

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Przebudowa i adaptacja zabytkowego budynku pokolejowego w m. Kartuzy w celu nadania mu funkcji społecznych w ramach inwestycji pn.: „Przebudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na cele publiczne: placówka administracji, kultury z dobudową klatki schodowej z windą; rozbiórka dobudówek wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Dworzec 2 w Kartuzach.” na terenie dz. nr 94/22, 94/23 i 94/35 obr. 9.

Inwestycja dofinansowana z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Odbudowy Zabytków.

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych związanych z **przebudową i adaptacją zabytkowego budynku po kolejowego w m. Kartuzy w celu nadania mu funkcji społecznych** w ramach inwestycji pn.: „Przebudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na cele publiczne: placówka administracji, kultury z dobudową klatki schodowej z windą; rozbiórka dobudówek wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Dworzec 2 w Kartuzach.” na terenie dz. nr 94/22, 94/23 i 94/35 obr. 9.

na podstawie i zgodnie z dokumentacją projektową oraz decyzją pozwolenia na budowę nr B.6740.437.2023.pp z dnia 20.02.2024r.

W związku z częściowym dofinansowaniem inwestycji z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Odbudowy Zabytków oraz z uwagi na możliwości finansowe zadanie zostało podzielone na trzy etapy, gdzie:

- **etap I** obejmuje: prace rozbiórkowe, elementy konstrukcyjne (konstrukcja klatki schodowej i konstrukcja szybu windowego, konstrukcje żelbetowe, fundamenty z izolacją, stropy, klatka schodowa, słupy, nadproża, ściany, warstwy wyrównawcze pod posadzki, izolacje poziome), dach (kompleksowa modernizacja dachu wraz z izolacją termiczną, oknami połaciowymi, obróbkami i orynowaniem), montaż stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej, roboty elewacyjne,

- **etap II** obejmuje: zewnętrzne instalacje sanitarne, wewnętrzne instalacje sanitarne (co, gazu, kotłownia, skroplin, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej), instalacje elektryczne – część (rozdzielnia główna, okablowanie, instalacja fotowoltaiczna, uziemnienie, ochrona odgromowa, pomiary), od-dymianie, montaż windy,

- **etap III** pozostałe roboty obejmujące: instalacja klimatyzacji, instalacja wentylacji, instalacje elektryczne – część (gniazda, oprawy oświetleniowe, system włamania, system telewizji dozorowej, SSP, system przywoławczy), roboty wykończeniowe, montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej, wyposażenie budynku, wyposażenie sanitarne, zagospodarowanie terenu,

W związku z powyższym Zamawiający podzielił przedmiot umowy na zakres gwarantowany oraz objęty prawem opcji.

Zakres gwarantowany obejmuje realizację etapu I i etapu II.

Zamawiający zastrzega sobie prawo opcji polegające na zleceniu Wykonawcy wykonania etapu III.

Informację odnośnie skorzystania z tego prawa wraz ze wskazaniem zakresu, Zamawiający przekaże pisemnie Wykonawcy najpóźniej w terminie 120 dni kalendarzowych licząc od dnia zawarcia umowy. Zamawiający złoży oświadczenie o korzystaniu z prawa opcji w sytuacji gdy posiadać będzie środki na sfinansowanie zakresu objętego tą opcją.

Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy objęty prawem opcji będzie realizowany na takich samych zasadach jak gwarantowany zakres przedmiotu zamówienia.

Lokalizacja: województwo pomorskie, powiat kartuski, gmina Kartuzy działka o nr ew. gr. 94/22, 94/23 i 94/35 obr. 9 w Kartuzach

Zakres prac dla całego przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie między innymi:

1. Rozbiórki :

etap I

- dobudowana część budynku w drugiej połowie XX wieku wraz ze schodami zewnętrznymi wraz z fundamentami,
- ściany wewnętrzne – wg. rysunków wyburzeń,
- stropy między kondygnacyjne,
- schody wewnętrzne,
- dachu,
- kominy wentylacyjne,

