

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zamawiający:	Gmina Solec Kujawski 86-050 Solec Kujawski, ul. 23 stycznia 7
Nazwa zamówienia:	Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej termomodernizacji oraz przebudowy budynku nr 4 przy Placu Jana Pawła II w Solcu Kujawskim w ramach rewitalizacji społeczno-gospodarczej.
Lokalizacja zamówienia:	Solec Kujawski, Plac Jana Pawła II nr 4
Nazwa i kody CPV:	71.24.00.00-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
Opracowała:	mgr inż. Grażyna Stańczak

Nr sprawy: BZPiFZ.27.7.2018

Solec Kujawski, marzec 2018r.

## Spis treści

I.	CZĘŚĆ OPISOWA .....	3
1.	Przedmiot zamówienia .....	3
2.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu .....	4
3.	Opis stanu istniejącego .....	4
4.	Termomodernizacja obiektu .....	5
5.	Naprawa i wzmocnienie elementów konstrukcyjnych .....	6
6.	Program funkcjonalno-użytkowy w zakresie adaptacji budynku na potrzeby Domu Dobrych Praktyk .....	6
7.	Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia .....	7
8.	Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia .....	10
9.	Wymagane terminy dostarczenia opracowań objętych zamówieniem: .....	11
10.	Forma opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej .....	12
II.	ROZDZIAŁ - CZĘŚĆ INFORMACYJNA .....	13
1.	Opracowania związane .....	13
2.	Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia .....	13
3.	Załączniki do OPZ: .....	14



## I. CZEŚĆ OPISOWA

### 1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego termomodernizacji i przebudowy budynku nr 4 przy Placu Jana II wraz zagospodarowaniem działki nr 629 z opcją aktualizacji audytu energetycznego i rzeczywistych kosztów działań termomodernizacyjnych oraz sprawowaniem nadzoru autorskiego nad zgodnością realizacji robót z opracowaną dokumentacją,

Dokumentacja ma stanowić podstawę do uzyskania przez Zamawiającego decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania robót budowlanych w obiekcie oraz na działce nr 626 obręb Solec Kujawski.

Zamówienie obejmuje w szczególności:

- a) Złożenie wniosku i uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy;
- b) Opracowanie koncepcji przebudowy budynku;
- c) Opracowanie niezbędnych ekspertyz: konstrukcyjnej, pożarowej, sanitarnej itp. i uzyskanie decyzji właściwych organów zezwalających na odstępstwa od wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. [3], w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynku;
- a) Opracowanie projektu budowlanego wraz z projektem zagospodarowania terenu i projektem rozbiórki obiektów zlokalizowanych na działce 626, tj. dobudówki o nr ew. 2653 i pow. zabudowy 24,0 m<sup>2</sup>, budynków nr ew.: 2654 o pow. zabudowy 56 m<sup>2</sup>, 2655 o pow. zabudowy 58 m<sup>2</sup> oraz 2656 o pow. zabudowy 74 m<sup>2</sup>. Projekt budowlany winien umożliwić Zamawiającemu uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę;
- d) opracowanie projektów wykonawczych dla wszystkich branż;
- e) opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych;
- f) opracowanie części kosztorysowej zawierającej: przedmiary robót oraz kosztorys inwestorski, z **uwzględnieniem podziału kosztów na działania termomodernizacyjne i pozostałe.**
- g) uzyskanie opinii, pozwoleń, postanowień i decyzji wymaganych przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane;
- h) aktualizacja audytów: energetycznego i oświetleniowego, w przypadku konieczności wprowadzenia zmian w działaniach termomodernizacyjnych wynikających z rozwiązań projektowych lub kosztowych.
- i) pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa musi uwzględniać:

- działania termomodernizacyjne opisane w audycie energetycznym i oświetleniowym opracowanym dla budynku,
- działania naprawcze i wzmacniające zniszczone i zagrożone elementy konstrukcyjne budynku,
- przebudowę budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania,
- zagospodarowanie działki 626 obręb Solec Kujawski, na której zlokalizowany jest budynek,
- rozbiórki obiektów zlokalizowanych na działce 626, tj. dobudówki o nr ew. 2653 i pow. zabudowy 24,0 m<sup>2</sup>, budynków nr ew.: 2654 o pow. zabudowy 56 m<sup>2</sup>, 2655 o pow. zabudowy 58 m<sup>2</sup> oraz 2656 o pow. zabudowy 74 m<sup>2</sup>.

Dokumentacja ma stanowić podstawę do uzyskania przez Zamawiającego decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania robót budowlanych w obiekcie oraz na działce nr 626 obręb Solec Kujawski.

Na zadanie inwestycyjne będące przedmiotem opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej planowane jest pozyskanie środków zewnętrznych z Europejskiego Funduszu

Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020 w tym:

- j) W przypadku działań termomodernizacyjnych w ramach Działania 3.5 Efektywność energetyczna i gospodarka niskoemisyjna w ramach ZIT Poddziałania 3.5.1 Efektywność energetyczna w sektorze publicznym i mieszkaniowym w ramach ZIT, Schemat: Termomodernizacja w obiektach należących do jednostek samorządu terytorialnego w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT)
- k) W przypadku pozostałych działań w ramach Działania 6.4 Rewitalizacja oraz inwestycje w infrastrukturę edukacyjną w ramach ZIT Poddziałania 6.4.1 Rewitalizacja obszarów miejskich i ich obszarów funkcjonalnych w ramach ZIT.

