



Politechnika Wrocławska

DIR.II.2

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opis przedmiotu zamówienia na opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego oraz wykonanie kompletnego wniosku wraz z uzyskaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zadania pn.:

“Przebudowa budynku G-10 Politechniki Wrocławskiej przy ul. Gdańskiej 13 we Wrocławiu”

Data	Marzec 2025 r.	Opracował	Dział Inwestycji i Remontów
------	----------------	-----------	-----------------------------

Spis treści

I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	2
1. Przedmiot zamówienia.	2
2. Nieruchomość objęta zamówieniem	2
II. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	4
1. Zakres przedmiotu zamówienia	4
2. Etapowanie przedmiotu zamówienia	5
3. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia	7
III. ZALECENIA I WYTYCZNE	9
1. Założenia koncepcji:	9
IV. POZOSTAŁE WARUNKI ZAMÓWIENIA	9
1. Terminy realizacji zamówienia	9
2. Podział kwot wynagrodzenia za poszczególne etapy prac	9
V. ZAŁĄCZNIKI	10

I. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie planu funkcjonalno-użytkowego oraz wykonanie kompletnego wniosku wraz z uzyskaniem decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zadania pn.: Przebudowa budynku G-10 Politechniki Wrocławskiej przy ul. Gdańskiej 13 we Wrocławiu. Przedmiot zadania obejmuje również wykonanie koncepcji budynku.

2. Nieruchomość objęta zamówieniem

Zadanie dotyczy budynku G-10 Politechniki Wrocławskiej, zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Gdańskiej 13. Wejście do budynku jest od strony ul. Gdańskiej oraz od dziedzińca.

Budynek G-10 Politechniki Wrocławskiej jest murowany, niepodpiwniczony, posiadający 3 kondygnacje, układ konstrukcyjny mieszany. Powstał w latach 70-tych XX wieku (rok budowy 1977 r.). Budynek nie znajduje się w wykazie zabytków Wrocławia.

Obecnie jest budynkiem Politechniki Wrocławskiej użytkowanym jako budynek biurowy. Jest to budynek o prostej bryle prostopadłościanu, trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach płaski.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej w mieszanym układzie ścian nośnych. Ściany nośne wykonano murowane z cegły pełnej.



Zdjęcie 1 – widok budynku G-10 od strony ul. Gdańskiej



Zdjęcie 2 – widok budynku G-10 od strony wschodniej

Tabela 1. Parametry techniczne budynku G-10

PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU G-10 PWR		
Lp.	Rodzaj zagadnienia	Ilość
1.	Kubatura	2720 m ³
2.	Powierzchnia zabudowy	264 m ²
3.	Powierzchnia użytkowa	500 m ²
4.	Ilość kondygnacji	3 piętra

Tabela 2. Dane ewidencyjne nieruchomości.

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM G-10 PRZY UL. GDAŃSKIEJ 13 WE WROCŁAWIU		
Lp.	Rodzaj zagadnienia	Dane ewidencyjne
1.	Gmina	Wrocław
2.	Obręb	Plac Grunwaldzki
4.	Numer działki	39



Rys. nr 1 – lokalizacja budynku G-10

Budynek zlokalizowany jest w zabudowie miejskiej pomiędzy ul. Gdańską od zachodu a ul. Sopotką od południa. Dojazd do budynku zapewniony jest od strony zachodniej (ul. Gdańska).

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane. Odpowiednie dokumenty, potwierdzające to prawo, Zamawiający udostępni na wniosek Wykonawcy przedmiotu zamówienia.

II. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zakres przedmiotu zamówienia

1.1 Przedmiot zamówienia obejmuje swoim zakresem:

- 1) wykonanie inwentaryzacji w zakresie niezbędnym do wykonania zadania, w tym wykonanie niezbędnych ekspertyz oraz odkrywek, badania podłoża gruntowego pod windę zewnętrzną;
- 2) opracowanie dwóch koncepcji architektonicznych obiektu. Koncepcje powinny uwzględniać wyposażenie stałe i ruchome;
- 3) podstawową dokumentację 2D (.pdf, .dwg): rzuty każdej kondygnacji (w tym dachu), wszystkie elewacje, trzy przekroje, zagospodarowanie terenu;

