

ZAPYTANIE OFERTOWE

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o. o. w związku z realizacją polityki inwestycyjnej Spółki zwraca się do Państwa z uprzejmą prośbą dotyczącą przedstawienia oferty cenowej na wykonanie zamówienia pn.: „**Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania terenu przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39 w Warszawie oraz programu funkcjonalno-użytkowego dla modelowych obiektów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i uzyskanie Decyzji o Warunkach Zabudowy dla opracowanej koncepcji**”.

I. Zamawiający:

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o.

ul. Ligocka 103

40-568 Katowice

NIP: 629-21-70-627

II. Opis oraz zakres przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej (dalej „Dokumentacja”) zagospodarowania terenu przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39 w Warszawie oraz programu funkcjonalno-użytkowego dla modelowych obiektów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i uzyskanie Decyzji o Warunkach Zabudowy opracowanej koncepcji”.

Zamawiający zakłada, że w ramach zamówienia na omawianym obszarze, oprócz istniejącej substancji budowlanej, która w optymalnym w zależności od scenariusza, może zostać w całości lub części zachowana, Wykonawca stworzy koncepcję architektoniczno-urbanistyczną oraz program funkcjonalno – użytkowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego oraz uzyska Decyzje o Warunkach Zabudowy dla opracowanej koncepcji.

Zakres wymaganych opracowań:

Opracowanie zgodnie z wytycznymi w pkt. III poniżej, koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zagospodarowania terenu przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 39 w Warszawie oraz programu funkcjonalno – użytkowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zakres opracowania obejmuje m.in.:

- 1) analizę materiałów i dokumentów mogących mieć wpływ na kształt koncepcji architektoniczno – urbanistycznej (typu jak Studium),
- 2) wykonanie roboczej inwentaryzacji urbanistycznej i fotograficznej terenu ze szczególnym uwzględnieniem istniejących obiektów, oraz inwentaryzacji (wraz z lokalizacją geodezyjną) zieleni w zakresie niezbędnym do przygotowania koncepcji,
- 3) wykonanie wszystkich wymaganych analiz pod kątem uzyskania Decyzji Środowiskowych,
- 4) opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zawierającej w szczególności: koncepcję zagospodarowania terenu, rzuty, przekroje, dane techniczne, wizualizacje (minimum 5, obejmujące wizualizację 3d projektowanych budynków wraz z ich otoczeniem oraz wizualizację 3d elewacji budynków, dodatkowo wizualizacja musi przedstawiać także otoczenie zgodne ze stanem faktycznym dla działek objętych opracowaniem, musi uwzględniać sąsiednie zabudowania, drogi, a także roślinność występującą w tym obszarze), które mają na celu uwypuklić formę architektoniczną, styl, wkomponowanie obiektu w środowisko w stopniu szczegółowości niezbędnym do jednoznacznego przedstawienia możliwej wielkości zabudowy w poszczególnych funkcjach a niezbędnej do złożenia wniosku o Warunki Zabudowy oraz inne dodatkowe rysunki wyjaśniające istotne rozwiązania projektowe, w tym m.in.: wewnętrzny układ komunikacyjny,
- 5) dodatkowo opracowanie dla zatwierdzonej koncepcji zabudowy terenu programu funkcjonalno – użytkowego niezbędnego dla Zamawiającego, celem realizacji w następnym kroku, w ramach odrębnego postępowania zakupowego, zlecenia opracowania projektów budowlanych wymaganych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) wstępne oszacowanie kosztów;
- 7) udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego;

- 8) przeniesienie praw autorskich, w tym prawa do zezwalania na wykonywanie zależnego prawa autorskiego do opracowanej dokumentacji na Zamawiającego;
- 9) udzielanie odpowiedzi na pytania do opracowanej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w trakcie postępowania mającego na celu wyłonienie Wykonawcy dokumentacji projektowej;
- 10) przygotowanie kompletnej dokumentacji, wniosków, oświadczeń i wszelkich materiałów niezbędnych do uzyskania w ostatecznym etapie umowy decyzji o Warunkach Zabudowy (niezbędnych do uzyskania, w kolejnym kroku i w ramach odrębnego postępowania, pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcia i prawidłowej realizacji inwestycji).

Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić ryzyko zmian w aktach prawnych, przepisach technicznych i konieczność uwzględnienia ich w opracowaniu wszystkich dokumentów powstałych w wyniku realizacji zamówienia. Podstawowe obowiązki projektanta w zakresie odpowiedzialności zawodowej oraz wymagania dla projektowanych obiektów określa ustawa prawo budowlane oraz ustawa o samorządzie zawodowym.

2. Ponadto w ramach działań związanych z opracowaniem koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania terenu Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania wstępną dokumentację projektową dla przedsięwzięcia inwestycyjnego, w tym w szczególności dokumentację niezbędną do:
 - a. **złożenia wniosków i uzyskania zgody Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego** w zakresie zezwolenia na dokonywanie zmian na terenie lotniska zgodnie z Ustawą z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze, gdyż zgodnie z dokumentacją rejestracyjną Lotniska Chopina planowane przedsięwzięcia inwestycyjne znajdują się na terenie lotniska;
 - b. uzyskania dla zatwierdzonej przez Zamawiającego koncepcji decyzji, o której mowa a art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, określającej **środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego** (dalej: „Decyzja Środowiskowa”);
 - c. **złożenia wniosków i uzyskania ostatecznych decyzji właściwego organu administracji publicznej, ustalającej warunki zagospodarowania i zabudowy** – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla przedsięwzięcia inwestycyjnego (dalej: „Decyzja WZ”).

