

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 zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Cieszyńskiej 18 w Bielsku-Białej na funkcję użyteczności publicznej 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 generalny remont istniejącego budynku mieszkalnego (wieloletniego pustostanu) z przebudową niezbędną ze względu na zły stan techniczny i wykonaniem wewnętrznych instalacji oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję usługową użyteczności publicznej dla działalności społecznej dedykowanej dla seniorów (np. pracownię twórczości artystycznej z salą wystawienniczą). Celem lokalizacji funkcji społecznej w obiekcie jest stworzenie w środowisku miejskim przestrzeni dla osób starszych i nieczynnych zawodowo. W obiekcie świadczone będą usługi społeczne, między innymi w zakresie działań edukacyjnych i kulturalnych. Planuje się, w zależności od aktualnych potrzeb społecznych, organizowanie zajęć twórczych i spotkań o tematyce artystycznej jak np. pracowni malarskiej z salą wystawienniczą, spotkań poetyckich, odczytów historycznych itp. - prowadzonych przez organizację pozarządową statutowo zajmującą się seniorami. 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. Celem prowadzonych robót konstrukcyjno-budowlanych jest konieczny gruntowny remont i przebudowa istniejącego, zdegradowanego, zabytkowego obiektu związany z jego dostosowaniem do stanu zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

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 i wyposażenie wnętrz w uzgodnieniu z Wydziałem Spraw Społecznych i Przedsiębiorczości 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 (przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*);
 - 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/części ścian zdegradowanych, które utraciły swoje właściwości konstrukcyjne i konieczna jest ich przebudowa / przemurowanie;
 - l) rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji oraz w miejscach wykonywania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży);
 - m) usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych);
 - n) rozebranie dobudówki ze schodami do piwnicy południowej;
 - o) wykopy związane z podbijaniem i izolacją ścian fundamentowych, pogłębieniem poziomów posadzki piwnic i wykonaniem izolacji oraz 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;
 - e) wymurowanie ścian w miejscu rozebranych fragmentów/części ścian zdegradowanych z zastosowaniem materiałów ceramicznych i odpowiednich izolacji;
 - f) wymiana elementów stropów / pól stropowych przeznaczonych do wymiany (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez *urząd konserwatorski*);
 - g) odciążenie pozostawianych stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zasypów sklepiennych;
 - h) wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych , stropów i sklepień;
 - i) przebudowa istniejących schodów do piwnicy i na poddasze;
 - j) przemurowanie istniejących i wymurowanie nowych kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych;
 - k) odtworzenie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych i wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących;
 - l) wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
 - m) wymurowanie ścian projektowanych;
 - n) remont/wymiana więźby dachowej;
 - o) wykonanie pokrycia dachu (blacha płaska na rąbek);
 - p) wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie;
 - q) wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych;
- 6) robót wykończeniowych, obejmujących:
- a) termorenowacja ścian zewnętrznych (przy dopuszczeniu przez *urząd konserwatorski*);
 - b) wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych;
 - 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 na elewacji:
- a) elewacje;
 - b) konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru);



- c) konserwacja elementów i wątków kamiennych (portal, cokół, sklepienia, stopnie schodów 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;
 - f) kanalizacja deszczowa;
 - g) drenaż opaskowy;
 - h) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja;
 - i) wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz w częściach wspólnych z rozdzielnicami,
 - j) wprowadzenie do mieszkań instalacji siłowej przewodami YDY 5x6 lub 5x10mm;
 - k) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń;
 - l) osprzęt i oprawy (typu LED);
 - m) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami;
 - n) instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny;
 - o) instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych;
- 9) roboty związane z zagospodarowaniem terenu:
- a) rozebranie istniejącej przybudówki oraz fragmentów nawierzchni;
 - b) wykonanie muru oporowego z niskim ogrodzeniem/balustradą na koronie;
 - c) wykopy i roboty ziemne związane z wykonaniem podbudowy i nawierzchni utwardzonych;
 - d) niwelacja poziomów nawierzchni podwórka z wykonaniem odpowiednich schodów i pochylni zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych;
 - e) wykonanie nawierzchni utwardzonych bezspoinowych z płyt kamiennych;
 - f) dostawa i montaż elementów małej architektury;
 - g) wycinka lub zabezpieczenie i pielęgnacja istniejących drzew/drzewa (w zależności od decyzji administracyjnych);
 - h) założenie/rekultywacja nawierzchni zielonych;
 - i) wykonanie nasadzeń (trawniki, krzewy/drzewa, zieleń ozdobna);
- 10) przyłącza:
- a) likwidacja istniejących nieczynnych przyłączy;
 - b) wykonanie przyłączy do obiektu: ciepłowniczego, wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji 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 Spraw Społecznych i Przedsiębiorczości Urzędu Miejskiego w Bielsku-Białej – w zakresie materiałów i technologii wykończeniowych,
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.