2. Dobudowa - winda wraz z klatką schodową oraz wiatrołap :

etap I

- roboty fundamentowe,
- wznoszenie ścian zewnętrznych,
- izolacja termiczna od zewnątrz,
- schody wewnętrzne żelbetowe,
- montaż stolarki aluminiowej zewnętrznej,
- wykonanie pokrycia dachowego w konstrukcji drewnianej,
- roboty elewacyjne,

etap II

- montaż windy

3. Przebudowa i remont :

etap I

- izolacja termiczna fundamentów od wewnątrz budynku,
- izolacja przeciwwodna fundamentów,
- naprawa ściany fundamentowej w budynku głównym w miejscu przejścia instalacji obiektowych,
- demontaż posadzki parteru (istniejąca podłoga na legarach drewnianych, które uległy znacznej degradacji) i ponowne wykonanie posadzki z izolacją termiczną i przeciwwilgociową,
- izolacja termiczna budynku od wewnątrz,
- renowacja elewacji,
- zamurowanie otworów okiennych w piwnicy budynku,
- wymiana stolarki okiennej, odtworzona wg pierwotnego wzoru zachowując detal,
- wykonanie żelbetowych, monolitycznych stropów między kondygnacjami,
- uzupełnienie stropu piwnicy w miejscu usuniętej klatki schodowej,
- renowacja istniejącej wewnętrznej ściany konstrukcyjnej- skucie istniejącego tynku, oczyszczenie i uzupełnienie w miejscach ubytków i istniejących otworów na parterze oraz I piętrze,
- dobudowa ściany fundamentowej pod nowoprojektowaną, wewnętrzną ścianą konstrukcyjną,

- wzmocnienie ścian zewnętrznych,
- wznoszenie nowych ścian wewnętrznych,
- całkowita wymiana istniejącego dachu (konstrukcja drewniana),
- wykonanie nowych nadproży,

etap III

- montaż stolarki wewnętrznej,
- roboty wykończeniowe z uwzględnieniem systemu identyfikacji wizualnej,
- wyposażenie

4. Instalacje elektryczne:

etap II

- rozdzielnice elektryczne
- instalacja odgromowa, uziemnienie,
- oddymianie klatki schodowej
- instalacja gniazd wtykowych – okablowanie
- instalacja oświetlenia - okablowanie
- instalację zasilania urządzeń ogrzewania i wentylacji
- instalację wyrównawczą
- instalacja fotowoltaiczna

etap III

- instalacje LAN, CCTV, SSWIN, SSP
- gniazda wtykowe
- oprawy oświetleniowe

5. Instalacje sanitarne:

etap II

- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- technologię kotłowni gazowej
- wewnętrzną instalację gazową
- wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej
- wewnętrzną instalację wodociągową
- wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania

etap III

- instalację chłodzenia
- instalację wentylacji mechanicznej
- wyposażenie sanitarne

6. Zagospodarowanie terenu :

etap III

- nawierzchnie utwardzone
- zieleń niska

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera załączona dokumentacja projektowa stanowiąca załącznik do SWZ.

II. CEL I GŁÓWNE ZAŁOŻENIA INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego na cele publiczne: placówka administracji, kultury z dobudową klatki schodowej z windą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Program użytkowy budynku związany będzie z funkcjonowaniem Centrum Organizacji Pozarządowych, gdzie przewidziano sale konferencyjne, pomieszczenia biurowe, pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia socjalne oraz pomieszczenia techniczne. Przedmiotowy obiekt powstał w czwartym ćwierćwieczu XIX wieku, rozbudowany w drugiej połowie XX wieku, w ostatnich latach pełniący funkcję mieszkalno-usługową. Budynek ten ujęty został w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków.

Główna bryła budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych (parter, piętro i poddasze użytkowe), w całości podpiwniczona. Dobudowa o jednej kondygnacji nadziemnej, w całości podpiwniczona. W ramach opracowania dobudowana cz. budynku w północnej części zostanie rozebrana, a na jej miejscu zaprojektowano dobudowę klatki schodowej wraz z windą oraz wejście główne do budynku. Główna bryła budynku pozostawiona bez zmian.