III. Założenia do koncepcji.

1. Teren opracowania koncepcji architektoniczno – urbanistycznej:

Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości (forma władania: użytkowanie wieczyste) składającej się z pięciu działek o numerach ewidencyjnych 9/1, 9/2, 9/4, 6/9 (numer KW WA1M/00206689/1) oraz 9/6 (numer KW WA5M/00466481/1), należących do obrębu ewidencyjnego 2-06-07, o łącznej powierzchni 106.821 m², położonych w Warszawie przy ul. Komitetu obrony Robotników 39.

Opisany obszar nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy z 10 października 2006 przedmiotowa nieruchomość położona jest w graniach obszarów funkcjonalnych U.12 oraz ZP1.

Studium umożliwia zastosowanie na tym obszarze miksu społecznego, czyli mechanizmu zapewniającego zrównoważenie cech społeczności funkcjonujących i zamieszkujących okoliczny teren poprzez przygotowanie takiej oferty budynków, których funkcja i parametry odpowiadać będą na potrzeby różnych grup interesariuszy, np. właściciela biznesowego, przyszłych użytkowników zależnie od wybranego przez Zamawiającego docelowego wariantu zabudowy terenu, okolicznych mieszkańców.

Opracowanie powinno zostać wykonane zgodnie z kierunkami określonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy z 10 października 2006.

2. Zasięg terenowy projektu koncepcyjnego.

Obszar koncepcji architektoniczno – urbanistycznej będzie obejmował działki o numerach ewidencyjnych 9/1 i 9/6 obręb 2-06-07, łączna powierzchnia ww. działek 53.338 m² (odpowiednio 28.848 m² i 24.490 m²) oraz działkę numer ewidencyjny 9/2 obręb 2-06-07 o powierzchni 1035 m², przeznaczoną jako działka drogowa i mogącą stanowić element komunikacji z działkami 9/1 i 9/6.

3. Stan istniejący zagospodarowania terenu.

Na terenie objętym opracowaniem poszczególnych koncepcji architektoniczno – urbanistycznych znajdują się budynki o funkcji biurowej, budynki myjni samochodowej, hale magazynowe i warsztatowe, obiekty składowania (wiata) o niskiej wartości

użytkowej oraz wielkopowierzchniowy parking naziemny (docelowo, w trakcie realizacji).

Część terenu, na którym planowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne przeznaczone jest zgodnie z decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 23 czerwca 2003 r. nr 505/OŚ/20037, do remediacji i proces ten jest w chwili obecnej wykonywany przez podmiot, który historycznie dokonał ww. zanieczyszczenie.

4. Założenia programowe projektu koncepcyjnego oraz analiza uwarunkowań.

Intencją Zamawiającego jest zaplanowanie koncepcji zagospodarowania terenu, zgodnie z kierunkami i sposobem zabudowy wynikającym z postanowień zawartych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy z 10 października 2006, w oparciu o którą po uzyskaniu stosownej decyzji WZ Zamawiający będzie mógł podjąć ostateczną decyzję nt. kształtu i skali planowanej inwestycji na nieruchomości objętych zakresem przedmiotowego postępowania. Zamawiający oczekuje od Wykonawcy przeanalizowania zarówno usytuowania istniejących budynków jak i planowanego rozmieszczenia nowych obiektów, tak aby opracowana koncepcja przedstawiała dyspozycje komunikacyjne uwzględniające obecne jak i przyszłe uwarunkowania dla całego terenu objętego opracowaniem. W szczególności należy uwzględniać skomunikowanie i ew. poszerzenie pasa drogowego na fragmencie ul. Komitetu Obrony Robotników (obecny wjazd i wyjazd). Podczas analizy należy zastanowić się nad możliwością wykorzystania działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 9/2 jako elementu służącego do wprowadzenia połączeń między dwoma częściami nieruchomości. Ze względu na sąsiedztwo z terenami lotniska, Zamawiający oczekuje, że Wykonawca, jeśli będzie to konieczne w celu uzyskania wymaganych Decyzji WZ, wykona wszelkie niezbędne analizy, w tym analizy hałasu zewnętrznego. W razie konieczności koncepcja architektoniczno – urbanistyczna powinna zakładać zastosowanie środków minimalizujących jego wpływ.

Oczekiwania Zamawiającego zakładają stworzenie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej uwzględniającej aspekt ekonomiczny, przestrzenny, społeczny, ekologiczny oraz techniczny. Opracowanie należy wykonać w miarę możliwości z poszanowaniem zarówno istniejącej substancji budowlanej, jak i polotniczego charakteru miejsca.

5. **Przyłącza i instalacje:**

W rejonie planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego występują wszystkie sieci miejskie, co zapewnia możliwość doprowadzenia mediów do projektowanych budynków. W szczególności dotyczy to zasilania w energię elektryczną, ciepło, wodę i odprowadzenia ścieków. Tym samym Wykonawca dla realizowanego zamierzenia inwestycyjnego na bazie m.in.: jego charakterystyki, wielkości, planowanego sposobu użytkowania, standardów rynkowych etc. określi wymagane do uzupełnienia w sekcji wniosku o decyzję WZ zapotrzebowanie na poszczególne media.