## 2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Budynek nr 4 przy Placu Jana Pawła II powstał na początku XX wieku, jako budynek mieszkalny (1906) i był użytkowany zgodnie z przeznaczeniem do 2014 roku. W latach 50 –tych XX w rozebrano drewniany ganek od strony północnej i na jego miejsce wymurowano parterową „przybudówkę” dla powiększenia zasobów mieszkaniowych budynku. W związku ze złym stanem technicznym budynku (liczne spękania i zarysowania ścian, zawilgocenie piwnicy oraz ścian parteru itp.) w latach 2014 – 2015 wykwaterowano mieszkańców i obiekt stanowi „pustostan” Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod nr 66; w zakresie ochrony wpisano: „ochrona konserwatorska pod kątem planowania przestrzennego”.

Budynek zachował część pierwotnie projektowanego wystroju w elewacji południowej, zwróconej do Placu Jana Pawła II. Znajduje się tu wejście główne do budynku.

Powierzchnia użytkowa budynku – 487,00 m<sup>2</sup><sup>1</sup>

Jest to budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym.

Konstrukcja budynku:

- ściany murowane z cegły,
- stropy piwnic: typu Kleina z płytą ceglana,
- stropy kondygnacji nadziemnych: drewniane,
- dach: mansardowy, o konstrukcji drewnianej,
- pokrycie dachu: dachówka oraz papa
- klatka schodowa: drewniana.

## 3. Opis stanu istniejącego

### 3.1. Lokalizacja

Budynek zlokalizowany jest na działce nr 626 w Solcu Kujawskim przy Placu Jana Pawła II. Dla działki prowadzona jest księga wieczysta nr BY1B/00062215/9.

### 3.2. Uwarunkowania środowiskowe

Działka nr 626 znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

Ponadto działka znajduje się w odległości ok. 190 m od obszaru Natura 2000 – Dolina Dolnej Wisły.

Zamawiający uzyskał Decyzję ZW-488/881/2017 z dn. 10.11.2017 r zwalniającą z zakazów określonych w art. 881 ust. 1 ustawy Prawo wodne dla zrealizowania prac inwestycyjnych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Kopie Decyzji oraz wniosku Inwestora stanowią załącznik nr 3.7 do OPZ.

Zamawiający uzyskał postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (znak WOO.4260.195.2017.JM z dn. 06.12.2017r) odmawiające wszczęcia procedury wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla działań inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji Placu Jana Pawła II i przyległych ulic, obejmujących m.in. przebudowę budynku nr 4 przy Placu JP II.

Kopia postanowienia stanowi załącznik nr 3.8 do OPZ.

<sup>1</sup> Wg Inwentaryzacji budowlanej opracowanej przez Zakład Projektowania i Usług Budowlanych BEN-BUD z Grudziądza w 2016 roku..

### 3.3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla obszaru objętego opracowaniem nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na Wykonawcy ciąży obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, w związku z planowaną zmianą sposobu użytkowania budynku. Wniosek o wydanie warunków zabudowy Wykonawca będzie zobowiązany do złożenia w terminie 10 dni od daty podpisania umowy na realizację zadania.

### 3.4. Warunki ochrony konserwatorskiej.

Budynek nr 4 wpisany jest do ewidencji zabytków prowadzonej przez Gminę Solec Kujawski pod poz. 66. Ponadto znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej. Wykonawca będzie zobowiązany do uzgodnienia rozwiązań projektowych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### 3.5. Warunki zaopatrzenia w media

Budynek znajduje się w strefie zurbanizowanej. Jest podłączony do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, ma zapewnioną dostawę energii elektrycznej oraz przyłącze gazowe. W ramach opracowań projektowych Wykonawca jest zobowiązany zinwentaryzować parametry przyłączy: wody, energii elektrycznej oraz przyłącza gazowego. W przypadku wystąpienia rozbieżności między ich parametrami a potrzebami przebudowywanego obiektu, Wykonawca jest zobowiązany do zaprojektowania ich przebudowy, w oparciu o uzyskane warunki wydane przez odpowiednich gestorów.

Zgodnie z opracowanym audytem energetycznym, zaopatrzenie obiektu w energię elektryczną należy zaplanować z wykorzystaniem energii odnawialnej (panele fotowoltaiczne zlokalizowane na dachu budynku)

### 3.6. Komunikacja

Obsługa komunikacyjna - zjazd na działkę 626 z ulicy Droga do Wisły (nr ew. 051015C). Na działce należy zaprojektować teren utwardzony (w tym miejsca postojowe) przeznaczony na potrzeby funkcjonowania Domu Dobrych Praktyk.

