynków autonomicznych wraz z użyciem alternatywnych źródeł energii.

**Priorytetowym zadaniem jest ustalenie możliwości nadbudowania dodatkowego piętra (na całości lub części obecnego dachu), która umożliwi uzyskanie dodatkowych powierzchni przeznaczonych na potrzeby pomieszczeń biurowych. W przypadku braku możliwości/zgody, Zamawiający dopuszcza zmiany w Głównych założeniach projektowania.**

W tym celu Wykonawca winien

- wystąpić o zalecenia konserwatorskie i uzyskać np. wstępne uzgodnienie koncepcji z WKZ, gdyż obiekt objęty opracowaniem znajduje się w Gminnej ewidencji zabytków jako Aleja i Układ Urbanistyczny

- sporządzić analizę urbanistyczną nt. ewentualnej nadbudowy uzgodnioną w Wydziale Urbanistyki i Architektury Miasta Olsztyna

- przedstawić listę niezbędnych pozwoleń, opinii, ekspertyz.

* **Funkcje i cele dodatkowe:**

Na wszystkich kondygnacjach należy przewidzieć toalety ogólnodostępne damskie, męskie, dostosowane do użytku przez osoby ze szczególnymi potrzebami oraz pomieszczenia socjalne, w miarę możliwości pomieszczenia do przechowywania – pow. magazynowe.

Winda w miarę możliwości powinna umożliwić dostęp do wszystkich kondygnacji (należy rozważyć przeniesienie windy za obrys budynku).

Należy zaprojektować powierzchnię dachu jako użytkową (panele fotowoltaiczne, zielony dach, palarnia, taras) – w przypadku braku możliwości nadbudowy.

Należy zaplanować umiejscowienie kontenerów na śmieci (nie ustalono jak rozwiązał tę kwestię poprzedni właściciel)

1. Piwnice: należy zaplanować pomieszczenia magazynowe, pomocnicze dla konserwatora, obsługi sprzątającej, archiwum/składnicę akt, zachować węzeł ciepłowniczy (prawdopodobnie do przebudowy)

WYMAGANIA SKŁADNICY

Lokal i wyposażenie składnicy akt

Lokal składnicy akt składa się ze stałego miejsca do pracy dla archiwisty, miejsce do korzystania z dokumentacji nie może znajdować się w pomieszczeniu magazynowym.

W pomieszczeniu składnicy akt do przechowywania dokumentacji w postaci nieelektronicznej zapewnia się warunki do realizacji zadań składnicy akt oraz zabezpieczenia przechowywanej w nim dokumentacji przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub utratą;

w szczególności pomieszczenie to powinno:

składać się z elementów konstrukcyjnych o odpowiedniej nośności i wytrzymałości;

* być suche i zapewniać właściwą temperaturę w ciągu roku;
* posiadać skuteczną wentylację i sprawną instalację elektryczną;
* być zabezpieczone przed włamaniem i dostępem osób nieuprawnionych;
* być zabezpieczone przed pożarem co najmniej przez system wykrywania ognia i dymu oraz wyposażone w gaśnice proszkowe odpowiednie do potencjalnego źródła pożaru;
* być zabezpieczone przed bezpośrednim działaniem promieni słonecznych przez zastosowanie w oknach zasłon, żaluzji, szyb lub folii chroniących przed promieniowaniem UV;
* zapewniać możliwość stałego dostępu do całości przechowywanej dokumentacji, bez potrzeby przestawiania części dokumentacji w celu dotarcia do innej;
* posiadać oświetlenie zapewniające odpowiednią widoczność, bez potrzeby korzystania z przenośnego źródła światła.

Pomieszczenia wyposaża się w:

* ponumerowane regały metalowe stacjonarne zabezpieczone przed korozją, usytuowane prostopadle do okien oraz oddalone od ścian minimum 5 cm, z przejściem między nimi minimum 80 cm, o wysokości i szerokości półek dostosowanej do rozmiaru dokumentacji, z odstępem od sufitu i podłogi;
* drabinki lub schodki umożliwiające dostęp do wyżej usytuowanych półek;
* sprzęt do pomiaru temperatury i wilgotności powietrza;
* podręczny sprzęt gaśniczy (gaśnice proszkowe odpowiednie do potencjalnego źródła pożaru).

