

Zakopane, dnia 22.07.2021 r.

Centralny Ośrodek Sportu –
Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Zakopanem
34-500 Zakopane, ul. Bronisława Czecha 1
Kontakt: zamowienia.zakopane@cos.pl

ANALIZA POTRZEB I WYMAGAŃ

(wyciąg, stanowiący materiał uzupełniający do specyfikacji warunków zamówienia oraz programu funkcjonalno-użytkowego)

Podstawa opracowania:

**Art. 83 ust. 2 i 3 ustawy Prawo zamówień publicznych
(Dz. U. z 2021 r. poz. 1129)**

Nazwa przedmiotu zamówienia	Budowa zadaszonego toru lodowego w COS-OPO w Zakopanem
--	--



Spis treści:

- 1. Wstęp.**
- 2. Badanie możliwości zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb z wykorzystaniem zasobów własnych.**
- 3. Rozeznanie rynku.**
- 4. Orientacyjna wartość zamówienia.**
- 5. Przewidywany tryb udzielenia zamówienia.**
- 6. Możliwość uwzględnienia aspektów społecznych, środowiskowych lub innowacyjnych zamówienia.**
- 7. Ryzyka związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia i realizacją zamówienia.**
- 8. Opis dokumentacji przetargowej, stanowiący uzupełnienie (korelację, implikację) specyfikacji warunków zamówienia oraz programu funkcjonalno-użytkowego.**

1. Wstęp

Centralny Ośrodek Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Zakopanem (dalej „COS-OPO”) posiada odkryty tor lodowy, znajdujący się na działce nr 442 obr. 11 w Zakopanem. Tor lodowy jest obiektem zewnętrznym, który oprócz intensywnego wyeksploatowania nie spełnia wraz z najbliższym otoczeniem obecnych standardów. Przedmiot inwestycji obejmujący budowę zadaszonego toru wpisuje się w cele długookresowe tut. ośrodka, polegające na podniesieniu standardu jakości świadczonych usług związanych z zapewnieniem wysokiego poziomu świadczonych usług.

Realizacja przedmiotu zamówienia wpisuje się w postulaty grup sportowców, ze szczególnym uwzględnieniem łyżwiarstwa szybkiego. Budowa zadaszonego toru lodowego w dłuższej perspektywie podniesie ponadto poziom zimowych i nie tylko, dyscyplin sportowych. Obiekt zadaszonego toru lodowego w założeniu ma spełniać wymagania dla większej ilości odbiorców, jak również ma być obiektem wielofunkcyjnym, w celu zrównoważenia kosztów utrzymania, eksploatacji i obsługi.

2. Badanie możliwości zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb z wykorzystaniem zasobów własnych.

W wyniku analizy możliwości wykorzystania zasobów własnych ustalono, że obiekt istniejącego i odkrytego toru lodowego nie spełnia obowiązujących standardów. Wyeksploatowanie pod względem technicznym w wyniku intensywnego użytkowania jak również w wyniku niszczących warunków atmosferycznych spowodowało konieczność wdrożenia programu kompleksowej modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektu, w tym wykonanie zadaszenia. Własne zasoby COS-OPO w Zakopanem obejmują między innymi istniejące obiekty sportowe, jednak brak jest obiektu referencyjnego, który mógłby stanowić punkt wyjścia w zakresie zbadania możliwości zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb z wykorzystaniem zasobów własnych.

Wniosek: W celu zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb należy przystąpić do budowy zadaszenia toru lodowego w COS-OPO w Zakopanem.

3. Rozeznanie rynku:

a) w aspekcie alternatywnych środków zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb:

Brak alternatywnych środków zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb – alternatywnych względem budowy zadaszonego toru lodowego.

Wniosek: nie istnieje możliwość alternatywnego zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb.

b) w aspekcie możliwych wariantów realizacji zamówienia albo wskazuje, że jest wyłącznie jedna możliwość wykonania zamówienia:

Jedynym rozwiązaniem jest budowa zadaszonego toru lodowego. Istniejący odkryty tor nie posiada możliwości wykonania zadaszenia np. wyłącznie na okres zimowy (np. istniejąca instalacja nie jest do tego przygotowana, etc.).

4. Orientacyjna wartość zamówienia dla każdego z wariantów:

Wariant jedyny: wg. odrębnego opracowania, nie podlega upublicznieniu z uwagi na konieczność zachowania konkurencyjności postępowania.