### 3.7. Uwarunkowania geologiczne

W 2008 roku, na zlecenie Urzędu Miasta i Gminy opracowana została w 2008 roku ekspertyza geotechniczna posadowienia budynku mieszkalnego nr 4 (załącznik 3.6) na potrzeby rzeczoznawcy budowlanego, sporządzającego ekspertyzą stanu technicznego budynku.

## 4. Termomodernizacja obiektu

Zgodnie z audytem energetycznym (załącznik nr 3.3) opracowanym przez jednostkę ENERGY Leszek Kryspin z Bydgoszczy, uzgodnionym wstępnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w zakresie prac termomodernizacyjnych należy zaplanować:

- ocieplenie dachu mansardowego wełną mineralną o gr. 21 cm oraz stropu wewnętrznego do poddasza – wełną mineralną gr. 24 cm,
- ocieplenie ściany zewnętrznej frontowej (od strony Placu Jana Pawła II) bloczkami izolacyjnymi o współczynniku przenikania ciepła określonym w audycie energetycznym, o gr 18 cm, od strony wewnętrznej,
- ocieplenie pozostałych ścian zewnętrznych od zewnątrz styropianem gr. 18 cm,
- ocieplenie posadzki na gruncie oraz posadzki nad nieogrzewanymi pomieszczeniami piwnicy styropianem gr 12 cm,
- wymianę stolarki okiennej na okna drewniane o izolacyjności określonej wymaganiami WT 2021,
- wymianę stolarki drzwiowej – drzwi zewnętrznych od strony Placu Jana Pawła II

- wymianę opraw oświetleniowych oraz źródeł światła na energooszczędne,
- budowę OZE – paneli fotowoltaicznych,
- modernizację systemu grzewczego polegającą na wymianie źródła ciepła na 4 gazowe kotły dwufunkcyjne z montażem instalacji co, grzejników z zaworami termostatycznymi,
- montaż kotłów dwufunkcyjnych j.w. z montażem nowej instalacji cwu i zaizolowaniem przewodów wg WT2021.

Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w opracowaniach projektowych wytycznych zawartych w ekspertyzach: ornitologicznej i chiropterologicznej.

#### 5. Naprawa i wzmocnienie elementów konstrukcyjnych

W 2016 roku została opracowana "Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego" oraz projekt „Naprawa i wzmocnienie zniszczonych i zagrożonych elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z robotami towarzyszącymi”.

Opracowania te wskazały na konieczność wykonania następujących prac naprawczych:

- a) Naprawa spękanych murów ceglanych,
- b) Wykonanie ściągów spełniających rolę wieńców żelbetowych,
- c) Naprawa nadproży okiennych,
- d) Stabilizacja wyboczonych ścian,
- e) Przemuirowanie kominów oraz środkowej attyki,
- f) Wymiana pokrycia dachowego z dachówki oraz z papy,
- g) Wymiana wyłazu dachowego,
- h) Wymiana rynien i rur spustowych.

Zamawiający udostępni Wykonawcy opracowania z 2016 r. na etapie realizacji zamówienia.

Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia aktualnej analizy stanu technicznego obiektu i do opracowania zakresu działań naprawczych w oparciu o bieżącą ocenę techniczną budynku.

Projekt budowlany musi zawierać zakres obejmujący planowane prace naprawcze i wzmocniające.

#### 6. Program funkcjonalno-użytkowy w zakresie adaptacji budynku na potrzeby Domu Dobrych Praktyk

Program użytkowy:

- 1) 3 mieszkania „wspomagane”, każde przeznaczone dla 1 osoby (po 12 m<sup>2</sup> na osobę + kuchnia/aneks kuchenny + sanitariat),
- 2) 3 pokoje konsultacyjne (dla 2 – 4 osób każdy),
- 3) 3 pokoje biurowe – administracja, obsługa (dla 2 osób każdy),
- 4) 2 sale szkoleniowe o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup>,
- 5) 2 zaplecza kuchenne,
- 6) 2 węzły sanitarne dla niepełnosprawnych + WC damskie + WC męskie,
- 7) Pomieszczenie dla wystawy i sprzedaży rękodzieła oraz innych prac plastycznych uczestników zajęć

**Należy zapewnić dostęp do budynku oraz na każdą kondygnację (za wyjątkiem piwnicy) dla osób niepełnosprawnych.**

Wyposażenie techniczne obiektu:

- 1) Instalacja elektryczna oświetlenia oraz gniazd wtykowych, z uwzględnieniem odrębnego zasilania dla sieci LAN;
- 2) Instalacja elektryczna oświetlenia i gniazd wtykowych – jako odrębne zasilania do każdego z „mieszkań wspomaganych”;
- 3) Instalacja ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej z zastosowaniem źródeł ciepła w postaci pieców gazowych kondensacyjnych dwufunkcyjnych na każdej kondygnacji oraz odrębnie dla mieszkań „wspomaganych” z systemem automatycznego sterowania (zapewnić możliwość zdalnego sterowania),

