

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiot zamówienia:

Wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zadania inwestycyjnego pn. **Remont konserwatorski, przebudowa i częściowa zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Józefa Pankiewicza 7 w Bielsku-Białej, zadanie będzie realizowane w ramach projektu pod nazwą „Nowe życie w starych - nowych budynkach. Rewitalizacja obszarów zdegradowanych – etap I” 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 w zakresie dachu, elewacji i wewnątrz z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania), z niezbędną przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, przy zachowaniu istniejącej funkcji mieszkalnej w obiekcie. Ze względu na potrzebę zapewnienia dostępności do mieszkań osobom z niepełnosprawnością i istniejące możliwości techniczne, planowane jest wprowadzenie przy istniejącej klatce schodowej szybu windowego w uzgodnieniu 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) ekspertyzę przeciwpożarową zatwierdzoną przez właściwego komendanta Państwowej Straży Pożarnej (jeżeli będzie wymagana),
 - 7) opracowanie i wykonanie audytu energetycznego,
 - 8) opracowanie i sporządzenie opinii ornitologicznej,
 - 9) wykonanie i opracowanie badań stratygraficznych wewnątrz 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) rozebranie pokrycia dachu, obróbek blacharskich i dekarских oraz rynien i rur spustowych;
 - d) rozebranie uszkodzonych elementów więźby dachowej przeznaczonych wymiany;
 - e) rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania;
 - f) usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień;
 - g) rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania w celu dokonania szczegółowego przeglądu i kontroli stanu technicznego belek stropowych i podjęcia decyzji o ich remoncie lub wymianie

- h) demontaż uszkodzonych belek stropowych / pół stropowych przeznaczonych do wymiany;
 - i) rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy;
 - j) rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych);
 - k) rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji lub przemurowania/przebudowy oraz w miejscach wykonania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży);
 - l) usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych);
 - m) wykopy związane z izolacją ścian piwnicznych i fundamentowych oraz 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;
 - d) wykonanie podszybia i konstrukcji szybu windy;
 - e) zmiana poziomów posadzek piwnic i przebudowa pomieszczeń w rejonie klatki schodowej i przechodu;
 - f) wymiana elementów stropów drewnianych /belek stropowych- zalecana wymiana stropów na stropy betonowe prefabrykowane;
 - g) wymiana zawilgoconych sklepień stropów odcinkowych;
 - h) wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych , stropów i sklepień;
 - i) przemurowanie istniejących kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych;
 - j) wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących;
 - k) wymurowanie ścian projektowanych;
 - l) wykonanie wieńców , nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
 - m) remont/wymiana więźby dachowej;
 - n) wykonanie pokrycia dachu (blacha płaska na rąbek);
 - o) wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie;
 - p) 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 oraz remont istniejącej stolarki;
 - e) wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów;
 - f) montaż elementów drewnianych;
 - g) montaż elementów kamiennych;
 - h) montaż elementów metalowych;
- 7) prace konserwatorskie na elewacji:
- a) elewacje;
 - b) konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru);
 - c) konserwacja elementów stalowych i żeliwnych (balustrada klatki schodowej);
 - d) konserwacja stopni / posadzek klatki schodowej ze sztucznego kamienia(lastriko)
 - e) inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji;
- 8) roboty instalacyjne:
- a) węzeł cieplny w piwnicy (co/cwu);
 - 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 ;
 - f) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie,
- 9) instalacje elektryczne i niskoprądowe
- a) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń;
 - b) osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych;
 - c) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami;
 - d) instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny;
 - e) instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych;
- 10) przyłącza:
- a) 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,
 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.