

Łódź, dnia 13 lipca 2026

Opis przedmiotu zamówienia

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA I INFORMACJE OGÓLNE

- a) Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej, kompletnej dokumentacji projektowej (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno - budowlany, projekt techniczny, projekt wykonawczy oraz projekt wnętrz) wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla inwestycji polegającej na budowie obiektu hotelowego w Łodzi.
- b) Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie budynku zamieszkania zbiorowego (obiekt hotelowy) w oparciu o standard kategorii 4*, posiadającego wyłącznie kondygnacje naziemne, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz miejscami parkingowymi zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.
- c) Zamawiający informuje, iż zastrzega sobie prawo do przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z Umowy (w drodze aneksu) na dedykowaną spółkę celową (spółkę-córkę) po jej powołaniu, na co Wykonawca, przystępując do postępowania, wyraża zgodę.

d) Parametry techniczno-użytkowe obiektu:

- 1. Liczba pokoi: 180
- 2. Powierzchnia użytkowa budynku: 8500 m²
- 3. Wysokość budynku: do 25 m
- 4. Liczba kondygnacji nadziemnych: 6

Wskazane powyżej parametry techniczno-użytkowe obiektu stanowią wartości maksymalne i nieprzekraczalne, przyjęte przez Zamawiającego wyłącznie na potrzeby ustalenia jednolitej i porównywalnej podstawy kalkulacji cen ofertowych. Cena podana w ofercie stanowić będzie maksymalne możliwe wynagrodzenie Wykonawcy za realizację całego przedmiotu zamówienia.

e) Procedura określenia ostatecznego zakresu prac i wynagrodzenia:

- 1. Docelowe, skonkretyzowane parametry inwestycji zostaną wiążąco zatwierdzone przez Zamawiającego w toku opracowywania Etapu 2.
- 2. W przypadku, gdy ostatecznie zatwierdzone parametry projektowe okażą się mniejsze niż przyjęte na etapie ofertowania założenia maksymalne, wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy ulegnie proporcjonalnemu obniżeniu zgodnie z mechanizmem opisanym poniżej.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego ograniczenia zakresu rzeczowego przedmiotu zamówienia. W takim przypadku wynagrodzenie ryczałtowe zostanie pomniejszone o kwotę obliczoną jako iloczyn zredukowanej powierzchni użytkowej obiektu (mkw.) oraz stawki jednostkowej.
Stawka jednostkowa za opracowanie dokumentacji dla 1 mkw. powierzchni użytkowej obiektu będzie obliczona jako iloraz ceny całkowitej netto i maksymalnej powierzchni użytkowej budynku (8500 m²). Skorzystanie z tego prawa nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych ze strony Wykonawcy.
4. Wartość redukcji wynagrodzenia ryczałтового wynikająca ze skorzystania przez Zamawiającego z prawa do ograniczenia zakresu rzeczowego nie może być wyższa niż 30% całkowitego wynagrodzenia netto określonego w Umowie. Oznacza to, że Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca zrealizuje zamówienie o wartości nie mniejszej niż 70% wynagrodzenia ryczałтового.
5. Zamawiający korzysta z normy PN-ISO 9836:2022-07 od obliczeń powierzchni użytkowej.
6. Doprecyzowanie parametrów w toku prac projektowych w żadnym wypadku nie będzie stanowić podstawy do podwyższenia wynagrodzenia ryczałтового Wykonawcy ponad kwotę wskazaną w pierwotnej ofercie.
7. Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałтового określonego w niniejszej Umowie zobowiązany jest przez okres 24 miesięcy od dnia protokolarnego odbioru Przedmiotu Umowy każdorazowo na prośbę i wniosek Zamawiającego (w formie pisemnej, e-mailowej) zaktualizować kosztorys inwestorski w terminie 14 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Zamawiającego.

2. CEL I ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Celem zamówienia jest uzyskanie dokumentacji pozwalającej na realizację nowoczesnego, efektywnego energetycznie obiektu. Projektant zobowiązany jest do optymalizacji układu funkcjonalnego pod kątem operacyjnym (logistyka personelu, dostawy, obsługa gości). Dokumentacja musi przewidywać pełne przygotowanie infrastrukturalne (okablowanie, punkty dostępowe, dedykowane zasilanie) dla zintegrowanych systemów zarządzania obiektem hotelowym oraz nowoczesnych technologii operacyjnych.