Nowoprojektowane budynki powinny być wyposażone w następujące media: -przyłącze wodociągowe z sieci miejskiej; -przyłącze kanalizacyjne z sieci miejskiej; -przyłącze energetyczne z sieci miejskiej uwzględniające zastosowanie zasilania rezerwowego a także zasilania awaryjnego (np.: agregat prądotwórczy stacjonarny); -przyłącze gazowe (jeśli będzie wymagane); -przyłącze telekomunikacyjne. Na etapie tworzenia Dokumentacji należało będzie wystąpić do gestorów sieci o warunki techniczne, w celu spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, potwierdzającego spełnienie m.in. warunku, który stanowi, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem art. 61 ust. 5 u.p.z.p.(warunek zgodności z przepisami odrębnymi), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Instalacje wewnętrzne w budynkach będą zróżnicowane w zależności od charakteru i funkcji danego obiektu. Obejmować będą typowe instalacje jak: -instalacja elektryczna; -instalacja telefoniczna; -instalacja komputerowa; -instalacja centralnego ogrzewania; -instalacja centralnej ciepłej wody; -instalacja sygnalizacji pożaru; -instalacja antywłamaniowa; -instalacja monitoringu wewnętrznego i zewnętrznego; -instalacja odgromowa; -instalacja przeciwpożarowa; -hydranty wewnętrzne; -instalacja wentylacji mechanicznej; -instalacja wentylacji grawitacyjnej; -instalacja klimatyzacji; - instalacja sprężonego powietrza, - instalacja tryskaczowa.

6. **Założenia dla poszczególnych wariantów koncepcji architektoniczno-urbanistycznych**

Zamawiający zakłada, że w ramach zamówienia na omawianym obszarze należy zaplanować optymalny wariant docelowej zabudowy terenu obejmujące swym zakresem n.w. funkcje budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą:

a) budynek o charakterze biurowym z częścią usługowo-magazynową;

b) budynki magazynowe w formacie SBU (Small Business Units).

Uszczegółowienie poszczególnych obiektów jw.:

Ad. a) budynek biurowy z częścią magazynowo-usługową zlokalizowany będzie bezpośrednio w sąsiedztwie ulicy Komitetu Obrony Robotników 39. W płd.-wsch. części działki nr 9/1 będzie zlokalizowana dominanta biurowa, która będzie najbardziej wyeksponowaną i reprezentacyjną częścią zabudowy terenu. Jej kontynuację będzie stanowiła zabudowa o charakterze magazynowo-usługowym, która będzie się zamykać w dopuszczalnej linii zabudowy na działce 9/6.

Budynek biurowy wraz z częścią usługowo magazynową posiadał będzie plan wydłużonego prostokąta o wymiarach: szerokość frontowa x długość ok. 45 m x 175 m zorientowanego frontem do ulicy Komitetu Obrony Robotników 39, zlokalizowany płd.-wsch. części działki 9/1 i będzie składał się z dwóch członów wyższej części biurowej oraz niższej części magazynowo-usługowej. Każdy z członów o których mowa w zdaniu poprzednim może być wykonany jako autonomiczna część (obiekt) lub jako spójna, wielofunkcyjna całość.

Część biurowa wraz z jednokondygnacyjnym parkingiem podziemnym składać się powinna z 6 kondygnacji nadziemnych (wysokość całkowita z elementami infrastruktury technicznej typu nadszybia, maszty, kominy – do 29 m), z parterem przeznaczonym na reprezentacyjny hall oraz usługi ogólnodostępne typu jak restauracja oraz gwarantować powierzchnię GLA na poziomie $5500 \div 6000 \text{ m}^2$.

Część magazynowo-usługową przewidziano w postaci autonomicznych modułów (small business unit o powierzchni od około 500 do 1500 mkw, uwzględniających optymalne rozmieszczenie siatki słupów) zawierających komponent halowy z dkiem i bramą wjazdową oraz zaplecze, w którym znajduje się 1 kondygnacja biurowa (wysokość całkowita z elementami infrastruktury technicznej – do 12 m), co łącznie powinno gwarantować powierzchnię GLA na poziomie $12.000 \div 16.000 \text{ m}^2$.

Z uwagi na specyfikę obiektów SBU należy przewidzieć większe zagęszczenie doków i bram z poziomu „0”. Należy uwzględnić jeden dok i jedną bramę z poziomu „0” na minimalny moduł o powierzchni 700 m^2 , w przypadku mniejszych modułów jedynie jedną bramę z poziomu „0”. Do analiz związanych z lokalizacją i parametrami obiektu należy przyjąć możliwość zastosowania rozwiązań transportowych dedykowanych dla

obiektów jak magazyny typu „crossdock” (doki przeładunkowe usytuowane równolegle do siebie po obu stronach magazynu) znacząco wpływających na sprawność przeładunku towarów.

Ad. b) budynki magazynowe w formacie SBU (Small Business Units) – założenie obejmuje budowę na pozostałej części działek nr ewidencyjny 9/1 i 9/6 obiektów magazynowych z elementami lekkiej produkcji wraz z częścią biurową, co stanowić ma koncepcję zabudowy typu Small Business Units, która zaoferuje wiele rozwiązań umożliwiających zaadaptowanie powierzchni do wymagań przyszłych najemców z różnych branż. Projektowane przez TFS obiekty SBU, w odróżnieniu od standardowych magazynów typu big box, powinny składać się nie tylko z powierzchni magazynowych i biurowych, ale również z lokali o charakterze wystawienniczym czy handlowym, dlatego należy przewidzieć wyższy współczynnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych tzn.: więcej niż jedno miejsce na 25 m² powierzchni biurowej.