W pomieszczeniu:

* nie mogą się znajdować przedmioty i urządzenia inne niż bezpośrednio związane z przechowywaniem i zabezpieczaniem dokumentacji;
* nie wolno stosować farb i lakierów zawierających formaldehyd, ksylen i toluen;
* nie mogą się znajdować rury i przewody wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, chyba że sposób ich zabezpieczenia nie zagraża przechowywanej dokumentacji;
* jako źródeł światła sztucznego należy używać świetlówek o obniżonej emisji promieniowania UV, przy czym maksymalne natężenie światła nie może przekraczać 200 luksów;
* posadzka powinna być wykonana z powłoki niepylącej, łatwej do utrzymania w czystości (w szczególności płytka ceramiczna, wykładzina zmywalna);
* należy utrzymywać warunki wilgotności i temperatury określone w załączniku nr 1 do instrukcji archiwalnej;
* należy rejestrować przynajmniej w dni robocze warunki wilgotności i temperatury, a wyniki kontrolować i analizować przynajmniej raz na dwa tygodnie;
* należy regularnie sprzątać, tak by chronić dokumentację przed kurzem, infekcją grzybów pleśniowych oraz zniszczeniami powodowanymi przez owady i gryzonie.
1. Parter: Na parterze budynku należy przewidzieć dwa oddzielne wejścia: od ul. Mickiewicza – dla CPF oraz od ul. Kopernika – dla CPF i WMCNT, ze wspólnym dostępem do windy, piwnicy i klatki schodowej

Na parterze należy zaprojektować serwerownię główną wg. założeń obejmujących:

- połączenie istniejących serwerowni z ul. Głowackiego 14 oraz ul. E.Plater 1 (częściowo po RSS, dzierżawa włókien i dobudowanie sieci)

- przeniesienie 6 szaf serwerowych z lokalizacji przy ul. Głowackiego.

- zaprojektowanie układu dla co najmniej 12 szaf serwerowych w pomieszczeniu co najmniej 15x5 m lub w innym układzie o zbliżonej powierzchni.

- zaprojektowanie rozwiązania umożliwiającego umieszczenie UPS, klimatyzacji, agregatu prądotwórczego, systemu gaszenia i innych niezbędnych systemów teletechnicznych

- zaprojektowanie serwerowni z uwzględnieniem planowanych obciążeń (każda z szaf maksymalnie może ważyć 1,5 T x 10 = 15 T) z dostępem do ciągów komunikacyjnych i windy

Na parterze na potrzeby CPF\* należy zaprojektować:

‘Strefa kulturalna’:

- w miarę możliwości, modułowa przestrzeń typu „open space”, do swobodnego, niekrępującego użytku odbiorców, pełniącą rolę przestrzeni wystawienniczej (galeria, czytelnia podręcznego zbioru książek i czasopism) do organizowania kameralnych wystaw, pokazów filmowych, spotkań autorskich (popularno-naukowych), działań kulturalnych, edukacyjnych i animacyjnych dla różnych grup wiekowych, z możliwością bieżącego aranżowania (za pomocą ruchomego wyposażenia, np. regałów z książkami na kółkach) na potrzeby organizacji różnych działań;

- w pobliżu głównego wejścia (od strony ulicy Mickiewicza) stanowisko recepcji z dwoma stanowiskami pracy, miejsce, w którym obsługiwani będą wszyscy odwiedzający, zainteresowani ofertą CPF;

- w przestrzeni „open space” do zaprojektowania strefa coworkingowa ze stanowiskami do pracy (dla max 4 osób), z których korzystać będą mogli stażyści, wolontariusze, osoby zatrudnione na czas określony, ew. użytkownicy czytelni (studenci, uczniowie);