III. KODY OKREŚLONE WE WSPÓLNYM SŁOWNIKU ZAMÓWIEŃ (CPV)

Główny kod CPV:45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe kody CPV:

45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45233120-6 Roboty w zakresie budowy dróg

45223210-1 Roboty konstrukcyjne z wykorzystaniem stali

45223200-1 Konstrukcje z betonu zbrojonego

45262520-2 Roboty murowe

45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45421146-9 Instalowanie sufitów podwieszanych

45442100-8 Roboty malarskie

45262650-2 Roboty w zakresie okładania

45432100-5 Kładzenie i wykładanie podłóg

45443000-4 Roboty elewacyjne

45321000-3 Izolacja cieplna

45262650-2 Roboty w zakresie okładania

IV. WARUNKI REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Na etapie realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu do akceptacji proponowane materiały budowlane oraz elementy wyposażenia i wykończenia.

2. Zamawiający dopuszcza zastosowanie zbliżonych kolorów do kolorów palety RAL określonych w dokumentacji projektowej. Wybór kolorystyki będzie każdorazowo akceptowany przez Zamawiającego.

3. W przypadku wystąpienia w dokumentacji projektowej nazw dostawców, materiałów i technologicznych rozwiązań systemowych, znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, należy je traktować jako przykładowe, ze względu na zasady ustawy Prawo zamówień publicznych. Oznacza to, że Wykonawca może zaoferować materiały i technologiczne rozwiązania systemowe czy urządzenia równoważne pod warunkiem, że klasa ich jakości będzie odpowiadać podanej w materiałach przetargowych oraz będą zachowane parametry techniczne i jakościowe. W tej sytuacji Wykonawca zobowiązany będzie przed przystąpieniem do montażu/robót uzyskać zgodę Zamawiającego/inspektora nadzoru na zastosowanie zamienników. Wykonawca zobowiązany będzie podać nazwę dostawcy, producenta oraz nazwę oferowanego materiału i udokumentować jego jakość, celem porównania. Ponadto Wykonawca zobowiązany będzie dostarczyć dokumentację dopuszczającą proponowane rozwiązania materiałowo-techniczne do stosowania w budownictwie.

4. Wszystkie materiały, które zostaną użyte przez Wykonawcę do wykonania zamówienia muszą zgodnie z art. 10 ustawy Prawo budowlane być dopuszczone do obrotu i posiadać określone w ustawie z dnia 30.08.2002 r. o systemie oceny zgodności (t. j. Dz. U. 2023r., poz. 215 z późn. zm.) dokumenty potwierdzające ocenę zgodności.

5. Wykonawca w ciągu 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu oświadczenia kierownika budowy oraz oświadczeń kierowników robót, o których mowa w decyzji pozwolenia na budowę.

6. Zamawiający zobowiązany jest protokolarnie przekazać kierownikowi budowy teren budowy w terminie uzgodnionym z Wykonawcą, jednak nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.

7. Po przekazaniu terenu budowy, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za przekazany teren budowy.

8. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania terenu budowy zgodnie z art. 45a ust. 1 pkt 1-3 ustawy Prawo budowlane.

9. Roboty budowlane będą wykonywane w oparciu o zatwierdzoną dokumentację projektową w tym program prac konserwatorskich (pod kierunkiem osoby do kierowania pracami konserwatorskimi spełniającej wymagania, o których mowa w art. 37a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2022, poz. 840 z późn. zm.) oraz na warunkach wynikających z uzgodnień dokumentacji projektowej z podmiotami zewnętrznymi.

10. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania „Standardów Dostępności dla Gminy Kartuzy” przy realizacji robót budowlanych (załącznik nr 1 do OPZ) w ramach przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej.

11. Wykonawca zorganizuje teren budowy własnym staraniem i na własny koszt, zapewni ochronę mienia, przestrzeganie warunków BHP i ppoż. oraz utrzyma porządek na terenie budowy, a także uzyska niezbędne pozwolenia związane z czasowym zajęciem terenów przyległych.

12. Wykonawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt wykonać zasilanie terenu budowy w energię elektryczną i wodę na warunkach uzgodnionych z Zamawiającym.
13. Odpowiedzialność za należyte zapewnienie bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa przeciwpożarowego w okresie wykonywania zamówienia ponosić będzie Wykonawca.
14. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić roboty w taki sposób, aby nie wystąpiły uszkodzenia obiektu i infrastruktury zlokalizowanej na terenie budowy oraz obiektów i infrastruktury zlokalizowanej poza terenem budowy. W przypadku wystąpienia uszkodzeń tych obiektów i infrastruktury, Wykonawca zobowiązany jest do naprawy uszkodzeń lub odtworzenia tych obiektów i infrastruktury. Wykonawca jest zobowiązany do natychmiastowego usunięcia wszelkich szkód i awarii spowodowanych przez niego.
15. Wykonawca zobowiązany jest poinformować gestorów infrastruktury technicznej o rozpoczęciu oraz zakończeniu robót budowlanych a także uzyskać niezbędne odbiory techniczne, zgodnie z warunkami uzgodnień branżowych.
16. Wykonawca ma obowiązek powiadomić Zamawiającego o ewentualnych trudnościach związanych z wykonaniem robót budowlanych, nieścisłościami wynikającymi z dokumentacji projektowej przed rozpoczęciem robót.
17. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia specjalistycznego kierownictwa do prowadzenia budowy. Przy czym Wykonawca zobowiązany jest zapewnić stałą obecność na miejscu wykonywania umowy osoby pełniącej funkcję kierownika budowy. Kierownik budowy zobowiązany będzie do uczestniczenia w obowiązkowej kontroli organu nadzoru budowlanego przeprowadzonej w związku z obowiązkiem zgłoszenia o zakończenia robót/uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.
18. Wykonawca zobowiązany jest do uczestniczenia w radach budowy w przypadku ich zwołania. Przedstawicielem Wykonawcy na radach budowy jest kierownik budowy.
19. Po realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i doprowadzić do stanu pierwotnego teren wokół budowy. Wykonawca zobowiązuje się do uprzątnięcia placu budowy, wywiezienia i utylizacji powstałych odpadów na koszt własny.
20. Wykonawca zgłasza pisemnie Zamawiającemu zakończenie wykonania całości robót objętych zamówieniem wraz z dostarczeniem kompletnej dokumentacji powykonawczej, nie później jednak niż w terminie 7 dni roboczych od dnia zakończenia robót budowlanych, a w przypadku realizacji Etapu III dokonania skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót budowlanych/ uzyskaniu zgody na użytkowanie i po osiągnięciu gotowości do odbioru.
21. Wykonawca realizując etap III w imieniu Zamawiającego dokona skutecznego zgłoszenia o zakończeniu robót/ uzyskania zgody na użytkowanie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Kartuzach.
22. Zamawiający zobowiązuje się przystąpić do odbioru końcowego całości wykonanych robót w ciągu 10 dni od daty zgłoszenia z zastrzeżeniem postanowienia ust. 21 i 23.
23. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania i dostarczenia Zamawiającemu kompletnej

podpisanej przez kierownika budowy i Wykonawcę, dokumentacji powykonawczej w wersji papierowej w dwóch egzemplarzach, niezbędnej do przeprowadzenia odbioru końcowego dla etapu I, etapu II i etapu III zawierającej m. in.:

- 1) pisemne oświadczenie kierownika budowy, że przedmiot zamówienia wykonano zgodnie z dokumentacją projektową i ofertą Wykonawcy,
 - 2) uzupełniony dziennik budowy wraz z dokumentami niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - 3) dokumentację projektową powykonawczą,
 - 4) dokumentację techniczną zamontowanych urządzeń/materiałów,
 - 5) atesty bezpieczeństwa, certyfikaty, deklaracje oraz inne dokumenty w tym oznakowania towarów dotyczące zamontowanych urządzeń/materiałów,
 - 6) wszelkie niezbędne pomiary w szczególności pomiary związane z istniejącymi instalacjami.
- Dokumentacja powinna zawierać spis treści, wszystkie dokumenty powinny być podpisane przez kierownika budowy wraz z opisem miejsca wbudowania.