Wykonawca nie może przygotować Dokumentacji, która w całości lub w jakiegokolwiek jej istotnej części (w szczególności w zakresie obliczeń konstrukcyjnych, ekspertyz technicznych oraz kluczowych koncepcji architektonicznych) została stworzona przez systemy AI bez weryfikacji i ostatecznego zatwierdzenia przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Dopuszcza się wykorzystanie przez Wykonawcę specjalistycznego oprogramowania inżynierskiego, graficznego oraz edytorskiego posiadającego wbudowane moduły oparte na algorytmach sztucznej inteligencji, wyłącznie jako narzędzi wspomagających proces projektowy

3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH I HARMONOGRAM REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia w podziale na następujące etapy, z bezwzględnym zachowaniem wskazanych terminów granicznych. Warunkiem przystąpienia przez Wykonawcę do realizacji prac przewidzianych w każdym kolejnym etapie jest uzyskanie od Zamawiającego pisemnego odbioru prac etapu poprzedniego. Rozpoczęcie prac nad kolejnym etapem bez wymaganego zatwierdzenia odbywa się na wyłączne ryzyko Wykonawcy i nie stanowi podstawy do roszczeń o wydłużenie terminów realizacji lub zwiększenie wynagrodzenia w przypadku konieczności wprowadzenia poprawek do etapów poprzednich.

Etap 1: Analiza przedprojektowa i wielobranżowa koncepcja architektoniczno - funkcjonalna

Termin zakończenia: Do 75 dni od dnia podpisania umowy.

- i) Analiza dostarczonego przez Zamawiającego wypisu i wyrysu z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)
- ii) Wykonanie niezbędnych badań geotechnicznych
- iii) W terminie do 25 dni od dnia podpisania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć do roboczych konsultacji projekt Programu Funkcjonalno-Użytkowego (Briefu). Przedłożenie Briefu stanowi roboczy kamień milowy, mający na celu weryfikację kierunku projektowego i operacyjnego przed ostatecznym sformułowaniem Szacunkowego Budżetu Inwestycji (SBI) oraz Koncepcji.
- iv) Sporządzenie koncepcji architektonicznej (rzuty, przekroje, elewacje, wizualizacje bryły)
- v) Opracowanie koncepcji funkcjonalnej wnętrz (układ docelowej liczby pokoi oraz docelowej powierzchni użytkowej, lobby, restauracji, sal konferencyjnych oraz zaplecza).
- vi) Przygotowanie propozycji materiałowych i kolorystycznych dla części wspólnych oraz pokoi wzorcowych
- vii) Zatwierdzenie Koncepcji przez Zamawiającego
- viii) Przygotowanie Szacunkowego Budżetu Inwestycji (SBI), Opracowanie wstępnego zestawienia kosztów realizacji na podstawie zatwierdzonej koncepcji. SBI służy jako baza do weryfikacji opłacalności inwestycji oraz fundament do dalszej optymalizacji kosztowej w Etapie 3. Wykonawca na tym etapie określi główne ryzyka kosztowe dla przyjętych rozwiązań materiałowych i technologicznych
- ix) Wiążące zatwierdzenie docelowych parametrów inwestycji, ostateczny wybór skali obiektu i jego powierzchni przez Zamawiającego. W przypadku redukcji powierzchni względem założeń maksymalnych (8500 mkw.), wynagrodzenie

ryczałtowe za pozostałe etapy zostanie pomniejszone w oparciu o stawkę jednostkową za 1 mkw. wskazaną w ofercie.

b) Etap 2: Projekt budowlany (PA + PZT)

Termin zakończenia: Do 165 dni od dnia podpisania umowy.

- i) Opracowanie kompletnego Projektu Zagospodarowania Terenu (PZT) wraz z przyłączami i układem komunikacyjnym.
- ii) Sporządzenie Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PA) zgodnie z aktualnymi przepisami prawa budowlanego.
- iii) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych uzgodnień, opinii i decyzji administracyjnych wymaganych do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

c) Etap 3: Wielobranżowy Projekt Techniczny, Wykonawczy oraz pełny Projekt Wnętrz

Termin zakończenia: Do 300 dni od dnia podpisania umowy.