- 4) Instalacje wewnętrzne: wody zimnej, hydrantowa (w przypadku takiej potrzeby), kanalizacji sanitarnej;
- 5) Sieć LAN łącząca wszystkie pomieszczenia administracyjne, biurowe, szkoleniowe oraz odrębne podłączenie do sieci internetowej mieszkań wspomaganym.
- 6) Podłączenie obiektu do sieci MAN z wykorzystaniem elementów końcowych (wyposażenie punktu dostępowego) ze zlikwidowanego obiektu RCP.
- 7) Wyposażenie obiektu w układ monitoringu zewnętrznego,
- 8) Wyposażenie obiektu w centralę telefoniczną z wykorzystaniem telefonii VoIP na min. 20 numerów wewnętrznych,
- 9) W pomieszczeniach szkoleniowych zaplanować klimatyzację oraz wyposażenie w urządzenia multimedialne (lokalizacja ekranu),

Docelowo z obiektu będzie korzystać do 100 osób w systemie zmianowym.

W obiekcie prowadzone będą działania tzw. „miękkie” w ramach projektu Rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich opracowane i koordynowane przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej wraz z jednostką podległą: Warsztaty Terapii Zajęciowej.

Obiekt po przebudowie musi spełniać:

- 1) wymagania w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, w tym bezpieczeństwa pożarowego, wymagań sanitarnych itp.
- 2) wymagania w zakresie korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne (np. poprzez dobudowę zewnętrznej windy od strony północnej, lub windę wewnętrzną w budynku).

Wykonawca zobowiązany jest uzyskać odstępstwo od wymagań w zakresie przepisów pożarowych lub/oraz sanitarnych w przypadku braku możliwości spełnienia wszystkich wymagań WT poprzez projektowaną przebudowę, lub w przypadku przewidywanych wysokich nakładów finansowych, związanych z dostosowaniem obiektu do tych wymagań.

## 7. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Zamawiający oczekuje rozwiązań nowoczesnych, energooszczędnych, **zoptymalizowanych kosztowo** w zakresie modernizacji oraz późniejszej eksploatacji.

Proponowane rozwiązania materiałowe powinny być zgodne z wymaganiami Prawa Budowlanego oraz:

- a) posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych,
- b) posiadać deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną, w przypadku wyrobów, dla których nie ustanowiono Polskiej Normy, jeżeli nie są objęte certyfikacją określoną w pkt a).

Materiały powinny uwzględniać warunki bezpiecznego użytkowania obiektu, wpływ środowiska na ich trwałość i jakość, sposób użytkowania obiektu, przepustowość obiektu, wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Materiały muszą spełniać wymogi jakościowe, wykazać się trwałością, łatwością w utrzymaniu czystości, estetyką.

**Dokumentacja projektowa nie może określać technologii robót, materiałów, maszyn i urządzeń w sposób utrudniający uczciwą konkurencję. Zamawiający dopuszcza wskazanie w dokumentacji projektowej na znak towarowy, patent w warunkach uzasadnionych ze względów technologicznych, ekonomicznych, czy organizacyjnych, jeżeli taki obowiązek wynika z obowiązujących przepisów. W takim przypadku Wykonawca jest zobowiązany umieścić zapis w dokumentacji dopuszczający rozwiązania równoważne z określeniem wymagań tej równoważności.**

7.1. W zakresie rozwiązań wewnętrznych i wykończenia wnętrza:  
Należy przewidzieć:

- ściany wewnętrzne w pomieszczeniach sanitarnych wyłożyć glazurą do wysokości min 2,2 m (do wysokości górnej krawędzi ościeży drzwi),
- materiały zastosowane do wykończenia wewnątrz powinny wykazywać się małą absorpcją brudu i być łatwe w utrzymaniu czystości,
- zabezpieczenie ścian w ciągach komunikacyjnych przed uszkodzeniami mechanicznymi (pasy odbojowe lub inne rozwiązania),
- na korytarzach, w salkach szkoleniowych - proponuje się zastosować wykończenie posadzek elastyczną winylową wykładziną homogeniczną o podwyższonych parametrach użytkowych, w pomieszczeniach biurowych i konsultacyjnych zastosować wykładziny dywanowe o zwiększonej absorpcji dźwięku oraz posiadające stosowne atesty, w sanitariatach i zapleczach socjalnych – płytki ceramiczne, komunikacja na parterze - płytki ceramiczne o podwyższonym stopniu odporności na ścieranie,
- stolarka wewnętrzna drewniana z okuciami i zamkami o podwyższonych parametrach użytkowych (wytrzymałościowych), z zastosowaniem nowoczesnych systemów zamykania, np. bezpieczny system szyfrowanych kluczy cyfrowych,
- stolarka okienna – zewnętrzna drewniana o współczynniku izolacyjności  $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  i szczelności  $a < 0,3$ . Należy zachować wygląd, podziały i kolorystykę okien, zgodną z istniejącą.
- drzwi zewnętrzne – zastosować rozwiązania o parametrach technicznych, zgodnych z wymogami audytu (o współczynniku izolacyjności  $U \leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), dostosowane wizualnie do elewacji budynku,
- należy przewidzieć przebudowę drewnianej klatki schodowej,
- należy zaprojektować rozwiązania techniczne pozwalające na dostęp dla osób niepełnosprawnych do budynku oraz na wszystkie kondygnacje obiektu (poza pomieszczeniami piwnic) – rozwiązanie z wewnętrznym szybem windowym i podjazdem,