- 4) uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego ww. opracowania:
 - a. opracowanie ostatecznej koncepcji architektonicznej;
- 5) sporządzenie wniosku o uzyskanie decyzji wraz z załącznikami, w szczególności:
 - a. mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, w postaci:
 - elektronicznej - w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo
 - papierowej
 - b. określenie granic terenu objętego zadaniem (przedstawione w formie graficznej granice terenu objętego wnioskiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych),
 - c. charakterystykę inwestycji, obejmującą określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - d. określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - e. określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.
- 6) uzupełnianie wniosku oraz uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 7) opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego, który będzie stanowił opis przedmiotu zamówienia w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego;
- 8) określenie szacunkowych kosztów opracowania dokumentacji projektowej oraz kosztów budowy;
- 9) wsparcie Zamawiającego na etapie przygotowania realizacji inwestycji w zakresie zgodności z PFU polegająca na udzielaniu odpowiedzi na pytania wykonawców w trakcie postępowania na realizację prac projektowych lub realizację inwestycji w systemie „Zaprojektuj i wybuduj”

1.2 Szczegółowy i wyczerpujący wykaz obowiązków Wykonawcy będzie zawarty we wzorze umowy.

2. Etapowanie przedmiotu zamówienia

Wprowadza się następujące etapowanie przedmiotu zamówienia:

2.1 ETAP I umowy – wykonanie inwentaryzacji oraz koncepcji architektonicznej

- 1) wykonanie inwentaryzacji budowlanej dla potrzeby wykonania prac, w tym wykonanie niezbędnych ekspertyz oraz odkrywek, badań podłoża gruntowego pod windę zewnętrzną;

- 2) wykonanie dwóch wariantów koncepcji architektonicznych obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu w podstawowej dokumentacji 2D generowaną (.pdf, .dwg), który powinien zawierać:
 - a. koncepcyjny projekt zagospodarowania terenu (teren wokół budynku),
 - b. rzuty poszczególnych kondygnacji budynku (w tym dachu),
 - c. rzuty z aranżacją wyposażenia i technologią,
 - d. przekroje budynku,
 - e. elewacje budynku,
 - f. szacunkowy koszt realizacji inwestycji;
- 3) uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego ww. opracowania;
 - a. opracowanie ostatecznej koncepcji architektonicznej;
 - b. złożenie wniosku wraz z niezbędnymi załącznikami;
- 4) złożenie do właściwego organu administracji publicznej kompletnego wniosku w imieniu Zamawiającego o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zadania: "Przebudowa budynku G-10 Politechniki Wrocławskiej przy ul. Gdańskiej 13 we Wrocławiu"

2.2 ETAP II umowy – uzyskanie ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego

- 1) uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) opracowanie ostatecznej wersji programu funkcjonalno-użytkowego (zwanego dalej: PFU), Program funkcjonalno-użytkowy powinien zawierać m.in.:
 - a. część opisową przedstawioną w koncepcji w trybie „zaprojektuj i wybuduj”;
 - b. część graficzną z koncepcji;
 - c. niezbędne zestawienia opracowane wg wytycznych Zamawiającego, w tym zestawienia ilości i powierzchni pomieszczeń oraz wyposażenia;
 - d. uzyskanie od Zamawiającego technicznych warunków przyłączenia oraz innych niezbędnych uzgodnień;
 - e. wytyczne dot. przyłączy i sieci zewnętrznych (w tym przyłączy c.o., wod-kan, energetycznych oraz zagospodarowania wód deszczowych) wraz ze szczegółowym ich opisem;
 - f. wytyczne dot. rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych wraz ze szczegółowym ich opisem;
 - g. wytyczne dot. rozwiązań instalacji sanitarnych wewnętrznych wraz ze szczegółowym ich opisem, w tym rozwiązania wykorzystujące odnawialne źródła energii (PV, itp.)
 - h. wytyczne dot. rozwiązań instalacji i podłączeń teletechnicznych, systemów KD, SSWIN, CCTV po uzyskaniu wytycznych od Zamawiającego;
 - i. wytyczne dot. rozwiązań instalacji i podłączeń elektrycznych, po uzyskaniu wytycznych od Zamawiającego;
 - j. wytyczne dot. rozwiązań systemu BMS oraz aparatury kontrolno-pomiarowej i automatyki;
 - k. opracowanie systemu identyfikacji wizualnej zgodnie ze standardami PWR;
 - l. opracowanie wytycznych do projektu wyposażenia meblowego stałego (PWMS);
 - m. opracowanie wytycznych do projektu wyposażenia meblowego ruchomego (PWMR);
 - n. opracowanie wytycznych do projektu zabezpieczenia ppoż.;

