

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych dla zadania: „Projekt przebudowy, rozbudowy i nadbudowy garażu z pomieszczeniem gospodarczym w siedzibie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego w Kaliskach wraz z zagospodarowaniem terenu” (zwaną dalej *Dokumentacją Projektową*), w tym:

- **ETAP 1** – Inwentaryzacja istniejącego budynku wraz z oceną stanu technicznego
- **ETAP 2** – Projekt koncepcyjny
- **ETAP 3** - Zebranie materiałów wyjściowych do wykonania projektu budowlanego
- **ETAP 4** - Projekt Budowlany wraz z uzyskaniem wszystkich wymaganych przepisami szczególnymi opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów
- **ETAP 5** – Uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę
- **ETAP 6** – Projekty Wykonawcze wielobranżowe wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych
- **ETAP 7** - Przedmiary i kosztorysy

Niniejsze zamówienie obejmuje przekazanie Zamawiającemu praw autorskich do przedmiotowej Dokumentacji projektowej przez Projektanta oraz nadzór autorski w niezbędnym zakresie, w formie doradztwa (stwierdzenie zgodności z dokumentacją projektową).

Podstawą do opracowania Dokumentacji Projektowej są:

- 1) wytyczne Zamawiającego
- 2) obowiązujące przepisy i normy, dzienniki ustaw, rozporządzenia i przepisy szczegółowe oraz zasady wiedzy technicznej.

### **II. DANE ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU**

Lokalizacja: Kaliska 93, 07-130 Kaliska, gm. Łochów

Nr ewidencyjne działek geodezyjnych: dz. nr ew. 4/1; jedn. ewid. 143305\_5 obręb 0011

Powierzchnia całkowita terenu inwestycji (działki): 14,7 ha

Powierzchnia zabudowy budynku przeznaczonego do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy: ok. 120 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji budynku przeznaczonego do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy: 1 kondygnacja

### III. CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKÓW

- powierzchnia zabudowy: ok. 120 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa: ok. 100 m<sup>2</sup>
- budynek jednokondygnacyjny (parter), niepodpiwniczony
- przyłączy do sieci elektrycznej – tak
- przyłączy do sieci kanalizacyjnej – brak
- ogrzewanie – brak
- funkcja budynku: pomieszczenia gospodarcze, garażowe, pomocnicze.

Zamawiający nie dysponuje archiwalną dokumentacją projektową.

Budynek przeznaczony do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy został zbudowany w technologii tradycyjnej. Obiekt budowano w dwóch etapach – część wschodnia starsza oraz zachodnia – rozbudowa pierwotnej bryły. Zamawiający nie posiada informacji na temat głębokości posadowienia, jakości fundamentów i ich zabezpieczenia przed działaniem wód gruntowych. Ściany murowane nie posiadają izolacji termicznej. Ściana szczytowa starszej części posiada pęknięcie przez całą wysokość budynku. Dach budynku, nad każdą częścią niezależny konstrukcyjnie, jednospadowy pokryty blachodachówką. Warstwy dachowe nie są znane. Na dachu istniejącego budynku znajduje się instalacja solarna do podgrzewania ciepłej wody do głównego budynku. Instalacja przeznaczona jest do likwidacji.

Budynek posiada starą instalację elektryczną w całości wymagającą wymiany. Brak jest instalacji centralnego ogrzewania i wod-kan. Wychłodzenie budynku w okresie zimowym bez zapewnienia odpowiedniej wentylacji powoduje jego postępującą degradację.

#### INFORMACJE DODATKOWE:

- 1) Planowana powierzchnia rozbudowy – ok. 45m<sup>2</sup>
- 2) Część wschodnia budynku (starsza, położona poza obszarem MPZP) wymaga przebudowy, nadbudowy i remontu. Część zachodnia wymaga przebudowy, rozbudowy i nadbudowy o ok. 45m<sup>2</sup> w obrębie 1 kondygnacji naziemnej (pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze, garażowe, wc/łazienka dla pracowników).  
Wpływ na zagospodarowanie terenu: zmiana powierzchni zabudowy części zachodniej, przyłącza sanitarne (na potrzeby projektowanego pomieszczenia wc), zmiana fragmentu nawierzchni działki.
- 3) Jeżeli ocena stanu technicznego obiektu wypadnie niekorzystnie dla Zamawiającego, należy w pracach projektowych rozważyć częściową rozbiórkę i odbudowę części istniejącej wg nowego projektu w obrębie zamówienia
- 4) Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektu, celem dostosowania funkcji budynku do potrzeb Zamawiającego.
- 5) Na działce znajduje się drugi budynek (siedziba Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego), który ma stanowić wzorzec estetyczny dla nowo projektowanego obiektu - *Zespół willowy „Julin”*, Nr A-268 (rejestr zabytków).

