

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 PL. RYNEK 32/KOŚCIELNA 1 w Bielsku-Białej wraz z oficyną boczną i 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 istniejącego budynku mieszkalno-usługowego w zakresie elewacji od strony podwórka i wewnątrz łącznie z instalacjami (w tym zmiana sposobu ogrzewania) z niezbędną przebudową i zmianą sposobu użytkowania piwnic i mieszkania na parterze na funkcję usługową użyteczności publicznej oraz nieużytkowego strychu na funkcję mieszkalną. Planowane jest pozostawienie w części frontowej parteru 2-ch lokali usługowych komercyjnych, lokalizacja w pozostałej części parteru lokalu użyteczności publicznej dla funkcji społecznej oraz „otwarcie” oficyny bocznej w formie przechodu umożliwiającego dostępność tego lokalu od ul. Kościelnej i rewitalizację podwórka dla szerszej społeczności (podwórko to jest wspólne z budynkiem przy Pl. Św. Mikołaja 7). Ze względu na potrzebę zapewnienia dostępności do mieszkań osobom z niepełnosprawnościami i istniejące możliwości techniczne wprowadza się w duszy istniejącej klatki schodowej przeszklony szyb windy (w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim). Celem lokalizacji funkcji społecznej w obiekcie jest stworzenie miejsca służącego sztuce – podwórko, lokal na parterze i piwnice będą miejscem gdzie będą się odbywać wystawy malarstwa i fotografii, warsztaty rysunku, ceramiki (podjęta zostanie współpraca z mającą naprzeciwko siedzibę prywatną galerią sztuki), spotkania ze sztuką i ludźmi kultury na wolnym powietrzu, 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:

- 1) inwentaryzację stanu istniejącego – inwentaryzację szczegółową obiektu wraz z otoczeniem (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) zagospodarowania podwórka;
- 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 kominów przeznaczonych do likwidacji lub przebudowy/przemurowania;
 - e) usunięcie bloczków ceglanych, polepy i zasypów ze stropów drewnianych i sklepień;
 - f) rozebranie podsufitek, dolnego i górnego deskowania oraz belek stropów drewnianych przeznaczonych do wymiany;
 - g) rozebranie schodów przeznaczonych do likwidacji/przebudowy/przełożenia (z zachowaniem elementów kamiennych przeznaczonych do zachowania i konserwacji);
 - h) rozebranie posadzek, podłóg na legarach, zasypów, podłóg na gruncie (z zachowaniem elementów zabytkowych);
 - i) rozebranie fragmentów ścian przeznaczonych do likwidacji oraz przemurowania w miejscach wykonywania nowoprojektowanych otworów w ścianach istniejących (po wykonaniu nadproży);
 - j) usunięcie zdegradowanych tynków (zawilgoconych, osłabionych, głuchych);
 - k) rozebranie dobudówki i dachu oficyny bocznej oraz fragmentów ścian w celu „otwarcia” przechodu
 - l) 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;
 - d) wykonanie podszybia i konstrukcji szybu windy oraz pomieszczenia techniczno-gospodarczego w piwnicy w obrębie klatki schodowej (przy uzgodnieniu zakresu prac z urzędem konserwatorskim)
 - e) zmiana poziomów posadzek piwnic budynku frontowego z przebudową istniejących schodów;
 - f) odciążenie pozostawianych stropów drewnianych (usunięcie zasypów) i wymiana zasypów sklepiennych;
 - g) wymiana elementów stropów/pół stopowych przeznaczonych do wymiany (w przypadku konieczności i przy dopuszczeniu wymiany przez urząd konserwatorski)
 - h) wzmocnienia, zamurowania i przemurowania konstrukcyjne istniejących ścian nośnych, stropów i sklepień;
 - i) przemurowanie istniejących i wymurowanie nowych kominów oraz wykonanie przewodów wentylacyjnych;
 - j) odtworzenie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych i wykonanie nowych otworów w ścianach istniejących;
 - k) wykonanie wieńców, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
 - l) wymurowanie ścian projektowanych;
 - m) kontrola techniczna i remont bieżący konstrukcji i pokrycia dachu budynku frontowego
 - n) wymiana/wykonanie konstrukcji oraz pokrycia dachu oficyny bocznej
 - o) wykonanie podbudowy oraz warstw posadzek i podłóg na gruncie oraz nawierzchni podwórka;
 - p) wykonanie izolacji, impregnacji i zabezpieczeń biochronnych i ogniochronnych;
- 6) 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 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 i montaż dźwigu wraz z szybem/obudową szklaną w kondygnacjach naziemnych