## 7.2. W zakresie instalacji wewnętrznych

### a) Instalacja wentylacji i klimatyzacji

W budynku zapewnić niezbędną wymianę powietrza stosując jako podstawową wentylację grawitacyjną z ewentualnym uzupełnieniem o wentylację mechaniczną, dla zapewnienia wymaganych parametrów higienicznych, temperaturowych i wilgotnościowych. Wentylację zaprojektować zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, z zachowaniem wymogów przeciwpożarowych oraz z odzyskiem ciepła. Zaprojektować instalację klimatyzacji w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt większej grupy osób (2 sale szkoleniowe)

### b) Wewnętrzna instalacja co.

Należy zaplanować wykorzystanie gazu, jako źródła ciepła w obiekcie. W audycie zaplanowano montaż gazowych pieców kondensacyjnych dwufunkcyjnych na poszczególnych kondygnacjach oraz w mieszkaniach „wspomaganych”

Należy zaprojektować nową wewnętrzną instalację co z grzejnikami płytowymi, wyposażonymi w zawory i głowice termostatyczne, z rozprawdzeniem nowej instalacji ukrytej w ścianach.

W przypadkach uzasadnionych ekonomicznie zaprojektować system ogrzewania połączony z wentylacją mechaniczną. Instalację wyposażyć w systemy sterowania umożliwiające automatyczne programowanie temperatur w budynku.

W projekcie uwzględnić opomiarowanie zużycia ciepła, w tym w szczególności w mieszkaniach wspomaganych.

### c) Instalacja wod-kan

Zaprojektować nową instalację wody zimnej, cwu i cyrkulacji, dostosowaną do projektowanych rozwiązań funkcjonalnych, z ewentualną budową instalacji hydrantowej.

W rozwiązaniu projektowym uwzględnić wyposażenie instalacji w armaturę z zaworami kulowymi, wylewki tzw. „wandaloodporne”, z czasowym wypływem wody, miski ustępowe wiszące ze spłuczkami ukrytymi w ścianie, umywalki wiszące na stelażach ukrytych w ścianach.



Wody opadowe z dachu odprowadzone są powierzchniowo na teren nieutwardzony; należy w miarę możliwości pozostawić to rozwiązanie, z równoczesnym zaplanowaniem ochrony ścian zewnętrznych przed wodą opadową.

W rozwiązaniach projektowych zastosować odrębne opomiarowanie zużycia wody w mieszkaniach wspomaganych.

d) Instalacja elektryczna

Instalacja elektryczna w budynku wymaga wymiany.

Budynek jest podłączony do sieci energetycznej; złącze kablowe zlokalizowane jest na elewacji frontowej, przy wejściu głównym. W zakresie rozwiązań projektowych należy przewidzieć ew. konieczność jego przebudowy, zgodnie z warunkami uzyskanymi od OSD. Do zasilania urządzeń elektrycznych w obiekcie zastosować uzupełniająco energię z OZ, poprzez zaprojektowanie instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.

Oświetlenie podstawowe: typy opraw dobrać zgodnie z charakterem pomieszczeń, z zastosowaniem opraw energooszczędnych (typu led)

Instalacja oświetlenia awaryjnego – przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami

Przewidzieć niezależne zasilanie dla urządzeń sieci LAN

W rozwiązaniach projektowych zaplanować odrębne zasilanie mieszkań wspomaganych z możliwością opomiarowania zużycia energii elektrycznej.

Przewidzieć zestawy gniazd zasilających i komputerowych w pomieszczeniach – minimalny zestaw 2 gniazda PEL, które winny posiadać 2 gniazda RJ-45 kat 6, kablem UTP kat 6 oraz 2 gniazda 230V z blokadą do zasilania odbiorników komputerowych.

W mieszkaniach wspomaganych zaprojektować odrębne podłączenia do sieci LAN – 1 zestaw gniazd PEL.

Ochronę przepięciową, ochronę od porażeń oraz instalację połączeń wyrównawczych zaprojektować dla całego obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

e) Instalacja teletechniczna

Należy zaprojektować podłączenie budynku do miejskiej sieci światłowodowej (MAN); warunki podłączenia wyda Zamawiający. W budynku zaprojektować lokalizację szafy dostępowej.

