



Załącznik nr 1
do wniosku o wszczęcie
postępowania

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiot zamówienia:

Wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zadania inwestycyjnego pn. Remont konserwatorski, przebudowa i częściowa zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalno- usługowego przy ul. Jana Sobieskiego 2-4 w Bielsku-Białej wraz z zagospodarowaniem podwórka, zadanie będzie realizowane w ramach projektu pod nazwą „Nowe życie w starych - nowych budynkach. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych – etap II” w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, Działanie 10.4. Poprawa stanu środowiska miejskiego.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się remont generalny istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w zakresie elewacji i wewnątrz włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania) z niezbędną przebudową i zmianą sposobu użytkowania parteru na funkcję usługową użyteczności publicznej przeznaczoną na działalność społeczną związaną z zanikającymi zawodami lub usługami oraz zmianą sposobu użytkowania nieużytkowego strychu na funkcję mieszkalną. Planowany jest remont muru oporowego (granicznego) od strony nieruchomości ul. Jana Sobieskiego 6 oraz rewitalizacja podwórka. Celem umieszczenia w obiekcie "zanikających" usług jest stworzenie miejsca szczególnego w obrębie bielskiej Starówki, które spełniając usługi potrzebne w środowisku miejskim, byłoby równocześnie świadkiem historycznego i gospodarczego dziedzictwa miasta. Planuje się możliwą lokalizację w budynku takich usług (rzemiosł) jak np. złotnik, zegarmistrz, szewc, piekarz/cukiernik z wykorzystaniem tradycyjnych receptur, krawiec/sukiennik z warsztatem tkackim, antykwariusz/introligator z antykwariatem i małą czytelnią, garncarz z pracownią ceramiki artystycznej lub rękodzieła itp. Proponuje się lokalizację w lokalach od strony podwórka takich usług/funkcji jak kwaciarnia-zielarnia z warsztatami florystycznymi i sezonową ekspozycją ozdobnych roślin w obrębie podwórka. Zakłada się, że każdy z wydzielonych lokali usługowych użyteczności publicznej będzie mógł w przyszłości przyjąć zarówno funkcje komercyjne jak i funkcje działalności społecznej w zależności od aktualnych potrzeb społeczno-rynkowych. Rewitalizacja obiektu, obejmująca jego remont, modernizację i przebudowę, musi spełniać wymagania dostosowania istniejącego, zabytkowego obiektu do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i sanitarno-higienicznych oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych, przy jednoczesnym spełnieniu warunków ochrony konserwatorskiej.

2. Przedmiot zamówienia obejmuje:

2.1. Etap I - Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

1. Dokumentacja powinna obejmować, w szczególności:

- 1) inwentaryzację stanu istniejącego – inwentaryzację szczegółową obiektu wraz z otoczeniem (część opisowa i rysunkowa- rzuty, przekroje, elewacje, zestawienie stolarki);
- 2) uzgodnioną z Zamawiającym koncepcję funkcjonalno-użytkową sporządzoną w oparciu o wytyczne Programu Funkcjonalno-Użytkowego opracowanego przez Wykonawcę – ZAP Pracowania Projektowa Piotr Wawrzeńczyk, ul. Osuchowskiego 2/14, 43-300 Bielsko-Biała, stanowiącego załącznik do niniejszego opisu, zwanego dalej „PFU”;

PFU określa zakres realizacji dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia. W związku z powyższym wykonawca przygotowując ofertę musi uwzględnić wszelkie koszty niezbędne do realizacji zamówienia, wynikające wprost z PFU, jak również w nich nie ujęte, a bez których nie można prawidłowo wykonać zamówienia

- 3) pełnobrańzowe projekty budowlane zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi z TAURON Dystrybucja S.A., P.K. THERMA Sp. z o.o., AQUA S.A, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Wszystkie wyżej wymienione opracowania mają być zgodne z założeniami Programu Funkcjonalno-Użytkowego, w stanie wymaganym do przygotowania wniosku o zatwierdzenie dokumentacji i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) pełnobrańzowe projekty wykonawcze, informację BIOZ, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych
- 5) przedmiary i kosztorysy inwestorskie opracowane z uwzględnieniem podziału kosztów dotyczących lokali mieszkalnych oraz części wspólnych budynku,
- 6) projekt aranżacji wnętrz w uzgodnieniu z Wydziałem Regionalnych Inwestycji Urzędu Miejskiego w Bielsku- Białej, który będzie użytkownikiem budynku,
- 7) ekspertyzę przeciwpożarową zatwierdzoną przez właściwego komendanta Państwowej Straży Pożarnej (jeżeli będzie wymagana),
- 8) opracowanie i wykonanie audytu energetycznego,
- 9) opracowanie i sporządzenie opinii ornitologicznej,
- 10) wykonanie i opracowanie badań stratygraficznych wnętrz i elewacji, badań na obecność eksponowanych pierwotnie stropów belkowych, badań architektonicznych, badań archeologicznych (jeżeli będą wymagane);



