

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 mieszkalnego przy PL. ŚW. MIKOŁAJA 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 elewacji od strony podwórka i wewnątrz łącznie z instalacjami (w tym zmiana sposobu ogrzewania) z niezbędną przebudową i zmianą sposobu użytkowania części parteru na lokal użytkowy o funkcji społecznej oraz nieużytkowego strychu na funkcję mieszkalną. Lokal użytkowy o funkcji społecznej zlokalizowany na parterze budynku będzie służył działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej w tym i w sąsiednim budynku przy pl.Rynek 32/Kościelna 1 – oba te budynki są ze sobą powiązane poprzez wspólne podwórko, które będzie użytkowane przez organizacje społeczne (m.in. na spotkania ze sztuką i ludźmi kultury na wolnym powietrzu) oraz jako miejsce relaksu i wypoczynku. 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 remont i przebudowa istniejącego zabytkowego obiektu związane 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:

---

Remont konserwatorski, przebudowa i częściowa zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy pl. Św. Mikołaja 7 w Bielsku-Białej:

załącznik nr 1 do wniosku o wszczęcie postępowania – Opis przedmiotu zamówienia

str. 1/6

- 1) inwentaryzację stanu istniejącego – inwentaryzację szczegółową obiektu (część opisowa i rysunkowa- rzuty, przekroje, elewacje, zestawienie stolarki);
- 2) ekspertyzą konstrukcyjno-budowlaną uwzględniającą szczegółowe badania i odkrywki elementów konstrukcyjnych (fundamenty, ściany, stropy, więźba dachowa itp.)
- 3) 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

- 4) 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;
- 5) pełnobrańzowe projekty wykonawcze, informację BIOZ, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych
- 6) przedmiary i kosztorysy inwestorskie opracowane z uwzględnieniem podziału kosztów dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz części wspólnych 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 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) wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych;
- 2) remontu istniejących oraz dobudowy nowych przewodów kominowych zgodnie z zaleceniami inwentaryzacji przewodów kominowych;
- 3) 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 elementów 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;
  - j) rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych);
  - k) rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji oraz przemurowania w miejscach wykonywania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży);
  - l) usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych);
  - m) wykopy związane z podbijaniem i izolacją ścian fundamentowych, pogłębieniem poziomów posadzki piwnic i wykonaniem izolacji oraz warstw podłogi na gruncie;
- 4) 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) zmiana poziomów posadzki parteru w sieni i klatce schodowej z przebudową istniejących schodów;
  - e) odciążenie pozostawianych stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zasypów sklepiennych;
  - f) wymiana elementów stropów/pół stopowych przeznaczonych do wymiany (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) wymurowanie ścian projektowanych;
  - k) ocieplenie istniejących ścian od wewnątrz (przy dopuszczeniu przez urząd konserwatorski);
  - l) remont/wymiana więźby dachowej
  - 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;
- 5) robót wykończeniowych, obejmujących:
- a) ocieplenie 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 oraz remont lub wymiana istniejących 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 niepełnosprawnościami
- 6) prace konserwatorskie na elewacji:
- a) elewacje (remont elewacji od pl. Św.Mikołaja i elewacji od ul. Kościelnej);
  - b) konserwacja elementów drewnianych (stolarka okienna i drzwiowa);
  - c) konserwacja elementów i wątków kamiennych (portale, odboje cokołu, stopnie schodów, bruki);
  - d) konserwacja elementów stalowych i żeliwnych (balustrada klatki schodowej);
  - e) konserwacja posadzek (płytki na klatce schodowej);
  - f) rekonstrukcja zachowanego rysunku patronowego na sklepieniu sieni i spocznikach klatki schodowej;
  - g) inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji;
- 7) 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 lokalu użytkowym o funkcji społecznej;
  - f) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie w mieszkaniach i w piwnicach;
  - g) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie lub/i mechaniczna i klimatyzacja w lokalu użytkowym
  - h) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń;
  - i) osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych i w lokalu użytkowym o funkcji społecznej;
  - j) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami;
  - k) instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny;
  - l) instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych;
- 8) przyłącza:
- a) remont/przebudowa istniejących przyłączy : 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) Zespołem Placówek dla Dzieci i Młodzieży PARASOL (pod administracją MOPS) – w zakresie funkcji lokalu użytkowego o funkcji społecznej (na parterze budynku),
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.