- 6) Teren inwestycji znajduje się częściowo poza obszarem MPZP, granica planu przebiega przez przedmiotowy budynek. Granica MPZP pokrywa się z granicą strefy ochrony konserwatorskiej A.
- 7) Teren inwestycji objęty jest formami ochrony przyrody - znajduje się na terenie NATURA 2000 oraz w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.
- 8) Przed złożeniem wniosku o decyzję WZ należy potwierdzić lub wykluczyć położenie inwestycji na obszarze zalewowym.
- 9) Teren inwestycji znajduje się na gruntach leśnych (decyzja na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne).
- 10) Inwestycja na każdym szczeblu będzie opiniowana przez MWKZ, z uwagi na położenie inwestycji w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w otoczeniu zabytków wpisanych do rejestru (Willa Ignacego Paderewskich i Park z aleją świerkową w zespole willi Ignacego Paderewskiego). Wniosek o wydanie zaleceń konserwatorskich został złożony przez Zamawiającego.

#### IV. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA – szczegółowy zakres opracowania Dokumentacji Projektowej

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji w zakresie:

1) **ETAP 1 – Inwentaryzacja istniejącego budynku wraz z oceną stanu technicznego**

Ze względu na brak dokumentacji istniejącego budynku należy wykonać szczegółową inwentaryzację stanu istniejącego budynku i stworzyć podkłady stanowiące podstawę do dalszych prac projektowych. Dodatkowo etap obejmuje ocenę możliwości przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku - wykonanie opinii o możliwości prowadzenia planowanych prac - należy ocenić stan techniczny obiektu i jego przydatność do dalszych prac budowlanych.

2) **ETAP 2 – Projekt koncepcyjny (branża architektoniczna)**

W zakres PK wchodzi: rzut – układ funkcjonalny pomieszczeń z przykładową aranżacją pomieszczeń oraz bilansem powierzchni użytkowej pomieszczeń; przekrój poglądowy, rysunki elewacji i szkice 3D oraz wizualizacje – min. 3 ujęcia.

3) **ETAP 3 - Zebranie materiałów wyjściowych do wykonania projektu budowlanego**

Etap obejmuje m.in.

- wykonanie mapy do celów projektowych,
- wykonanie opinii geotechnicznej,
- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
- uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej
- uzyskanie innych niezbędnych opinii i uzgodnień niezbędnych do projektu budowlanego.

4) **ETAP 4 - Projekt Budowlany wraz z uzyskaniem wszystkich wymaganych przepisami szczególnymi opinii, uzgodnień i pozwoleń**

Etap obejmuje opracowanie Projektu Budowlanego zaopiniowanego przez rzeczoznawców ppoż., sanit.-higien., w tym:

- **PZT** (projekt zagospodarowania terenu)
- **PAB** (projekt architektoniczno-budowlany wraz z opinią konstruktora o możliwości rozbudowy/nadbudowy)
- **PT** (projekt techniczny w branżach min. konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne w tym także teletechniczne i SSP)

PZT, PAB – opracowania wykonane w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień wymaganych na tym etapie. PT – sporządzony zgodnie z Prawem Budowlanym (przed rozpoczęciem robót budowlanych).

Projekt musi być zgodny z aktualnymi przepisami m.in.:

- ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222. z późn. zm.);
- rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2024 poz.726 z późn. zm.);
- rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz.1679 z późn. zm.).

5) **ETAP 5 – Uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę**

Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę tj. prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę (ostateczna decyzja administracyjna uprawnionego organu). Projekt wymaga uzgodnienia z MWKZ. Pozostałe informacje zgodnie z pkt. VI ust. 4.

6) **ETAP 6 – Projekty Wykonawcze z podziałem na poszczególne branże wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych**

Projekty wykonawcze powinny zawierać szczegółowe rozwiązania techniczne – niezbędne do wyceny wykonania robót budowlanych oraz instalacyjnych, zgodnie z wymogami ustawy PZP. Celem wykonania projektów wykonawczych jest uzyskanie niezbędnych danych dla potrzeb wykonania, odbioru i rozliczenia robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji wykonanej przez Wykonawcę. Projekty wykonawcze mają uzupełnić i uszczegóławiać rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez Wykonawcę i realizację robót budowlanych.

Projekty wykonawcze oraz STWiORB należy wykonać zgodnie z:

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454 z późn. zm.);
- Ustawą Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).

7) **ETAP 7 - przedmiary i kosztorysy**

Etap obejmuje następujące opracowania:

- a) **przedmiary robót oraz szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** – wykonane zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454 z późn. zm.).
- b) **kosztorysy inwestorskie** – wykonane zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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. z 2021 poz. 2458 z późn. zm.).