Należy zaprojektować wewnętrzną sieć LAN (telefoniczną VoIP i komputerową) skrętką UTP kategorii 6, z połączeniem z siecią MAN oraz sieć WiFi dostępną w przestrzeniach ogólnodostępnych (salki spotkań) oraz na terenie działki 626.

f) W obiekcie należy ponadto zaprojektować:

- Instalację sygnalizacji i alarmu włamania,
- Instalację monitoringu zewnętrznego połączoną poprzez sieć MAN z budowaną siecią monitoringu miejskiego,
- System zarządzania urządzeniami technicznymi z wykorzystaniem nowoczesnych technik (monitorowanie i sterowanie z wykorzystaniem sieci LAN i MAN)

7.3. W zakresie elewacji i zewnętrznych elementów budynku

Elewacja południowa budynku (od strony Placu Jana Pawła II) zachowała elementy zabytkowego wystroju; należy je zinwentaryzować i przewidzieć ich renowację. Ścianę tę należy ocieplić od wewnątrz. Ściany boczne oraz ścianę północną, zgodnie z audytem energetycznym, należy ocieplić od zewnątrz. Kolorystykę elewacji budynku należy dostosować do koncepcji zagospodarowania Placu Jana Pawła II, z odniesieniem do historycznej zabudowy rynku.

7.4. W zakresie zagospodarowania działki

**W ramach zagospodarowania działki należy przewidzieć:**

- 1) rozbiórkę obiektów zlokalizowanych na działce 626, tj.:
  - dobudówkę o nr ew. 2653 i pow. zabudowy 24,0 m<sup>2</sup>,
  - budynek o nr ew. 2654 i pow. zabudowy 56 m<sup>2</sup>,
  - budynek o nr ew. 2655 i pow. zabudowy 58 m<sup>2</sup>,

- budynek o nr ew. 2656 i pow. zabudowy 74 m<sup>2</sup>;
- 2) lokalizację terenu utwardzonego na potrzeby Użytkowników, w tym miejsc postojowych;
- 3) układ dojazdów i dojść do budynku i do terenu utwardzonego.

#### Uwaga

Proponowane rozwiązania w zakresie: funkcji, wyposażenia obiektu, konstrukcji, wykończenia oraz instalacji wewnętrznych nie są ostateczne i będą uzupełniane na etapie przygotowania dokumentacji technicznej w oparciu o uzgodnienia z konserwatorem, sugestie Zamawiającego i Użytkownika, wymagania obowiązujących przepisów.

#### 8. Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia

- 8.1. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa objęta zamówieniem ma na celu:
- 1) uzyskanie decyzji administracyjnej zezwalającej na prowadzenie robót budowlanych,
  - 2) opisanie przedmiotu zamówienia na roboty budowlane do postępowania przetargowego na wybór wykonawcy w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.
- 8.2. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna zawierać w szczególności:
- a) decyzję o warunkach zabudowy;
  - b) ekspertyzy techniczne (np. pożarowa, sanitarna) wraz z niezbędnymi decyzjami właściwych organów zezwalających na odstępstwa od wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. **[3]** w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynku;
  - c) projekt budowlany i wykonawczy termomodernizacji i przebudowy budynku na potrzeby Domu Dobrych Praktyk – wszystkie niezbędne branże: architektoniczna, konstrukcyjna, instalacyjne;
  - d) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót dla zakresów objętych projektem termomodernizacji i przebudowy budynku;
  - e) Przedmiary robót oraz kosztorysy inwestorskie opracowane odrębnie dla zakresu robót termomodernizacyjnych oraz związanych z przebudową budynku.
  - f) Aktualizację audytu energetycznego w przypadku konieczności wprowadzenia zmian w działaniach termomodernizacyjnych wynikających z rozwiązań projektowych lub kosztowych.
- 8.3. Wykonawca uzyska we własnym zakresie:
- a) Mapę do celów projektowych w skali 1:500, zgodnie z obowiązującymi przepisami – rozporządzenie MGPIB z dn. 21.02.1995 r **[12]** – w wersji numerycznej (plik w wersji do odczytu w programie DWG View) oraz analogowej (na papierze) z wymaganymi klauzulami (w tym klauzula ZUDP)
  - b) decyzję o warunkach zabudowy dla zadania;
  - c) wymagane decyzje dla zapewnienia proponowanym rozwiązaniom projektowym spełnienia wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. **[3]** – w tym celu Wykonawca opracuje i uzgodni niezbędne ekspertyzy (w tym ekspertyzę pożarową, konstrukcyjną itp.) oraz uzyska ewentualne odstępstwa.

Zamawiający, na wniosek Wykonawcy, udzieli pełnomocnictw do występowania w jego imieniu z wnioskami o uzyskanie niezbędnych decyzji, pozwoleń, postanowień, uzgodnień i opinii.

- 8.4. Prawa własności intelektualnej (szczegółowe wymagania zawarte w projekcie umowy)
- a) Wykonawca jest zobowiązany stworzyć dokumentację bez wad prawnych, do której będą mu przysługiwać pełne, niczym nieograniczone autorskie prawa majątkowe, które nie będą obciążone w żaden sposób prawami majątkowymi osób trzecich, w szczególności, jeżeli Wykonawca będzie wykorzystywał jakiegokolwiek materiały (zarówno przekazane mu przez Zamawiającego, jaki i pozyskane we własnym zakresie). Wykonawca upewni się, że wykorzystanie tych materiałów nie narusza praw autorskich osób trzecich lub, a w razie potrzeby nabędzie takie prawa lub uzyska do nich odpowiednie licencje;