-
- j) dostawa, wykonanie i montaż udogodnień dla osób niepełnosprawnych z różnymi niepełnosprawnościami
- 7) prace konserwatorskie na elewacji:
- a) elewacje (remont bieżący elewacji frontowej od Rynku i elewacji od ul. Kościelnej, elewacje przechodu);
 - b) konserwacja elementów drewnianych (stolarka okienna i drzwiowa);
 - c) konserwacja elementów i wątków kamiennych (portal, cokół, sklepienia, stopnie schodów z płyt kamiennych);
 - d) konserwacja elementów stalowych i żeliwnych (balustrada klatki schodowej);
 - e) konserwacja posadzek (płytki w sieni i na klatce schodowej);
 - f) 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 lokalu użytkowym o funkcji społecznej;
 - f) kanalizacja deszczowa;
 - g) drenaż opaskowy;
 - h) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie w mieszkaniach i w piwnicach;
 - i) wentylacja grawitacyjna i wspomagana mechanicznie lub/i mechaniczna i klimatyzacja w lokalach użytkowych
 - j) instalacja oświetlenia ogólnego, gniazd wtykowych i zasilania urządzeń;
 - k) osprzęt i oprawy (typu LED) tylko w częściach wspólnych i w lokalu użytkowym o funkcji społecznej;
 - l) instalacja oświetlenia ewakuacyjnego z oprawami typu LED i piktogramami;
 - m) instalacja domofonowa, RTV, telefoniczna, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny;
 - n) instalacja odgromowa i grzewcza koryt, rynien oraz rur spustowych (remont bieżący i konserwacja);
- 9) roboty związane z zagospodarowaniem terenu:
- a) rozebranie istniejących ubikacji, galerii z zadaszeniem i śmietnika w podwórku oraz nawierzchni podwórka;
 - b) przemurowanie muru granicznego podwórka;
 - c) wykonanie fundamentów i budowa śmietnika oraz galerii z zadaszeniem w podwórku;
 - d) wykopy i roboty ziemne związane z wykonaniem podbudowy i nawierzchni utwardzonych;



- e) niwelacja poziomów posadzek/nawierzchni Przechodu i podwórka z wykonaniem odpowiednich schodów i pochylni zapewniających dostępność dla osób niepełnosprawnych;
 - f) dostawa i montaż elementów małej architektury (fontanna, ławki, kosze);
 - g) założenie i pielęgnacja nawierzchni zielonej (kamienno-trawnikowej);
 - h) wykonanie nasadzeń (drzewo, zieleń ozdobna);
- 10) przyłącza:
- a) wykonanie przyłącza obiektu do sieci ciepłowniczej;
 - b) remont/przebudowa istniejących przyłączy : 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) Galerią Bielską BWA w Bielsku-Białej – w zakresie funkcji lokalu użytkowego o funkcji społecznej (część piwnic i część parteru budynku),
 - 4) Zespołem Placówek dla Dzieci i Młodzieży PARASOL (pod administracją MOPS) – w zakresie zagospodarowania podwórka (będą z niego korzystać dzieci będące pod opieką tego Zespołu)
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 :
lipiec 2021r.

2) Etap II:

- termin wykonania robót budowlanych: sierpień 2021r. - kwiecień 2023r.