- zwanych dalej „Dokumentacją”;

2. Dokumentacja powinna zawierać m.in. projekty:

- 1) zagospodarowania terenu wokół budynku;
- 2) wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych;
- 3) remontu istniejących oraz dobudowy nowych przewodów kominowych zgodnie z zaleceniami inwentaryzacji przewodów kominowych;
- 4) prac demontażowych i rozbiórkowych, obejmujących:
 - a) demontaż instalacji, urządzeń i pieców (z wyjątkiem elementów przeznaczonych do zachowania),
 - b) demontaż istniejącej stolarki w tym stolarki przeznaczonej do remontu i konserwacji;
 - c) rozbiórka wtórnych podziałów pomieszczeń oraz ścianek działowych przeznaczonych do likwidacji;
 - d) rozebranie pokrycia dachu, obróbek blacharskich i dekarских oraz rynien i rur spustowych;
 - e) rozebranie więźby dachowej;
 - f) rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania);
 - g) usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień,
 - h) rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania oraz belek stropów drewnianych przeznaczonych do wymiany;
 - i) rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy/przełożenia (z zachowaniem elementów kamiennych przeznaczonych do zachowania i konserwacji)
 - j) rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych);
 - k) rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji lub przemurowania oraz w miejscu wykonania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży);
 - l) usunięcie zdegradowanych tynków;
 - m) rozebranie dobudówki i budynku gospodarczego na podwórku;
 - n) wykonanie wykopów związanych z izolacją ścian piwnicznych i fundamentowych oraz wykonaniem izolacji i warstw podłogi na gruncie;
- 5) robót konstrukcyjno-budowlanych, obejmujących:
 - a) podbicie zbyt płytko posadowionych ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji poziomej;

- b) izolacja przeciwwilgociowa pionowa i pozioma ścian piwnicznych i fundamentowych;
 - c) osuszenie zawilgoconych ścian budynku oraz likwidacja istniejącego zagrzybienia i zasolenia;
 - d) zmiana poziomów posadzek piwnic z przebudową istniejących schodów;
 - e) odciążenie stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zasypów sklepiennych;
 - f) wymiana uszkodzonych elementów stropów/belek stropowych/pól stropowych (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*);
 - g) wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych, stropów i sklepień;
 - h) przemurowanie istniejących i wymurowanie nowych kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych;
 - i) odtworzenie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych i wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących;
 - j) wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
 - k) wymurowanie ścian projektowanych;
 - l) wymiana więźby dachowej (wykonanie "wysokiego" dachu zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi);
 - m) wykonanie pokrycia dachu (dachówka ceramiczna);
 - n) wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie;
 - o) wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych;
- 6) robót wykończeniowych, obejmujących:
- a) termomodernizacja ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*);
 - b) wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych (wymiana wszystkich istniejących tynków);
 - c) wykonanie lekkich ścian działowych / sufitów / obudowy stropów, w tym obudowy ogniochronnej;
 - d) wykonanie i montaż nowych okien, przeszkleń i drzwi;
 - e) wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów;
 - f) montaż elementów drewnianych;
 - g) montaż elementów kamiennych;
 - h) montaż elementów metalowych;
 - i) dostawa, wykonanie i montaż udogodnień dla osób niepełnosprawnych z różnymi niepełno sprawnościami;
- 7) prace konserwatorskie:
- a) elewacje z rekonstrukcją półokrągłego zakończenia narożnika i gzymsu wieńczącego oraz arkady wejściowej;
 - b) konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru);