Aranżacje poszczególnych pomieszczeń powinny zapewniać możliwość dostosowania do indywidualnych potrzeb użytkowników, zarówno pod względem ich wielkości, jak i układu. Intencją TFS jest, aby obiekt był uniwersalny, a poszczególne segmenty mogły pełnić również dodatkowe funkcje, dzięki wydzieleniu osobnej części ekspozycyjnej, biurowej czy serwisowej. Każdy z budynków zaprojektowany w ramach parku Small Business Unit powinien zaoferować możliwość najmu powierzchni w modułach zaczynających się już od 500 do 1500 m². Każdy z budynków mimo, iż w pełni autonomiczny, powinien być spójnie zaprojektowany, zaplanowany oraz zarządzany jako jeden kompleks. Budynki powinny zostać zaprojektowane jako jednokondygnacyjne z możliwością wykonania drugiej kondygnacji w wybranych modułach SBU, która będzie dedykowana do potrzeb biurowych potencjalnych najemców.

Udział powierzchni biurowej ok. 20 % całkowitej powierzchni GLA z uwzględnieniem faktu, iż z uwagi na charakter obiektów, które powinny pozwalać na czerpanie korzyści z synergii generowanych przez bliskość magazynu przy jednoczesnym zapewnieniu podobnego, wysokiego standardu powierzchni biurowej, należy zwrócić uwagę opracowując program PFU na znaczenie aspektu wizualnego tzn. obiekty mają charakteryzować się atrakcyjnym wyglądem głównej fasady oraz możliwością wyeksponowania logo najemców.

Budynki powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę i instalacje umożliwiające obsługę zarówno klientów jak i dostawców w tym przy wykorzystaniu samochodów ciężarowych. Planowana zabudowa obiektami SBU powinna zostać zaprojektowana w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie pozostałego terenu działek nr 9/1 i 9/6.

Głębokość poszczególnych budynków ograniczona do 40-60 metrów, co powinno pozwolić na wydzielenie mniejszych modułów i użytkowanie doków po obu stronach budynków. Wysokość budynków do 10 metrów. Rozwiązania w zakresie rozmieszczenia siatki słupów jak i ilości urządzeń i bram do rozładunków analogiczne jak dla części a).

Jednocześnie Zamawiający informuje, iż opisana powyżej koncepcja jest ogólną charakterystyką inwestycji i rolą Wykonawcy jest, aby w pierwszym kroku w oparciu o posiadane doświadczenie i wiedzę, w sposób pełni profesjonalny dokonał analizy i oceny ww. koncepcji, wskazał na konieczność wprowadzenia ewentualnych zmian oraz uwzględnił wszystkie wymagane aspekty (m.in.: wielkość terenu, kubaturę obiektów, odległość od granicy działki, wymaganą liczbę miejsc parkingowych i przestrzeni manewrowej w zależności od charakteru obiektu, rozmieszczenie istniejących budynków etc.) gwarantujące optymalne wykorzystanie potencjału terenu i specyfikę oraz charakter planowanych inwestycji.

7. Aspekt społeczny koncepcji architektoniczno-urbanistycznych.

Koncepcja architektoniczno – urbanistyczna powinna w najlepszy możliwy sposób umożliwić realizację zróżnicowanego programu przestrzenno – funkcjonalnego, tworząc atrakcyjną i przyjazną przestrzeń o wyrazistym charakterze. Proponowane rozwiązania powinny sprzyjać interakcjom pomiędzy przyszłymi użytkownikami tego obszaru, łączyć potrzeby różnych grup społecznych, a także gwarantować poprzez zastosowane rozwiązania techniczne i materiałowe, które będą opisane w Programie funkcjonalno-użytkowym, uzyskanie przez Zamawiającego certyfikacji BREEM na minimum poziomie Excellent. Dokumentacja powinna być spójna i przemyślana, a jej celem powinno być uzyskanie najlepszej pod względem architektonicznym, funkcjonalno-użytkowym, estetycznym i eksploatacyjnym koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, uwzględniającej charakter, kontekst przestrzenny poprzez kompleksowe i spójne ujęcie projektowe.

Usytuowanie, wielkość i forma poszczególnych obiektów, a także szczegóły indywidulanych rozwiązań w tym te które powinny zostać ujęte w programie funkcjonalno-użytkowym będą kształtowane przez Wykonawcę i Zamawiającego wspólnie na każdym istotnym etapie realizacji umowy. Stworzona koncepcja architektoniczno – urbanistyczna powinna zaspokajać i odpowiadać potrzebom Zamawiającego jak i przyszłych interesariuszy, dlatego tak ważna jest ścisła współpraca na poszczególnych etapach tworzenia opracowania. Umożliwi to głębsze i precyzyjne poznanie potrzeb Zamawiającego a w efekcie stworzenie koncepcji odpowiadającej jego wymaganiom, która stworzy przyjazną i efektywną przestrzeń. Możliwe są również spotkania i konsultacje z innymi interesariuszami po stronie TFS (potencjalni najemcy), które będą miały charakter partycypacyjny i angażujący interesariuszy. Za przeprowadzenie procesu konsultacji odpowiada Zamawiający. Wymagana jest obecność Wykonawcy podczas spotkań z interesariuszami.