- i) **Szczegółowe opracowanie wielobranżowego projektu technicznego oraz projektu wykonawczego** (m.in. dla branży architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji sanitarnych, elektrycznych, HVAC). Projekt wykonawczy musi zawierać niezbędne detale rysunkowe, rzuty i przekroje umożliwiające bezbłędną realizację robót budowlanych przez Generalnego Wykonawcę, wraz z optymalizacją rozwiązań pod kątem późniejszych kosztów eksploatacji obiektu
- ii) Kompleksowy projekt aranżacji wszystkich wnętrz, obejmujący zestawienia materiałów, projekty technologiczne F&B, rysunki mebli na wymiar oraz dobór wyposażenia FF&E.
- iii) Projekt uniwersalnej, skalowalnej infrastruktury teletechnicznej i sieciowej zapewniającej gotowość pod zintegrowane systemy zarządzania obiektem (PMS), automatykę budynkową (BMS), sieć Wi-Fi o dużej przepustowości, systemy kontroli dostępu.
- iv) Kosztorys Inwestorski i Końcowa Weryfikacja Budżetu. Sporządzenie szczegółowej dokumentacji kosztorysowej i przedmiarowej stanowiącej doprecyzowanie Szacunkowego Budżetu Inwestycji z Etapu 1. Wykonawca zobowiązany jest przygotować kosztorys w taki sposób, aby odzwierciedlał on realną wartość rynkową inwestycji i był zgodny z ostatecznie przyjętym budżetem inwestycyjnym Zamawiającego. W przypadku stwierdzenia przekroczenia założeń budżetowych z Etapu 1, Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałtowego proponuje i naniesie rozwiązania zamiennie (optymalizacyjne) pozwalające na powrót do założonego poziomu kosztów bez obniżania przyjętego w koncepcie standardu obiektu. Dokumentacja musi zostać sporządzona metodą kalkulacji szczegółowej i obejmować:
 - i. Przedmiary robót dla wszystkich branż, sporządzone w układzie technologicznym.

ii. Kosztorysy inwestorskie opracowane na podstawie aktualnych stawek rynkowych, przekazane Zamawiającemu w formie PDF oraz w formacie edytowalnym (np. ATH lub XML).

iii. Zbiorcze zestawienie kosztów wyposażenia (FF&E) oraz technologii F&B wynikające bezpośrednio z zatwierdzonego projektu wnętrza.

d) Etap 4: Nadzór autorski

Termin realizacji: Przez cały okres trwania robót budowlanych, od momentu rozpoczęcia prac na placu budowy do czasu całkowitego zakończenia inwestycji i uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, przewidywany termin do dnia 31 października 2028 r., termin może ulec zmianie w przypadku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności, a w szczególności w przypadku: przedłużania się procedur administracyjnych przed właściwymi organami z przyczyn nieleżących po stronie Inwestora, ujawnienia odmiennych od założeń warunków geotechnicznych lub kolizji sieci podziemnych, a także wystąpienia siły wyższej.

- i) Sprawowanie nadzoru nad zgodnością realizacji robót budowlanych z dokumentacją projektową
- ii) Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu, zgłaszanych przez Wykonawcę robót lub Inspektora Nadzoru. Udział przedstawicieli poszczególnych branż projektowych (architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej) w komisjach, naradach technicznych oraz spotkaniach odbywających się na terenie budowy, stosownie do charakteru i zakresu omawianych zagadnień.
- iii) Uzgadnianie rozwiązań zamiennych względem rozwiązań przewidzianych w dokumentacji projektowej, zgłaszanych przez Wykonawcę robót lub Inspektorów nadzoru inwestorskiego, oraz nadzór nad tym, aby wprowadzane zmiany nie powodowały istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu.
- iv) Opiniowanie i zatwierdzanie materiałów zamiennych pod kątem ich zgodności z przyjętymi założeniami projektowymi i docelową jakością obiektu.
- v) Udział w procedurach odbiorowych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie

4. PRAWA AUTORSKIE

W ramach wynagrodzenia ryczałtowego, Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich elementów dokumentacji projektowej stworzonych w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, zgodnie z postanowieniami Umowy.