24. W przypadku braku jakiegokolwiek elementu dokumentacji powykonawczej Zamawiający wezwie Wykonawcę do uzupełnienia. W takim przypadku zgłoszenie zakończenia realizacji przedmiotu umowy jest nieważne. Wraz z uzupełnieniem brakującej dokumentacji Wykonawca ponownie zgłasza zakończenie realizacji przedmiotu umowy.

25. Wykonawca zobowiązany jest udzielić gwarancji jakości oraz rękojmi za wady na wykonany przedmiot zamówienia na okres nie krótszy niż 60 miesięcy i nie dłuższy niż 72 miesiące licząc od daty odbioru końcowego robót budowlanych.

26. Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia czynności w ramach rękojmi za wady i gwarancji nie później niż w ciągu 24 godzin od zgłoszenia żądań przez Zamawiającego w tym zakresie i do usunięcia usterki w terminie uzgodnionym przez strony, a w przypadku braku porozumienia stron w tym zakresie w terminie 30 dni roboczych.

27. Zamawiający nie zabezpiecza placu budowy.

28. Zaleca się, aby przed złożeniem oferty podmiot zainteresowany dokonał wizji lokalnej w terenie.

29. Kalkulacja oferty powinna głównie opierać się na dokumentacji projektowej, a przedmiary stanowią jedynie materiał pomocniczy.

30. Wykonawca w zakresie robót wykona i zamontuje tablicę informacyjną zawierającą oznaczenia słowne programu oraz logo Polski Ład, zgodną z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7.05.2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowe lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych (Dz.U. 2021, poz. 953).

31. Na etapie składania dokumentacji powykonawczej Wykonawca przedstawi raport z inspekcji kamerowej instalacji kanalizacji sanitarnej wykonanej po zakończeniu wszystkich robót w tym

wykończeniowych.

32. Wykonawca zobowiązany jest do zlecenia przeprowadzenia badania urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu i uzyskania zgody na ich eksploatację na etapie składania dokumentacji powykonawczej.

V. HARMONOGRAM I ORGANIZACJA SPOTKAŃ

1. Wykonawca w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy dostarczy harmonogram rzeczowo-finansowy robót, który należy sporządzić z podziałem robót dla etapu I, etapu II i etapu III i na bieżąco aktualizować. Zaktualizowany harmonogram rzeczowo-finansowy będzie stanowił podstawę rozliczenia etapowego po jego zweryfikowaniu przez Zamawiającego podczas odbioru częściowego robót budowlanych.
2. W trakcie realizacji przedmiotu zamówienia, Zamawiający będzie organizował spotkania, w których będą uczestniczyli przedstawiciele Wykonawcy, Zamawiającego i podmiotów zewnętrznych (w zależności od zakresu tematycznego spotkania).
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do nałożenia na Wykonawcę obowiązku składania raportów z postępu prac co 30 dni.
4. W każdym spotkaniu ze strony Wykonawcy musi brać udział przynajmniej kierownik budowy i w zależności od poruszanych na spotkaniu zagadnień projektanci branżowi lub inne osoby realizujące zamówienie z ramienia Wykonawcy. Decyzje o konieczności stawienia się tych osób na kolejnym spotkaniu będzie podejmował Zamawiający.
5. Pierwsze spotkanie powinno się odbyć w terminie nie później niż 14 dni od podpisania umowy. Dаты i tematy kolejnych spotkań będzie wyznaczał na bieżąco Zamawiający w porozumieniu z Wykonawcą.
6. Na pierwszym spotkaniu Wykonawca ma obowiązek przedstawić:
 - a) Harmonogram, który powinien wskazywać tygodniowe terminy realizacji zamówienia wynikające z umowy, OPZ oraz terminów wynikających z technologii robót i procedur odbiorowych. Terminy harmonogramu przedstawionego przez Wykonawcę muszą być zgodne z umową. Harmonogram musi być zaakceptowany przez Zamawiającego.
 - b) Wyniki analizy dokumentacji projektowej i dokumentów formalno-prawnych oraz innych materiałów.
 - c) Wskazania potencjałów i określenie miejsc ewentualnych kolizji i zagrożeń dla wykonania przedmiotu umowy.