Opracowując koncepcję architektoniczno-urbanistyczną należy uwzględnić współczesne podejście do projektowania przestrzeni publicznych, zakładające innowacyjność i wieloaspektowość, w tym m.in. zrozumienie obecnego kontekstu miejsca i dotychczasowego wykorzystania przedmiotowego terenu, zorientowanie procesu projektowego na użytkowników oraz obszarów z nim sąsiadujących (szczególną uwagę przykładając do wypracowania rozwiązań minimalizujących potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne lub im zapobiegających), ludzką skalę proponowanych rozwiązań, zgodnie z koncepcją projektowania uniwersalnego.

Przy opracowywaniu ostatecznej wersji programu funkcjonalno – użytkowego należy zastosować najkorzystniejsze rozwiązania techniczne i ekonomiczne, tzn.: opracowana dokumentacja powinna uwzględniać najlepsze dostępne na rynku rozwiązania techniczne, technologiczne i materiałowe mające wpływ na przyszłe koszty eksploatacji danego rodzaju budynku. W procesie projektowania Wykonawca, zobowiązany jest kierować się interesem Spółki Towarzystwo Finansowe Silesia Sp. z o.o., przyjmować rozwiązania funkcjonalne, a dokonując wyboru materiałów, urządzeń i technologii kierować się racjonalnością i kryterium ponoszenia jak najmniejszych kosztów eksploatacyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego standardu pod względem funkcjonalności i estetyki.

IV. Obowiązki Wykonawcy.

1. Przygotowując Dokumentację Wykonawca musi wziąć pod uwagę i zastosować się do wszystkich uwarunkowań miejscowych i prawnych, wytycznych Zamawiającego, zasad wiedzy technicznej oraz innych uwarunkowań, które ujawnią się na etapie realizacji przedmiotu zamówienia.

Tym samym **po stronie Wykonawcy jest uzyskanie, lub przygotowanie wszelkich wymaganych dokumentów**, w tym np.: map, uzgodnień, warunków, zgłoszeń, decyzji, pozwoleń, projektów, wypisów, wyrysów, badań, inwentaryzacji, dokumentów, oświadczeń, ocen, oraz wszelkich innych, niewymienionych wyżej opracowań niezbędnych do rozpoczęcia i prawidłowej realizacji inwestycji wraz z ich aktualizacją (w przypadku konieczności), w tym przygotowanie kompletnych wniosków, oraz innych dokumentów, które w imieniu Zamawiającego Wykonawca złoży we właściwych instytucjach, a niezbędnych do uzyskania odpowiednio Decyzji Środowiskowych i Decyzji WZ.

Zamawiający informuje, iż teren objęty opracowaniem zgodnie z dokumentacją rejestracyjną Lotniska Chopina jak i planowane inwestycje znajdują się na terenie lotniska, i tym samym będą wymagały uzyskania stosownych zezwoleń i zgód w zakresie zezwolenia na dokonywanie zmian na terenie lotniska, w tym w postaci decyzji Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 12 kwietnia 2021r., zgodnie z Ustawą z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze. Koszt uzyskania i przygotowania ww. dokumentów leży po stronie Wykonawcy.

2. Dokumentacja zostanie opracowana przy udziale Zamawiającego, w związku z tym Wykonawca będzie zobowiązany do:
 - a) uzgadniania na bieżąco wszystkich rozwiązań z Zamawiającym oraz udzielania informacji o możliwościach wprowadzania rozwiązań z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych, technicznych, organizacyjnych, finansowych i wszelkich innych;
 - b) udzielania wszelkich informacji związanych z przygotowywaniem Dokumentacji, w tym np. z postępem prac,
 - c) uczestniczenia w organizowanych przez Zamawiającego spotkaniach, które będą się odbywały w siedzibie TFS w Warszawie, w miejscu wskazanym przez Zamawiającego, lub online.

3. W celu prawidłowego wykonania zamówienia Wykonawca jest zobowiązany do zapoznania się z terenem inwestycji, jego otoczeniem, stanem istniejących obiektów i wszelkimi uwarunkowaniami mającymi wpływ na przyjęcie właściwych rozwiązań projektowych, w tym zwłaszcza na realizowanych obecnie na terenie działki o numerze ewidencyjnym 9/1 pracach remediacyjnych. **Reasumując Oferenci zobowiązani są przed złożeniem oferty dokonać obowiązkowej wizji lokalnej w terenie w celu zapoznania się z miejscem planowania inwestycji.**

V. Opis warunków udziału:

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają minimalne warunki udziału w postępowaniu zapewniające realizację zamówienia na odpowiednim poziomie, dotyczące:
 - a) **zdolności technicznej (w zakresie doświadczenia) tj.** w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w tym okresie wykonali co najmniej:
 - aa) 2 opracowania koncepcyjne / projekty budowlane / projekty wykonawcze dotyczące zagospodarowania przestrzeni o powierzchni terenu min. 6 000 m² dla każdego projektu indywidualnie,
 - ab) 2 projekty budowlane / projekty wykonawcze, zakres opracowań wynikający z treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, dotyczące budynków o charakterze biurowym, o charakterze handlowym typu jak parki handlowe, o charakterze produkcyjnym lub magazynowym o powierzchni netto min. 6 000 m² dla każdego projektu indywidualnie;
 - ac) 2 usługi polegające na wykonaniu opracowań związanych z ochroną środowiska lub oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko, tj. Kartę Informacyjną Przedsięwzięcia lub Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, które były niezbędne do uzyskania wymaganych prawem decyzji i zgód wydawanych przez organy administracji publicznej o wartości brutto nie niższej niż 10.000 zł każde opracowanie;