- c) konserwacja elementów i wątków kamiennych (portale, cokół, mur kamienny, sklepienia, stopnie schodów z bloków kamiennych i z płyt kamiennych, posadzki z płyt kamiennych);
 - d) inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji;
- 8) roboty instalacyjne:
- a) węzeł cieplny w piwnicy (co/cwu/wentylacja);
 - b) instalacja centralnego ogrzewania z urządzeniami;
 - c) instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej;
 - d) kanalizacja sanitarna;
 - e) armatura i biały montaż tylko w częściach wspólnych i w lokalach użytkowych;
 - f) kanalizacja deszczowa;
 - g) drenaż opaskowy;
 - h) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie w mieszkaniach i w piwnicach techniczno-gospodarczych;
 - i) wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz w częściach wspólnych z rozdzielnicami,
 - j) wprowadzenie do mieszkań instalacji siłowej przewodami YDY 5x6 lub 5x10mm;
 - k) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja w lokalach użytkowych;
 - l) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń;
 - m) osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych i w lokalach użytkowych;
 - n) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego z oprawami typu LED i piktogramami;
 - o) instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny;
 - p) instalacja odgromowa i grzewcza koryt, rynien i rur spustowych;
- 9) roboty związane z zagospodarowaniem podwórka:
- a) rozebranie istniejącej dobudówki i budynku gospodarczego w podwórku;
 - b) rozebranie nawierzchni podwórka z zachowaniem elementów istniejącego bruku kamiennego do wykorzystania w projektowanym zagospodarowaniu;
 - c) remont/przebudowa muru granicznego z bramą od ul. Waryńskiego;
 - d) remont/przebudowa muru oporowego w granicy z sąsiednią posesją (PCK);
 - e) wykonanie altany ogrodowej z dachem szklanym;
 - f) wariantowo: wykonanie "pawilonu" ogrodowego w formie ażurowej konstrukcji przestrzennej z platformą widokową i chodnikiem/kładką pieszą przechodzącą ponad murem oporowym do wnętrza kwartału - z ekspozycją zieleni;
 - g) wykopy i roboty ziemne związane z wykonaniem podbudowy i nawierzchni utwardzonych;
 - h) niwelacja poziomów nawierzchni podwórka z wykonaniem odpowiednich schodów i pochylni;
 - i) wykonanie nawierzchni utwardzonych bezspoinowych z płyt kamiennych;
 - j) dostawa i montaż elementów małej architektury;



- k) zabezpieczenie i ochrona oraz pielęgnacja istniejącego drzewa;
- l) założenie/rekultywacja nawierzchni zielonych;
- m) wykonanie nasadzeń (trawniki, krzewy/drzewa, zieleń ozdobna;)

10) przyłącza:

- a) likwidacja istniejącego przyłącza gazowego;
- b) wykonanie przyłącza ciepłowniczego do obiektu;
- c) remont/przebudowa istniejących przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego;

3. Wykonawca będzie zobowiązany uzgodnić dokumentację z następującymi podmiotami i instytucjami:

- 1) Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) Powiatową Społeczną Radą ds Osób Niepełnosprawnych przy Prezydencie Miasta Bielska-Białej – w zakresie przystosowania budynku i nieruchomości do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) Ogrodnikiem Miejskim (Wydział Gospodarki Miejskiej Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej) – w zakresie ochrony znajdujących się na nieruchomości drzew i krzewów, jeżeli będzie to wymagane,
- 4) Wydziałem Regionalnych Inwestycji Terytorialnych Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej – w zakresie aranżacji wnętrz,

4. Szczegółowy zakres robót zostanie określony w dokumentacji projektowej na podstawie szczegółowej analizy istniejącego stanu technicznego obiektu oraz uzyskanych opinii, uzgodnień.

2.2. Etap II – Wykonanie robót.

- 1. Wykonanie robót budowlanych w zakresie określonym zatwierdzoną Dokumentacją, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, z zastosowaniem określonych w Dokumentacji technologii i materiałów.
- 2. Pełnienie nadzoru autorskiego od dnia rozpoczęcia robót do dnia podpisania końcowego protokołu odbioru całości robót.

3. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej:

zgodnie z określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia

4. Wymagania ogólne dotyczące pełnienia nadzoru autorskiego:



zgodnie z określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia

5. Wymagania ogólne dotyczące wykonania robót budowlanych oraz zobowiązania wykonawcy:

zgodnie z określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia

6. Terminy wykonania prac projektowych i budowlanych:

1) Etap I:

- termin opracowania kompletnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę do 31 października 2021 r.

2) Etap II:

- termin wykonania robót budowlanych: od 1 listopada 2021r. do 30 kwietnia 2023r.