- b) W ramach zamówienia Wykonawca przeniesie na rzecz Zamawiającego prawo własności oraz całość autorskich praw majątkowych każdego egzemplarza, jak również każdej części przedmiotu zamówienia, z chwilą jego przyjęcia przez Zamawiającego, zarówno w wersji zwartej, jak i w pojedynczych elementach, bez ograniczenia czasowego, na wszystkich znanych stronach, w chwili zawarcia umowy na realizację zamówienia, polach eksploatacji;
- c) Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo do dysponowania dokumentacją w całości, jak również w dających się wyodrębnić częściach oraz prawo do dokonywania bez zgody Wykonawcy wszelkich jej opracowań, w szczególności modyfikacji, przeróbek, adaptacji, poprawek oraz aktualizacji;
- d) Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo przeniesienia uprawnień i obowiązków wynikających z ust. 2-3 na osoby trzecie;
- e) Wykonawca wykona zamówienie w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – o prawie autorskim i prawach pokrewnych [11] i nie naruszy praw majątkowych osób trzecich, a utwory prześle Zamawiającemu w stanie wolnym od obciążeń prawami tych osób.

#### 8.5. Wymagania dla Wykonawcy

- a) Zorganizowanie procesu projektowego i usług związanych z przedmiotem zamówienia w sposób gwarantujący osiągnięcie założonych i opisanych w niniejszym opracowaniu celów;
- b) Bieżącego konsultowania z Zamawiającym proponowanych rozwiązań technicznych, projektowych, materiałów wykończeniowych itp. i uzyskania na te rozwiązania akceptacji Zamawiającego;
- c) Prezentowania postępów z prac, w tym zgłaszania problemów wymagających decyzji Zamawiającego z odpowiednim wyprzedzeniem; Zamawiający zastrzega co najmniej 7 dni na podjęcie decyzji w kwestiach problemowych zgłaszanych przez Wykonawcę;
- d) Skompletowania wszystkich materiałów stanowiących załączniki do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę z oświadczeniem, że te materiały są kompletne i mogą stanowić podstawę do ubiegania się przez Zamawiającego o pozwolenie na budowę dla obu zadań, w terminach wymaganych od Zamawiającego;
- \_\_\_ e) Zapewnienia, że zarchiwizowane w formie elektronicznej opracowania są tożsame z wersją trwałą (papierową). Wykonawca jest odpowiedzialny za identyczność wszystkich przekazywanych egzemplarzy dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
- f) Zamawiający wymaga, by Wykonawca niezwłocznie (w ciągu 3 dni od dnia powzięcia informacji) przedkładał w formie pisemnej lub elektronicznej Zamawiającemu (osobie wskazanej w umowie) pozyskane dokumenty:
  - kopie złożonych wniosków o wydanie decyzji zezwalających na wykonanie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do ewidencji, z pieczętką ich wpływu do organu,
  - kopie złożonych wniosków o zgodę na odstępstwo od warunków technicznych w zakresie niezbędnym dla uzyskania pozwolenia na budowę,
  - kopie otrzymanych postanowień dotyczących postępowań administracyjnych prowadzonych przez odpowiednie organy,
  - kopie dokumentów potwierdzających usunięcie nieprawidłowości lub braków wyszczególnionych w postanowieniach – z datą ich usunięcia.

Wszystkie oryginały prawomocnych decyzji administracyjnych, postanowień, opinii, uzgodnień, porozumień itp. wydanych przez organy administracji publicznej lub inne podmioty, wydanych w trakcie i w związku z realizowanym zamówieniem Wykonawca załączy do dokumentacji projektowo-kosztorysowej (w odrębnej teczce).

#### 9. Pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją robót budowlanych

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy świadczenia usługi nadzoru autorskiego, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo budowlane [1].

Przewidywany okres realizacji robót budowlanych na podstawie sporządzonej przez Wykonawcę dokumentacji projektowo-kosztorysowej – do 31.12.2021 roku.

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy sporządzenia sprawozdania z prowadzenia nadzoru, które winno zawierać:

- zestawienie wszystkich rozwiązań, rysunków uzupełniających, zamiennych i dodatkowych, które zostały sporządzone przez Wykonawcę w okresie pełnienia nadzoru,
- oświadczenia Projektantów o nieistotnym charakterze wprowadzonych zmian lub
- pozwolenie zamienne na wykonanie robót budowlanych – w przypadku wprowadzenie zmian istotnych, spowodowanych z inicjatywy Wykonawcy.

#### 10. Wymagane terminy dostarczenia opracowań objętych zamówieniem:

- b) Wykonawca w terminie **10 dni od daty podpisania umowy** złoży wnioski o wydanie warunków zabudowy
- c) Wykonawca, w terminie **30 dni od daty podpisania umowy**, dostarczy ZAMAWIAJĄCEMU do uzgodnienia koncepcję przebudowy budynku, w wersji papierowej – w dwóch egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej (na płycie CD).
- d) Wykonawca opracuje i dostarczy Zamawiającemu w terminie do 31.08.2018 r. projekt budowlany umożliwiający skuteczne uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę;
- e) Wykonawca opracuje i dostarczy w terminie do 31.10.2018 r. dokumentację wykonawczą przebudowy budynku, składającą się w szczególności z:
  - projektu wykonawczego obejmującego wszystkie niezbędne branże, w zakresie, o którym mowa w § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury [6];
  - specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie i formie określonej w rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury [6];
  - przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich (odrębnie dla zakresu robót termomodernizacyjnych oraz pozostałych) w zakresie i formie określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. [5];
  - aktualizacji audytu energetycznego (opcja).