Uwaga:

Zamawiający informuje, iż dbając o właściwą realizację planowanego zamówienia pragnie, aby zamówienie, opisane w niniejszym zapytaniu ofertowym, było

wykonywane przez wykonawcę rzetelnego, dysponującego odpowiednio doświadczonym i wykwalifikowanym personelem oraz posiadającego odpowiednie zasoby i potencjał. W związku z powyższym w zapytaniu ofertowym Zamawiający określił minimalne wymagania dotyczące oczekiwanego od wykonawców doświadczenia oraz zdolności technicznych gwarantujące uzyskanie oczekiwanego rezultatu. Tym samym TFS nie dopuszcza użyczenia wiedzy, doświadczenia i potencjału technicznego podmiotów trzecich w odniesieniu do wymogów określonych w literze aa) i ab).

- b) zdolności zawodowej (w zakresie personelu) tj.** dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, tym samym Wykonawca, który weźmie udział w postępowaniu ofertowym winien dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia posiadającymi wykształcenie i kwalifikacje zawodowe tj. co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalnościach:

- **architektonicznej;**

Uwaga:

Zamawiający określając wymogi w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.

- c) odbycia obowiązkowej wizji lokalnej,** mającej na celu zapoznanie się ze specyfiką przedmiotu zamówienia, w tym z uwarunkowaniami jego wykonania m.in.: rozmieszczeniem istniejących budynków, topografią i ukształtowaniem przestrzeni, w której realizowana będzie usługa, cechami charakterystycznymi miejsca jej wykonywania, rozmieszczeniem i funkcjonowaniem obecnej infrastruktury parkingowej, miejscem realizacji prac remediacyjnych. Wizja lokalna pozwolić ma na uwzględnienie specyfiki wykonania świadczeń objętych przedmiotem zamówienia, co z kolei wymaga poznania niektórych uwarunkowań lokalnych. Odbycie wizji lokalnej służy poznaniu specyfiki, która nie jest możliwa do odzwierciedlenia w dokumentach zamówienia bądź jej odzwierciedlenie w pisemnie sporządzanym Zapytaniu jest utrudnione.

2. Wykonawca, który nie wykaże, iż spełnia wszystkie warunki określone w pkt 1. powyżej Zapytania, zostanie wykluczony z udziału w postępowaniu.
3. Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz ocena braku podstaw do wykluczenia zostaną dokonane zgodnie z formułą „spełnia – nie spełnia”, w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach.
4. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji Przedmiotu Zamówienia ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, przy czym suma ubezpieczenia na jedno i wszystkie zdarzenia nie może być niższa niż całkowita wartość wynagrodzenia brutto Wykonawcy za wykonanie niniejszego Przedmiotu Zamówienia.
5. Zamawiający może żądać kopii aktualnie obowiązującej polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem opłacenia wymagalnych składek na dowolnym etapie obowiązywania umowy.

VI. Termin realizacji Zamówienia i zasady współpracy

Przedmiot zamówienia będzie realizowany w kilku fazach, z zastrzeżeniem iż łączny termin realizacji będzie zależny od konieczności realizacji Fazy III B, ale nie będzie dłuższy niż 68 tygodni od dnia zawarcia umowy, w tym dla:

- a) **Faza I – czas realizacji do 4 tygodni od momentu podpisania umowy - obejmuje** analizę materiałów i dokumentów mogących mieć wpływ na kształt koncepcji architektoniczno – urbanistycznej (typu jak Studium) oraz wykonanie roboczej inwentaryzacji urbanistycznej i fotograficznej terenu ze szczególnym uwzględnieniem istniejących obiektów, oraz inwentaryzacji (wraz z lokalizacją geodezyjną) zieleni w zakresie niezbędnym do przygotowania poszczególnych koncepcji;
- b) **Faza II – czas realizacji do 12 tygodni od momentu podpisania umowy – obejmuje** opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wraz z uzyskaniem wymaganych warunków technicznych przyłączenia do sieci.

Koncepcję projektową Wykonawca przekaże Zamawiającemu w ww. terminie w 2 egz. w wersji papierowej (część opisowa format A4, część graficzna format A3) oraz w 1 egz. w wersji elektronicznej (pliki w formacie *pdf, word, jpg przesłany drogą elektroniczną).

c) **Faza III A – czas realizacji do 20 tygodni od momentu podpisania umowy** – **obejmuje** wykonanie wszystkich wymaganych analiz, opracowań i materiałów, w tym opracowanie **Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia** (dalej „KIP”). Wykonawca wykona przedmiot umowy w następujących terminach:

KIP – Zamawiający wymaga wykonania wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia wraz w przypadku konieczności, z wnioskiem o ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko (Etap I) w terminie nie później niż 5 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Karta Informacyjna Przedsięwzięcia powinna zawierać informacje przewidziane w Art. 62a Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wraz z opisem przyrodniczym obszaru realizacji przedsięwzięcia przedstawionym w oparciu o dostępne - publikowane bądź niepublikowane dane naukowe /literaturowe (bez konieczności wykonania prac terenowych), w szczególności KIP powinien przedstawiać dane o:

- 1) rodzaju, cechach, skali i usytuowaniu przedsięwzięcia,
- 2) powierzchni zajmowanej nieruchomości, a także planowanego obiektu budowlanego oraz dotychczasowym sposobie ich wykorzystywania i pokryciu nieruchomości szatą roślinną,
- 3) przewidywanej ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii,
- 4) rozwiązaniach chroniących środowisko,

Wykonawca KIP będzie zobowiązany do bieżącej współpracy, w tym udzielania odpowiedzi, usunięcia nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji, uzupełnień i wyjaśnień na wezwania organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z procedurą mającą na celu ustalenie zakresu raportu o oddziaływaniu ww. przedsięwzięcia na środowisko.

d) **Faza III B w przypadku konieczności – czas realizacji 36 tygodni od dnia otrzymania przez Wykonawcę Postanowienia organu o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określenia wymaganego zakresu sporządzenia Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.**

Zakres prac będzie zgodny z art. 66 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i obejmować będzie m.in.: wykonanie wszystkich wymaganych analiz (m.in. analiza akustyczna, oszacowanie emisji zanieczyszczeń do powietrza,) opracowań i materiałów (m.in.: inwentaryzacja przyrodnicza), niezbędnych dla Raportu Środowiskowego pod kątem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wykonawca wykona przedmiot umowy - Raport w terminie 36 tygodni od dnia otrzymania przez Wykonawcę Postanowienia organu o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

e) Faza IV – czas realizacji 4 tygodnie od dnia otrzymania przez Wykonawcę Postanowienia organu odpowiednio o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i konieczności sporządzenia Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w formie decyzji, a w przypadku konieczności realizacji ww. opracowań od daty wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach - obejmuje wykonanie wszystkich wymaganych analiz, opracowań i materiałów, w tym **złożenie wniosku wymaganego do uzyskania Decyzji WZ;**

f) Faza V – czas realizacji 8 tygodni od dnia złożenia wniosków wymaganych od uzyskania Decyzji WZ. Faza swym zakresem **obejmuje opracowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla zaakceptowanej koncepcji zagospodarowania terenu** niezbędnego dla Zamawiającego, celem realizacji w następnym kroku, zlecenia opracowania projektów budowlanych wymaganych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz **uzyskanie Decyzji WZ;**

UWAGA:

1. Całość dokumentacji należy dostarczyć do Zamawiającego w ilości 2 kompletów w wersji papierowej, w formie oprawionych wydruków w formacie A4 i A3 (część graficzna) lub innym, jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy. Dokumentacja w wersji papierowej powinna być czytelna, wykonana z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami. W wersji elektronicznej na urządzeniu przenośnym zawierającym pamięć typu flash wyposażonym w wyjście typu USB, w postaci:
 - plików tekstowych, w tym m.in.: KIP, Raport środowiskowy w formatach odpowiednio: pdf, xls, doc,

- plików graficznych: zapis w wersji oryginalnej (jak została wykonana przez Wykonawcę), z rozszerzeniem dwg. - AutoCAD 2000 2D i pdf,
 - wizualizacji w formacie jpg. w rozdzielczościach ustalonych z Zamawiającym w trakcie opracowywania Dokumentacji,
 - oszacowanie szacunkowych kosztów zarówno projektu budowlanego jak i kosztów przyszłej inwestycji (wskaźnikowo) – jako plik Excel oraz pdf;
 - skanów przygotowanej dokumentacji i złożonych wniosków - w formacie pdf (w osobnym skanie dokumenty zawierające dane osobowe takie jak p.. kopie uprawnień projektantów i wpisów do izb).
2. Dokumentacja w wersji elektronicznej powinna być spójna z dokumentacją w wersji papierowej tj. zawierać zachowaną kolejność stron, oraz wszystkie załączniki, opinie, sprawdzenia, uzgodnienia, etc., które wchodzi w jej skład.
 3. Przekazana dokumentacja będzie wzajemnie skoordynowana technicznie i kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zgodna z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Zawierać będzie wymagane opinie, uzgodnienia, zgody, pozwolenia i inne dokumenty w zakresie wynikającym z przepisów, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet Przedmiotu umowy, oraz oświadczenie projektantów w powyższym zakresie.

VII. Warunki płatności za przedmiot zamówienia

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia zamawiający zapłaci Wykonawcy łączne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie wynikającej ze złożonej oferty, w tym:
 - a) Za wykonanie przedmiotu Zamówienia w zakresie **Fazy I i Fazy II – 30 % wynagrodzenie ofertowego;**
 - b) Za wykonanie przedmiotu Zamówienia w zakresie **Fazy III – 30 % wynagrodzenie ofertowego;**
 - c) Za wykonanie przedmiotu Zamówienia w zakresie **Fazy IV – 20 % wynagrodzenie ofertowego;**
 - d) Za wykonanie przedmiotu Zamówienia w zakresie **Fazy V – 20 % wynagrodzenie ofertowego;**
2. Zapłata wynagrodzenia za Fazę I i II, III, IV oraz V nastąpi po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego danej części zamówienia bez uwag oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy (Faza V).