4.1. Możliwość podziału zamówienia na części:

Z postępowania wyłączono zakup min. rolb do przygotowywania i utrzymania toru. Przedmiot zamówienia objęty postępowaniem zrealizowany może zostać kompleksowo, a dalszy podział nie jest uzasadniony ze względów technicznych, organizacyjnych jak również eksploatacyjnych.

5. Przewidywany tryb udzielenia zamówienia:

Przetarg nieograniczony o wartości powyżej progów UE

6. Możliwość uwzględnienia aspektów społecznych, środowiskowych lub innowacyjnych zamówienia:

Przedmiot zamówienia zawiera rozwiązania optymalizujące koszty eksploatacji, które mają charakter innowacji. W aspekcie środowiskowym położenie w granicach TPN warunkowane będzie obowiązkami, jakie zostaną nałożone min. w wyniku przeprowadzenia i zakończenia postępowania o wydanie decyzji środowiskowej.

7. Ryzyka związane z postępowaniem o udzielenie i realizacją zamówienia:

Długie terminy procedury przetargowej, aktualna sytuacja w zakresie inflacji, mająca wpływ na dostęp do materiałów budowlanych jak również na ich dostępność. Ponadto, realizacja zamówienia w oparciu o przepisy, które weszły w życie od dnia 01.01.2021 r. powoduje, w wyniku braku np. orzecznictwa, że mogą wystąpić sytuacje wymagające mediacji, interwencji prawnej czy też wyjaśnień.

8. Opis dokumentacji przetargowej, stanowiący uzupełnienie (korelację, implikację) specyfikacji warunków zamówienia oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie robót budowlanych w systemie zaprojektuj i wybuduj w zakresie budowy zadaszonego toru lodowego w COS-OPO w Zakopanem. Działka 442 obr. 11 znajduje się w granicach TPN, w strefie ochrony krajobrazowej. COS-OPO w Zakopanem posiada prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, gdyż zawarł umowę użyczenia z TPN na okres 20 lat. Wykonawca ma zatem zapewnione władanie gruntem, dla celów realizacji procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwoleń na budowę i/lub innych decyzji administracyjnych, umożliwiających rozpoczęcie realizacji robót.

Wg. stanu na dzień sporządzania niniejszej analizy wszczęto procedurę administracyjną związaną z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. Kopie pism, będących wystąpieniem o opinię stanowią załączniki do niniejszej dokumentacji przetargowej. Wykonawca będzie kontynuował procedurę, w celu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli będzie wymagana. Po stronie Wykonawcy będzie uzyskanie stosownych opracowań związanych z uzyskaniem decyzji umożliwiających rozpoczęcie robót.

Kolejnym etapem, realizowanym równolegle będzie wykonywanie prac przygotowawczych projektowych związanych z zaprojektowaniem inwestycji. Wykonawca jako pełnomocnik wystąpi ze stosownymi wnioskami w sprawie realizacji procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem decyzji zezwalających na realizację robót. W ramach prac projektowych opracowana zostanie kompleksowa dokumentacja budowlana, w tym wykonawcza, związana z realizacją robót. Wykonawca po uzyskaniu decyzji sporządzi niezbędne dokumenty rozliczeniowe. Realizacja prac winna być procesem skoordynowanym, realizowanym pod nadzorem autorskim. Prace należy zrealizować należyście, uzyskując na końcu inwestycji stosowne decyzje związane z pozwoleniem na użytkowanie oraz potwierdzenie zgodności z przepisami PZŁS i ISU, w tym umożliwiającymi organizację imprez masowych. Wykonawca po ukończeniu robót przeszkoli personel wskazany z zakresu obsługi i przekaze obiekt do użytkowania. Szkolenia muszą trwać co najmniej jeden miesiąc i przeszkolone osoby (co najmniej 6 osób) otrzymają stosowne zaświadczenia potwierdzające ukończenie szkoleń. Wykonawca przeprowadzi na końcu szkoleń walidację w zakresie wskazanych osób. Wykonawca uzyska wszelkie wymagane dopuszczenia, takie jak pozwolenie a użytkowanie i ocenę zgodności wykonania obiektu zgodnie z wymaganiami PZŁS i ISU. Wymagania o których mowa w zdaniu poprzednim dostępne są w zasobach sieci Internet. Dostęp <https://www.pzls.pl/uploads/backgrounds/REGULAMINY/ISU/Konstytucja%20i%20Przepisy%20Og%C3%B3lne%20ISU%202016.pdf> oraz <https://www.pzls.pl/public/files/PRZEPISY%20SPECJALNE%20Tor%20Długi%202014.pdf>. Wykonawca ma obowiązek przed złożeniem oferty zapoznać się ze wskazanymi przepisami, na końcu budowy uzyskując potwierdzenie możliwości organizacji w obiekcie imprez masowych. Pozostały zakres w pfu i dokumentacji postępowania zamieszczonej przez Zamawiającego.