#### v. DOKUMENTY ODBIOROWE

- 1) **Inwentaryzacja stanu istniejącego i ocena stanu technicznego budynku** w zakresie niezbędnym do projektowania objętego zakresem zamówienia – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF;
- 2) **Projekt koncepcyjny** – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF;
- 3) **Projekt budowlany** - – 4 egzemplarze w wersji papierowej projekt podlegający zatwierdzeniu w Starostwie - PZT i Projekt architektoniczno-budowlany, z czego 3 złożone do Starostwa i 1 dla Zamawiającego, 2 egzemplarze w wersji papierowej projektu technicznego oraz całość w wersji elektronicznej w formacie PDF;
- 4) **Projekt wykonawczy** dla wszystkich branż ze wszystkimi uzgodnieniami i decyzjami – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF;
- 5) **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót** dla wszystkich branż – 3 egzemplarze w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF,
- 6) **Szczegółowe przedmiary robót i kosztorys inwestorski** dla wszystkich branż – 2 egzemplarze w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF,
- 7) **Wszelkie decyzje, zatwierdzenia i uzgodnienia ze stosownymi jednostkami i organami administracji w tym decyzja o pozwoleniu na budowę** uzyskana w imieniu Zamawiającego (oryginał).
- 8) **Wykaz opracowań.**

**UWAGA:** Wersję elektroniczną ww. dokumentacji należy przekazać Zamawiającemu na dwóch odrębnych płytach CD lub DVD.

#### vi. POZOSTAŁE WYMOGI DOTYCZĄCE REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- 1) Po wykonaniu każdego z etapów przygotowywania dokumentacji Wykonawca przekazuje do akceptacji Zamawiającemu, komplet dokumentów wynikających z danego etapu. Zamawiający zatwierdza każdy etap przygotowanej dokumentacji.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, decyzji, opinii i zatwierdzeń.

- 3) Do obowiązków Wykonawcy należy uzyskanie niezbędnych materiałów i dokumentów, w tym aktualnej mapy do celów projektowych.
- 4) Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu z wnioskami o uzyskanie niezbędnych decyzji, pozwoleń, postanowień, zezwoleń i opinii, po wcześniejszym wystąpieniu Wykonawcy do Zamawiającego o ich udzielenie. Zamawiający deklaruje ze swojej strony wsparcie w załatwieniu formalności. W przypadku braku możliwości uzyskania decyzji lub uzgodnień, jeżeli to nie będzie wynikało z zaniechania Wykonawcy, Zamawiający nie będzie obciążał Wykonawcy karą za niedotrzymanie terminu.
- 5) Do Wykonawcy należy ścisła współpraca w zakresie uzgadniania i zaakceptowania proponowanych rozwiązań projektowych z Zamawiającym.
- 6) Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania i weryfikacji wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania przedmiotu zamówienia.
- 7) Do Wykonawcy należy uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń jednostek uzgadniających bez zbędnej zwłoki.
- 8) Dokumentacja projektowa powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii.
- 9) Dokumentacja musi być wykonana w języku polskim, zgodnie z zakresem przedmiotowego zadania, obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz zawierać wszystkie elementy z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, a w szczególności musi posiadać niezbędne uzgodnienia.
- 10) Dokumentację należy opracować w sposób czytelny, opisy powinny być sporządzone pismem maszynowym (nie dopuszcza się opisów ręcznych). Dokumentację należy oprawić w twardą okładkę formatu A4, w sposób uniemożliwiający dekompletację projektów.
- 11) Weryfikacja dokumentacji przez Zamawiającego nastąpi w ciągu 7 dni, a następnie po stwierdzeniu, że dokumentacja została wykonana prawidłowo zostanie sporządzony protokół odbioru podpisany przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
- 12) Kopia protokołu odbioru zostanie przekazana Wykonawcy.
- 13) Protokoły odbioru będą podstawą do wystawienia faktury i jej zapłaty za wykonaną dokumentację projektową.
- 14) W przypadku stwierdzenia niezgodności wykonanej dokumentacji z założonymi wymaganiami oraz opisem przedmiotu zamówienia, dokumentacja zostaje zwrócona Wykonawcy celem jej poprawienia z wyznaczeniem terminu naniesienia poprawek.
- 15) W przyjętych rozwiązaniach projektowych muszą być użyte wyroby budowlane (materiały i urządzenia) dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania.

## **VII. PŁATNOŚCI**

Zamawiający dopuszcza możliwość fakturowania częściowego (na podstawie protokołów odbioru częściowego). Szczegółowy Harmonogram Rzeczowo-Finansowy zostanie ustalony z Wykonawcą na etapie uzgadniania umowy.

## **VIII. OKRES GWARANCJI**

Wymaga się, aby Projektant udzielił gwarancji jakości na wykonane przez siebie prace projektowe na okres min. 2 lata od protokolarnego końcowego odbioru przedmiotu zamówienia bez wad i usterek. Pisemna gwarancja jakości złożona zostanie Zamawiającemu najpóźniej w dniu sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru.

## **IX. TERMINY WYKONANIA**

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia do **30.10.2026 r.**

## **X. UWAGI KOŃCOWE:**

Zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej celem uzyskania informacji koniecznych do przygotowania oferty. Projektant ponosi pełną odpowiedzialność za skutki braku lub mylnego rozpoznania warunków realizacji zamówienia.

Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania umowy musi przedłożyć Zamawiającemu uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego (kopie dokumentów poświadczone za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę), osób skierowanych do realizacji zamówienia, zgodnie z polskim prawem.