- o. opracowanie wytycznych do projektu technologicznego;
- p. opracowanie kart pomieszczeń wg wytycznych Użytkowników;
- q. wykonanie innych opracowań niezbędnych na tym etapie realizacji prac projektowych;
- r. oszacowanie kosztów wykonania dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji/pozwoleń;
- s. oszacowanie kosztów opracowania dokumentacji projektowej oraz kosztów wykonania robót budowlanych w trybie zaprojektuj-wybuduj;
- t. harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji;
- u. uzyskanie akceptacji Zamawiającego dla ww. dokumentów

2.3 ETAP III umowy – wsparcie Zamawiającego na etapie przygotowania realizacji inwestycji w zakresie zgodności z PFU polegająca na udzielaniu odpowiedzi na pytania wykonawców w trakcie postępowania na realizację prac projektowych lub realizację inwestycji w systemie „Zaprojektuj i wybuduj”.

3. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia

- 3.1 Program funkcjonalno-użytkowy powinien uwzględnić cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego oraz zapewniać ich zgodność z wytycznymi zawartymi w niniejszym opracowaniu, uwagami Zamawiającego oraz z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, a także przepisów wykonawczych do przywołanych ustaw, w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3.2 Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie stanowił opis przedmiotu zamówienia na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych, zatem Wykonawca uwzględni zapisy art. 99 ustawy Pzp. - Wykonawca zobowiązany jest do opisanie proponowanych materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych, tzn. bez podawania ich nazwy;
- 1) Program funkcjonalno-użytkowy – należy wykonać zgodnie z aktami prawnymi ogólnie obowiązującymi przy projektowaniu, w tym 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.
 - 2) Program funkcjonalno-użytkowy – powinien być przygotowany (we wszystkich branżach):
 - a. z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców zadania inwestycyjnego, w szczególności dokumentacja projektowa powinna spełniać wymogi art. 99 i 101 ustawy Prawo zamówień publicznych i nie może zawierać jakichkolwiek znaków lub nazw towarowych oraz nazw producentów - Zamawiający będzie oczekiwał od Projektanta potwierdzenia, że wymagania, w zakresie zaprojektowanych rozwiązań, spełnia co najmniej trzech potencjalnych wykonawców;
 - b. zgodnie z decyzjami administracyjnymi, prawem budowlanym, warunkami technicznymi, zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, fachową wiedzą, obowiązującymi normami, przepisami dozoru technicznego, przepisami bhp i ppoż., w zakresie ochrony środowiska

oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa polskiego, w zakresie i stopniu niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu oraz realizacji robót budowlanych.

- 3) W przedmiotowym opracowaniu należy podać rodzaj i ilość odpadów, które powstaną na etapie realizacji robót budowlanych, Wykonawca robót zobowiązany będzie do postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, powyższe informacje należy odpowiednio zapisać w dokumentacji projektowej;
 - 4) W przedmiotowym opracowaniu należy wskazać wszelkie wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.
 - 5) **Kosztorysy inwestorskie** – należy wykonać metodą kalkulacji uproszczonej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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.
- 3.3 Przedmiotowe opracowanie powinno uwzględnić poniższe wytyczne Zamawiającego, dotyczące zakresu poszczególnych opracowań.
- 1) **Inwentaryzacja budowlana** – powinna w sposób szczegółowy przedstawiać rzeczywisty stan istniejącego statusu w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu zamówienia.
 - 2) **Tabele elementów scalonych** – należy przygotować według wzoru uzgodnionego z Zamawiającym. Tabela elementów scalonych będzie zawierała zbiorcze wartości z kosztorysów inwestorskich. Wartości w tabeli elementów scalonych zaokrąglone zostaną do pełnych złotych.
 - 3) Przedmiotowe opracowanie powinno umożliwić jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu oraz ilości robót budowlanych oraz uwarunkowań i technologii ich wykonywania a także ich wycenę przez wykonawcę robót.
 - 4) W opracowaniu należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonania robót budowlanych oraz obliczenia, bilanse i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Przedmiotowe opracowanie powinno również zawierać optymalne rozwiązania konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki szczegółów i detali wraz z dokładnym opisem oraz podaniem wszystkich niezbędnych parametrów, a także powinna obejmować wszystkie rozwiązania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.
 - 5) Przekazane opracowanie będzie skoordynowane międzybranżowo i kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zawierać będzie wymagane potwierdzenia sprawdzeń przyjętych rozwiązań, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów.
 - 6) Wykonawca, przed upływem terminów wykonania poszczególnych etapów prac, powinien uzyskać jej akceptację przez jednostki wewnętrzne Zamawiającego zgodnie z zapisami zawartymi w treści umowy.
- 3.4 Wykonawca zobowiązany jest do stosowania standardów Zamawiającego dotyczących formy opracowania dokumentacji projektowej.