Efekt końcowy:

Efektem końcowym będzie wybudowany tor lodowy z zadaszeniem, który będzie pracował wg. scenariusza umożliwiającego organizację imprez masowych (np. pucharu świata ISU). Wybudowany obiekt będzie posiadał innowacyjny system chłodzenia, gwarantujący niskie koszty eksploatacji i obsługi. Zamontować należy sprężarki śrubowe dla prawidłowej pracy maszynowni i zapewnienia długiej eksploatacji. Nie przewiduje się montażu sprężarek tłokowych, które jak wynika z doświadczeń eksploatacyjnych nie spełniają założonych wymagań. Maszynownia toru winna być zlokalizowana w podziemiach z dostępem dla samochodów serwisowych. Czynnikiem instalacji ekologiczny z uwagi na lokalizację w TPN – tzn. woda amoniakalna. System maszynowni musi gwarantować uzyskanie zakładanych parametrów mrożenia w trybie zwykłym, nie nadwyrężającym sprężarek w czasie nie dłuższym niż 24 godziny. Elementem odbioru będzie pomiar spełnienia wskazanego warunku. Wykonawca wyposaży obiekt w tzw. pierwsze wyposażenie, takie jak bandy, które rozmieszczone zostaną zgodnie z przepisami. Wykonawca zamontuje system pomiarowy do zawodów oraz system sekcijnego mrożenia torów, uwzględniając możliwość dowolnego mrożenia i zapewnienia dowolnej siły mrożenia na całej długości toru. Obiekt będzie zasilany gazem a wykonawca wykonana stosowne przyłącza. Instalacja wentylacji winna gwarantować sprawne przejście w okresach przejściowych danego trybu. Cały obiekt winien zostać wyposażony w system klimatyzacji i wentylacji z odzyskiem ciepła. Odzyskanym ciepłem z maszynowni należy ogrzewać wodę do celów użytkowych. Należy wykonać instalację fotowoltaiczną osiągającą minimum 100 kw energii, z jej przesłaniem do obiektu internatu sportowego Zakopane (wszystkie segmenty) i/lub zasilaniem oświetlenia tras biegowych. Obiekt ma być sprawny

pod względem ekologicznym. Sprawność instalacji wentylacji i klimatyzacji winna zapewniać odpowiedni komfort zarówno na trybunach jak i w pomieszczeniach w obiekcie, w tym w tzw. administracji. Obiekt winien być dostosowany w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami i osób niepełnosprawnych. Oświetlenie wino gwarantować co najmniej 50.000 roboczogodzin pracy bezawaryjnej i winno opierać się na sterownikach typu DALI, aby móc odpowiednio zarządzać oświetleniem. Budynek ma być inteligentny i należy zapewnić jego sterowaniem (wszystkie instalacje) przez BMS. Z poziomu np. tabletu czy dostępu przez www winno odbywać się zarządzanie obiektem, z możliwością automatycznych nastaw. Zagospodarowanie winno być oświetlone lampami parkowymi a wykonawca dokona niezbędnych przekładek sieci i uzbrojenia, w tym przekładek tras biegowych i asfaltowych, aby zagwarantować ciągłość ich użytkowania. Wykonawca wykona niezbędne przyłącza i instalacje przeciw zalewowe, czy zapewni uzyskanie efektu oszczędności na zrealizowanych instalacjach. Obiekt oraz zewnętrzne strefy winny być monitorowane, z dostępem do sieci światłowodowej. Grzanie obiektu winno być za pośrednictwem gazu, w sposób sprawny wydajnościowo. Instalacja mrożeniowa winna zapewniać utrzymanie lodu w trakcie imprez masowych. Instalacja mrożeniowa winna obsługiwać topielnik lodu. Wykonawca uzyska wszelkie Wymagane pozwolenia PZŁS oraz ISU oraz pozwolenie na organizację imprez masowych. Pozostałe szczegóły w swz.