#### 11. Forma opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Forma dokumentacji musi być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. [3] oraz w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. [7]:

- a) Projekty budowlany i wykonawczy, obejmujące wszystkie niezbędne branże należy dostarczyć w wersji papierowej w ilości 5 egz. i w wersji elektronicznej, w dwóch wersjach: w formacie pdf oraz w formacie edytowalnym (pliki tekstowe w formatach dostępnych do edycji w programie kompatybilnym z MS WORD, natomiast pliki graficzne w formatach dostępnych do edycji w programie AUTOCAD, kosztorysy i przedmiary w plikach z rozszerzeniem .ath) Wersja elektroniczna opracowania będzie w pełni zgodna z wersją papierową.
- b) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w wersji papierowej w ilości 2 egz. i w wersji elektronicznej, w formacie dostępnym do edycji w programie MS WORD 2013.
- c) Dokumentację kosztorysową (kosztorys inwestorski i przedmiary) w wersji papierowej w ilości 1 egz. oraz w wersji elektronicznej w dwóch formatach: pdf oraz z rozszerzeniem .ath
- d) Decyzje, postanowienia, opinie, stanowiska oraz inne pisma, które uzyskał Wykonawca w trakcie projektowania należy dostarczyć Zamawiającemu w oryginale, w terminie 7 dni od daty ich uzyskania.
- e) Aktualizację audytu energetycznego w wersji papierowej w ilości 2 egz. i w wersji elektronicznej, w formacie dostępnym do edycji w programie MS WORD 2013, opracowaną zgodnie z wymogami Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 17.03.2009 [13], Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 03.09.2015 r. [14], Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 27.02.2015 r. [15] oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku [3], zgodnie z wymaganiami izolacyjności obowiązującymi od 2021 roku.

- f) Do projektów: budowlanego i wykonawczego należy dołączyć oświadczenia projektanta oraz sprawdzającego o sporządzeniu projektów budowlanych zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami, wytycznymi i zasadami wiedzy technicznej oraz, że projekty są kompletne z punktu widzenia celów, którym mają służyć.
- g) Wykonawca odpowiadać będzie za zgodność dokumentacji zarchiwizowanej w wersji elektronicznej z dokumentacją przedłożoną w wersji papierowej.

## II. ROZDZIAŁ - CZĘŚĆ INFORMACYJNA

### 1. Opracowania związane

- 1.1. Inwentaryzacja budowlana opracowana przez ZPiUB „BENBUD” Benedykt Reder z Grudziądza.
- 1.2. Audyt energetyczny – opracowany przez ZP-U „ENERGY” Leszek Kryspin z Bydgoszczy
- 1.3. Ekspertyza chiropterologiczna dla budynku – wykonana przez Ekostudium Leszek Koziróg z Olsztyna
- 1.4. Ekspertyza ornitologiczna dla budynku – wykonana przez Ekostudium Leszek Koziróg z Olsztyna

### 2. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia

- [1]** Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1332),
- [2]** Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014, poz. 1446)
- [3]** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),
- [5]** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. (Dz.U. 2004, Nr 130 poz. 1389)
- [6]** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2013, poz. 1129)
- [7]** Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012, poz. 462 z późniejszymi zmianami)
- [8]** Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. Z 2003r. Nr 169 poz.1650 z późniejszymi zmianami),
- [9]** Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r, poz. 719),
- [10]** Art. 2, pkt. 3 lit a) ustawy z dnia 5 sierpnia 2015r o zmianie ustaw regulujących warunki dostępu do wykonywania niektórych zawodów (Dz. U. z 2015r., poz.1505),
- [11]** Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 880 t.j.)
- [12]** Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 21.02.1995 r w sprawie opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz.U. z 1995 r., nr 25, poz. 133)
- [13]** Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 17.03.2009 w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytu, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. z dn. 18.03.2009)

[14] Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 03.09.2015 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego. Wzoru kart audytu, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U. z 2015 r. poz.1606.).

[15] Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 27.02.2015 r w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z dn. 18.03.2015 poz. 376)

3. Załączniki do OPZ:

- 3.1. Kopia mapy zasadniczej
- 3.2. Inwentaryzacja budynku
- 3.3. Audyt energetyczny budynku
- 3.4. Ekspertyza ornitologiczna
- 3.5. Ekspertyza chiropterologiczna
- 3.6. Ekspertyza geotechniczna
- 3.7. Decyzja RZGW nr ZW-488/881/2017 wraz z wnioskiem Inwestora.
- 3.8. Postanowienie RDOŚ znak WOO.4260.195.2017.JM z dn. 06.12.2017 r.