3. Ponadto w ramach wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązuje się również do wsparcia Zamawiającego na etapie postępowania o udzielenie zamówienia na prace projektowe, w szczególności poprzez udzielanie odpowiedzi na pytania biur projektowych do treści PFU w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 3 dni robocze.
Cena oferty uwzględniająca należny podatek VAT, podana w formularzu ofertowym musi obejmować cały przedmiot zamówienia, z uwzględnieniem:
 - udzielenia gwarancji dla Dokumentacji objętej zapytaniem na okres min. 36 miesięcy i rękojmi za wady na okres równy gwarancji;
 - przeniesienia autorskich praw majątkowych do Dokumentacji na Zamawiającego na wszelkich polach eksploatacji, w tym zwłaszcza dotyczących drukowania, powielania, nagrywania, zwielokrotnianie, itp. metod wytwarzania licznych egzemplarzy utworu, dokonywania skrótów i modyfikacji dokumentacji, prezentowania materiałów i inne.
4. Cena oferty musi być wyrażona w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych groszy - dwa miejsca po przecinku (końcówki poniżej 0,5 grosza pomija się, a końcówki 0,5 grosza i wyższe zaokrągla się do 1 grosza)
5. Cena oferty podana przez Wykonawcę zawiera w sobie wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, jest stała przez cały okres trwania umowy i w żadnym przypadku nie podlega zmianom z jakiegokolwiek powodu.
6. Cena oferty obejmować będzie wyrażoną w jednostkach pieniężnych i podlegającą zapłacie przez Zamawiającego wartość wszystkich zobowiązań Wykonawcy związanych z wykonaniem zamówienia.
7. Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury VAT za sprawowanie nadzoru autorskiego pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wykonawca wykonywał czynności w ramach nadzoru autorskiego.

VIII. Sposób i termin złożenia oferty

Termin składania ofert cenowych: 19 lipca 2023r.

Ofertę cenową (skan dokumentu) prosimy składać w wyznaczonym terminie, drogą elektroniczną, zabezpieczoną hasłem na adres mailowy: przetargwawkor@tfsilesia.pl.

Hasło do oferty prosimy przesłać drogą elektroniczną na adres mailowy: haslo@tfsilesia.pl. w tym samym terminie.

IX. Oferta powinna zawierać

- proponowaną ryczałtową cenę netto i brutto za cały przedmiot zamówienia,
- proponowany termin realizacji Zamówienia nie dłuższy niż 68 tygodni w rozbiu na poszczególne fazy zgodnie z pkt. 4 Zapytania ofertowego;
- wykaz wykonywanych usług (potwierdzeniem spełnienia warunku stanowić będą referencje lub inne dokumenty wystawione przez urzędy potwierdzające realizację wymaganego zakresu prac) oraz doświadczenie osób dedykowanych do realizacji zamówienia (kserokopia posiadanych uprawnień i ubezpieczenia zawodowego);
- Wypełniony i podpisany Formularz Ofertowy wraz z załącznikiem (stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Zapytania Ofertowego)

dodatkowo oferta powinna

- być podpisana zgodnie z reprezentacją lub udzielonym pełnomocnictwem (prosimy o dołączenie skanu pełnomocnictwa),
- posiadać datę sporządzenia,
- zawierać adres oraz dane kontaktowe oferenta,
- zawierać termin obowiązywania przedstawionej oferty - termin związania ofertą powinien wynosić co najmniej 3 miesiące,

Jednocześnie informujemy, iż warunkiem koniecznym złożenia oferty cenowej jest odbycie wizji lokalnej na terenie nieruchomości, po uprzednim umówieniu wizyty z Panem Rafałem Gózikem pod nr telefonu: 570 190 227, adres e-mail: rgozik@tfsilesia.pl

E-mail z załączoną ofertą należy opatrzyć tytułem: **„Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania terenu przy ulicy KOR 39 w Warszawie wraz z uzyskaniem decyzji WZ”**

- + TFS zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu składania ofert, prawo do swobodnego wyboru oferty oraz odstąpienia od wyboru oferty, bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków prawnych i finansowych.
- + TFS zastrzega sobie prawo do zmiany zakresu ofertowego zadania bez podania przyczyny i ponoszenia jakichkolwiek skutków finansowych i prawnych.
- + TFS dokona wyboru Wykonawcy spośród ofert spełniających kryteria formalne, oceniając oferty pod względem:
 - 1) cenowym,
 - 2) terminowym,
 - 3) merytorycznym tj. m.in. doświadczenia oferenta w przedmiocie zapytania ofertowego
 - 4) metod realizacji zlecenia objętego Przedmiotem zapytania ofertowego,
- + **Umowa z Oferentem, którego oferta będzie najkorzystniejsza, będzie zawierała zapis o zabezpieczeniu na okres gwarancji poprzez zatrzymanie kaucji bądź też gwarancję bankową/ubezpieczeniową na kwotę 3% wartości kontraktu brutto.**
- + O wynikach przeprowadzonego postępowania oferenci zostaną powiadomieni pisemnie lub pocztą elektroniczną.
- + Oferenci mają prawo zgłaszać dodatkowe pytania dotyczące niniejszego postępowania ofertowego. Pytania można kierować w formie pisemnej (e-mail) na adres: (rgozik@tfsilesia.pl) nie później niż do dnia 12/07/2023 r.