- pomieszczenie socjalne dla pracowników

- podręczny magazynek

- toalety damska i męska (w tym lub oraz dla pracowników z niepełnosprawnościami) k do użytku pracowników;

\* Centrum Polsko-Francuskie Côtes d’Armor-Warmia i Mazury w Olsztynie (CPF), samorządowa instytucja kultury Województwa Warmińsko-Mazurskiego, której podstawową misją jest działalność kulturalno-edukacyjna mająca na celu popularyzację kultury Francji i krajów francuskojęzycznych, w tym nauczanie języka francuskiego (kursy językowe). Stan zatrudnienia (na 2024 r.): 7 etatów. Podstawowa działalność kulturalna prowadzona jest od poniedziałku do piątku. Okazjonalnie CPF organizuje wydarzenia również w weekendy (informacja do uwzględnienia przy projektowaniu dostępu do zajmowanych przez instytucję przestrzeni – parteru/I piętra – niezależnie od WMCNT).

1. I Piętro: Na I piętrze na potrzeby CPF\* należy zaprojektować:

'Strefa edukacyjno-szkoleniowa i biurowa’

- 2 sale dydaktyczne/warsztatowe do nauki języków – Centrum PL-FR organizuje kursy językowe, grupowe i indywidualne, dla osób w różnym wieku (grupy dziecięce: 7-12 lat; młodzieżowe: 13-18 lat; dorosłe: 18+); grupy liczą od 5 do 12 osób, zajęcia odbywają się w godz. 8.00-20.00;

- 1 sala dydaktyczno-konferencyjna przygotowana z myślą o prowadzeniu zajęć z języka francuskiego oraz spotkań projektowych, biznesowych (wyposażona w przesuwną akustyczną ścianę działową z możliwością wydzielenia 2 mniejszych sal)

- 3 pomieszczenia biurowe: administracja/IODO, główna księgowa, dyrektor

- podręczny magazynek

- 1 pomieszczenie pełniące funkcję sekretariatu kursów językowych (w pobliżu sal dydaktycznych; łatwo dostępne dla użytkowników)

- archiwum zakładowe (odrębne pomieszczenie dostosowane zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych);

- pomieszczenie socjalne dla pracowników;

- toalety damska i męska (w tym lub oraz dla pracowników z niepełnosprawnościami);

- pomieszczenie pomocnicze/techniczno-gospodarcze dla obsługi sprzątającej (ewentualnie w piwnicy – współdzielone z WMCNT);

- pomieszczenie magazynowe (ewentualnie w piwnicy; w obecnej siedzibie na magazyn wykorzystywane jest ok. 25 m2 powierzchni)

1. II, III,IV Piętro: dobrze doświetlone powierzchnie, pomieszczenia biurowe przestronne, z miejscem na szafy, biurka, ew. z mobilnymi ściankami, przegrodami akustycznymi, podręczny magazynek

Najwyższa kondygnacja:

Sekretariat – 2 osoby

3 gabinety z czego jeden największy narożny (ul. M. Kopernika/ ul. A. Mickiewicza)

Pomieszczenia biurowe

Łącznie na piętrach II, III,IV i w ewentualnej nadbudówce, ok. 60-65 osób z czego 3 Dyrektorów/ Głowna Księgowa/8 Kierowników Biur

1. **Zakres podstawowych prac oraz założenia, które zostaną uwzględnione w PFU:**
	1. wymiana instalacji c. o. wraz z grzejnikami;
	2. wymiana instalacji sanitarnych – wod. kan., wentylacyjnych;
	3. wymiana instalacji elektrycznej z montażem oświetlenia typu LED;
	4. wykonanie instalacji teletechnicznej;
	5. montaż systemu alarmowego, przeciwpożarowego;
	6. wymiana pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej;
	7. docieplenie stropodachu i ścian;
	8. prace osuszeniowe i zabezpieczające w budynku;
	9. inne jeżeli ich wykonanie niezbędne jest do wykonania zadania inwestycyjnego;
	10. System Kontroli Dostępu (SKD)
	11. System telewizji dozorowej CCTV
	12. Instalacje inteligentnego budynku, automatyka budynkowa, Instalacje HVAC

**IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. Zakres opracowania obejmuje branże konstrukcyjną i architektoniczną oraz branże instalacyjne: przeciwpożarowe, sanitarne, niskoprądowe, teletechniczne i elektryczne oraz wentylację i klimatyzację.
2. Zakres opracowania musi zawierać aranżację wnętrz z podziałem na poszczególne pomieszczenia.
3. Zakres opracowania musi zawierać koncepcję rozwiązań funkcjonalnych, technicznych, architektonicznych, konstrukcyjnych, instalacyjnych itd.,itp.
4. Zakres prac obejmuje wykonanie rzutów kondygnacji, wizualizacji pomieszczeń i budynku.
5. Zakres opracowania obejmuje zaproponowanie rozwiązań/systemów zarządzania instalacjami i systemami technicznymi w budynku i obejmuje ich zaprojektowanie.
6. Od Wykonawcy, Zamawiający będzie wymagał wystąpienia do właściwego organu o warunki zabudowy dla projektowanego obiektu.
7. **Dokumentacja stanowiąca przedmiot umowy będzie sporządzona przez Wykonawcę i przekazana Zamawiającemu w 3 egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej na płycie CD zawierającej pliki w wersji nieedytowalnej oraz edytowalnej (WORD, PDF, DWG). Cena powinna uwzględniać projekt w wersji 3D.**
8. Wykonawca przewidzi w PFU wykonanie przez Generalnego Wykonawcę projektu i robót, wszelkich niezbędnych badań, w tym badań architektonicznych, konstrukcyjnych, geologicznych i wszelkich innych niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego Zamawiającego oraz szczegółowo określi zakres i zasięg tych badań, o ile takie badania będą niezbędne do wykonania zadania inwestycyjnego.
9. Na podstawie zakresu robót Wykonawca oszacuje planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych. Część kosztowa powinna zawierać zestawienie planowanych kosztów, w szczególności:
	1. kosztów dokumentacji projektowej: projektu budowlanego i wykonawczego wraz z uzyskaniem niezbędnych zezwoleń, pozwoleń oraz z pełnieniem funkcji nadzoru autorskiego na etapie realizacji;
	2. kosztów badań architektonicznych, konstrukcyjnych, geologicznych i innych niezbędnych do wykonania zamierzenia inwestycyjnego;
	3. kosztów wykonania robót budowlanych wraz z nadzorem inwestorskim.
10. Program Funkcjonalno-Użytkowy powinien być kompletny i obejmować całość zamierzenia inwestycyjnego oraz powinien być sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
11. Opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie podstawą do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przedmiotem, którego będzie zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji przyszłego zamierzenia inwestycyjnego w temacie jak w tytule,
12. Zamawiający zastrzega sobie możliwość akceptacji wstępnej dokumentacji w tym PFU przed przyjęciem dokumentacji ostatecznej oraz możliwość uaktualniania dokumentacji o wytyczne Zamawiającego na wniosek jego wniosek.
13. Zamawiający będzie wymagał ciągłego relacjonowania postępu prac w terminach i trybie uzgodnionym między stronami..
14. Zamawiający będzie wymagał wsparcia od Wykonawcy na etapie przyszłego postępowania o zamówienie publiczne na roboty budowlane w aspekcie pomocy w udzielaniu odpowiedzi na pytania które wpłynął do Zamawiającego w toku postępowania..
15. Opracowanie wykonane w ramach realizacji przedmiotu umowy, będzie objęte ochroną przewidzianą w ustawie z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2509.). Przedmiot zamówienia – w ramach umówionego wynagrodzenia - obejmuje także przeniesienie na Zamawiającego majątkowych praw autorskich i pokrewnych w zakresie niniejszej dokumentacji, w tym praw autorskich zależnych.
16. Na potrzeby oszacowania wartości, Zamawiający przewiduje możliwość zorganizowania wizji lokalnej na wniosek zainteresowanego Wykonawcy.