

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 ul. Jana Sobieskiego 19 w Bielsku-Białej, 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 istniejącego budynku mieszkalnego w zakresie dachu, elewacji i wewnątrz, włącznie z instalacjami (w tym zmiana systemu ogrzewania), z niezbędną przebudową i częściową zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń i przy zachowaniu funkcji mieszkalnej, z przeznaczeniem lokali mieszkalnych na mieszkania rotacyjne dla studentów wydziału lekarskiego i lekarzy stażystów. 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 Pracownia 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) wprowadzenie pomieszczeń sanitarnych oraz WC do wszystkich lokali mieszkalnych lub dostosowanie istniejących do aktualnie obowiązujących przepisów;
- 5) 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) demontaż uszkodzonych elementów więźby dachowej;
 - f) rozebranie kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania);
 - g) usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień, rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania w celu dokonania szczegółowego przeglądu i kontroli stanu technicznego belek stropowych;
 - h) demontaż uszkodzonych belek stropowych;
 - i) rozebranie uszkodzonych schodów drewnianych na poddasze przeznaczonych do wymiany;
 - j) rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie;
 - 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) wykonanie wykopów związanych z izolacją ścian piwnicznych i fundamentowych oraz wykonaniem izolacji i warstw podłogi na gruncie;
- 6) robót konstrukcyjno-budowlanych, obejmujących:
- a) podbicie zbyt płytko posadowionych ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji poziomej (jeżeli zaistnieje taka konieczność na etapie realizacji robót);
 - b) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian piwnicznych i fundamentowych;
 - c) osuszenie zawilgoconych ścian budynku wraz z likwidacją istniejącego zagrzybienia i zasolenia;
 - d) wymianę uszkodzonych elementów stropów/belek stropowych;
 - e) odciążenie stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymianę zawilgoconych zasypów sklepiennych, wzmocnienie, zamurowanie i przemurowanie konstrukcyjne istniejących ścian nośnych, stropów i sklepień,
 - f) wymianę istniejących schodów na poddasze;
 - g) przemurowanie istniejących kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych;
 - h) odtworzenie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych i wykonanie nowych otworów;
 - i) wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
 - j) wymurowanie ścian projektowanych, remont/wymiana lub wzmocnienie więźby dachowej;

- k) wykonanie pokrycia dachu (blacha wyłaczana imitująca gont drewniany); wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie;
 - l) wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń bioochronnych i ognioochronnych;
- 7) robót wykończeniowych, obejmujących:
- a) termomodernizację ścian zewnętrznych (jeżeli będzie zgoda konserwatora zabytków);
 - b) remont/wykonanie tyków wewnętrznych i zewnętrznych z malowaniem (w tym klatka schodowa), wykonanie sufitów/obudowy stropów, w tym obudowy ogniochronnej;
 - c) wykonanie i montaż nowych okien, przeszkleń i drzwi;
 - d) wewnętrzne wykończenie posadzek, ścian i sufitów;
 - e) montaż elementów drewnianych; montaż elementów kamiennych;
 - f) montaż elementów metalowych,
- 8) prace konserwatorskie na elewacji:
- a) konserwacja elementów drewnianych (lub odtworzenie z wykorzystaniem wzoru),
 - b) konserwacja elementów i wątków kamiennych (portale, stopnie schodów ciosów kamiennych i posadzki z płyt kamiennych, sklepienia);
 - c) inne prace konserwatorskie, których konieczność zaistnieje na etapie realizacji;
- 9) roboty instalacyjne:
- a) węzeł cieplny co/cwu,
 - b) instalacja centralnego ogrzewania z urządzeniami,
 - c) instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej,
 - d) kanalizacja sanitarna,
 - e) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie;
 - f) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń,
 - g) wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach oraz w częściach wspólnych z rozdzielnicami,
 - h) wprowadzenie do mieszkań instalacji siłowej przewodami YDY 5x6 lub 5x10mm;
 - i) osprzęt i oprawy (typu LED) w częściach wspólnych,
 - j) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami,
 - k) instalacja domofonowa, RTV, SAT,
 - l) instalacja odgromowa i grzewcza rynien i rur spustowych;
- 10) przyłącza:

-
- a) wykonanie przyłącza ciepłowniczego do obiektu;
remont / przebudowa istniejących przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznego i teletechnicznego, gazowej;
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 Polityki Społecznej 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.