- 1) Przedmiotowe opracowanie należy opracować zgodnie ze standardami określonymi w opracowaniu pn.: „**PWr_Standardy dokumentacji projektowej**” - umieszczonej pod linkiem: <https://drive.google.com/drive/folders/1m6IUx3an0rFlqnFlkouFRxSc2n1BMb3A>.
 - 2) Przedmiotowe opracowanie należy przekazać Zamawiającemu zgodnie z ilością oraz formie określonej w opracowaniu pn.: „**PWr_Standardy dokumentacji projektowej**”, o której mowa powyżej.
- 3.5 Program funkcjonalno-użytkowy powinien być wykonany w zakresie zgodnym z treścią art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. – o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020 poz.1062) i wytycznymi zawartymi w „Standardzie dostępności architektonicznej i urbanistycznej Politechniki Wrocławskiej” opublikowanych pod następującym adresem: <https://dostepnosc.pwr.edu.pl/baza-wiedzy/standardy-dostepnosci-pwr/standard-dostepnosci-architektonicznej-i-urbanistycznej>.

III. ZALECENIA I WYTYCZNE

1. Założenia koncepcji:

Planowana inwestycja polega na rozbudowie (dobudowanie windy zewnętrznej) i modernizacji budynku G-10. Obiekt znajduje się na terenie Kampusu Uczelni (ul. Gdańska). Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków, ale znajduje się na obszarze objęty, ochroną konserwatorską.

Planowana realizacja obejmie modernizację części istniejącej oraz dobudowanie do budynku windy zewnętrznej. Wykonane zostaną nowe instalacje sanitarne, elektryczne oraz ppoż.

IV. POZOSTAŁE WARUNKI ZAMÓWIENIA

1. Terminy realizacji zamówienia

Przedmiot zamówienia powinien być wykonany w następujących terminach:

1) ETAP I umowy:

- a. dwie koncepcje architektoniczne wykonane zostaną - w terminie **do 4 tygodni** liczonym od daty zawarcia niniejszej umowy;
- b. opracowanie ostatecznej koncepcji - w terminie **do 2 tygodni** liczonych od daty zatwierdzenia bez uwag ostatecznego wariantu koncepcji przez Zamawiającego;
- c. wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie przekazany do akceptacji Zamawiającego - w terminie **do 5 dni roboczych** od daty akceptacji ostatecznej wersji koncepcji;
- d. złożenie wniosku w imieniu Zamawiającego o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego - w terminie **do 5 dni roboczych** od daty pisemnej akceptacji tego wniosku przez Zamawiającego.

2) ETAP II umowy:

- a. uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego - w terminie **do 3 miesięcy** liczonych od daty zakończenia Etapu I;
- b. opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego - w terminie **do 1 miesiąca** od daty uzyskania ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określonej.

- 3) **ETAP III umowy** – wsparcie Zamawiającego na etapie przygotowania realizacji inwestycji w zakresie zgodności z PFU - w terminie do zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót projektowych albo realizację inwestycji w systemie „Zaprojektuj i buduj”, lecz nie później niż do upływu rękojmi i gwarancji na przedmiot prac stanowiących Etap II umowy .

2. Podział kwot wynagrodzenia za poszczególne etapy prac

Przedmiot zamówienia będzie rozliczany w następujący sposób:

- 1) **ETAP I umowy** – opracowanie koncepcji architektonicznej - w wysokości **15%** wynagrodzenia brutto;
- 2) **ETAP II umowy** – uzyskanie ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego - w wysokości **80%** wynagrodzenia brutto;
- 3) **ETAP III umowy** – wsparcie Zamawiającego na etapie przygotowania realizacji inwestycji w zakresie zgodności z PFU - w wysokości **5%** wynagrodzenia brutto;

V. Załączniki

1. Zał. nr 1 - Standardy dokumentacji projektowej Politechniki Wrocławskiej
2. Zał. nr 2 - Standardy dostępności architektoniczno-urbanistycznej Politechniki Wrocławskiej