

CZĘŚĆ III OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

BZ.271.21.2026.II

I. ZAKRES RZECZOWY ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i renowacji pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicy budynku zabytkowego Ratusza Staromiejskiego wraz z instalacjami wewnętrznymi (wod.-kan., elektryczną, elektryczną niskoprądową, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji) oraz przebudową schodów i budową zadaszenia nad wejściem od strony ul. Plac Ratuszowy. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków woj. zachodniopomorskiego pod nr A-1065 decyzją z dnia 09 kwietnia 1964r., dz. nr 248/1 i 247/6, obr. 12 m. Kołobrzegi zlokalizowany na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1366 decyzją z dnia 21 lipca 1953 r. – realizowanymi w ramach zadania: „**Kołobrzeg, Ratusz, XIX wiek, Prace w piwnicach zabytkowego Ratusza**”.

1. Roboty budowlane

Zakres robót budowlanych szczegółowo opisuje dokumentacja projektowa w skład której wchodzi:

- 1) Projekt Zagospodarowania terenu (PZT_1_PROJEKT ZAGOSP TERENU),
- 2) Projekt architektoniczno-budowlany (PAB_1_PROJEKT ARCH BUD),
- 3) Projekt techniczny wszystkie branże (PT_1_PROJEKT TECH),
- 4) Projekt wykonawczy architektoniczno budowlany (PW_1_PROJEKT WYKONAWCZY ARCH BUD),
- 5) Projekt wykonawczy instalacji (PW_4_PROJEKT WYKONAWCZY TECHNICZNY)
- 6) Informacja BIOZ i Ekspertyza konstrukcyjna (ZL_1_ZAŁĄCZNIKI),
- 7) Program Prac Konserwatorskich (ZL_3_PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH),
- 8) Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (ZL_2_STWiORB),
- 9) Przedmiar robót Przebudowa piwnic,
- 10) Pozwolenie na budowę (Decyzja 00576_2024_pozwolenie_Ratusz Piwnice),
- 11) Decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków (Decyzja MKZ 08_2024_piwnice ratusza),
- 12) Projekt kompleksowej przebudowy instalacji elektrycznych i niskoprądowych w budynku Ratusza Miejskiego,
- 13) Przedmiar zmiana lokalizacji rozdzielnic Ratusz Kołobrzeg,
- 14) Przedmiar robót niezbędnych do wykonania dla przyszłej wymiany instalacji LAN,
- 15) Decyzja Miejskiego Konserwatora Zabytków (Decyzja MKZ nr 95_2025_IE_Ratusz),
- 16) Pozwolenie na budowę Decyzja nr 00013/2026 z 12 stycznia 2026 r. – przebudowa instalacji,

- 17) Wzór tablicy dofinansowania ze środków budżetu państwa,
- 18) Wzór tablicy dofinansowania ze środków Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego,
- 19) Wytyczne dotyczące kosztorysów ofertowych/zamiennych/powykonawczych.

Uwagi:

1. Instalacje elektryczne i niskoprądowe dla piwnic objętych przebudową pomieszczeń bez zmiany sposobu użytkowania należy wykonać zgodnie z projektem Grupy Węclawowicz i wycenić w oparciu o załączony przedmiar robót Przebudowa piwnic.
2. Instalacje elektryczne i niskoprądowe dla pomieszczeń technicznych oraz korytarza wykonać wg. projektu kompleksowej przebudowy instalacji elektrycznych i niskoprądowych w budynku Ratusza. Załączona dokumentacja kompleksowej wymiany instalacji elektrycznych i niskoprądowych w budynku Ratusza obejmuje cały budynek Ratusza. W zakresie zamówienia jest wykonanie wymiany instalacji elektrycznej i niskoprądowej jedynie w pomieszczeniach technicznych piwnic Ratusza. Należy zatem wycenić jedynie roboty związane z wymianą instalacji i urządzeń zlokalizowanych w piwnicy Ratusza w oparciu o „przedmiar robót niezbędnych do wykonania dla przyszłej wymiany instalacji LAN” oraz „przedmiar zmiana lokalizacji rozdzielnic Ratusz Kołobrzeg”.

2. Prace towarzyszące i zabezpieczające

Wykonawca musi celem zabezpieczenia otoczenia wykonać:

- 1) W cenie oferty należy uwzględnić usunięcie gruzu z pomieszczeń wraz z jego odwozem i utylizacją,
- 2) Przejścia, przejazdy i stanowiska pracy w strefie niebezpiecznej w razie konieczności zabezpieczyć daszkami ochronnymi,
- 3) Zabezpieczenie i oznakowanie przestrzeni publicznej w obrębie prowadzonych prac wykonać w sposób uzgodniony z Inspektorem nadzoru i Zamawiającym, zakazuje się umieszczania reklam na konstrukcjach zabezpieczających, ogrodzeniu, rusztowaniach i innych elementach zabezpieczających, jak również wolnostojących w obrębie obiektu.
- 4) Zabezpieczenie i oznakowanie pomieszczeń w obrębie prowadzonych prac wykonać w sposób uzgodniony z Inspektorem nadzoru i Zamawiającym.
- 5) Obiekt i przebudowywane pomieszczenia wyposażone są w systemy SSP i SWiN, które powinny zostać zdemontowane i wypięte z systemów na czas realizacji robót.
- 6) Ponowne uruchomienie i skonfigurowanie w/w systemów.

3. Tablice

W ramach zamówienia należy wykonać i zamontować 2 tablice o wymiarach: 180x120 cm – 1 szt i 42x28 cm – 1 szt.
wzór tablic stanowi załącznik do niniejszego OPZ.

Tablice wykonać z płyty kompozytowej, tworzywa sztucznego pleksi lub PCV o grubości minimum 3 mm lub umieścić na podkładzie metalowym z podwójnie zawiniętą krawędzią.

Wzorów tablic nie można modyfikować, dodawać własnych znaków i informacji, poza uzupełnianiem treści we wskazanych polach.

Tablica informacyjna nie może zawierać innych dodatkowych informacji i elementów graficznych, takich jak logo wykonawcy czy innych oznaczeń i reklam.

4. Rozruch technologiczny

Rozruch technologiczny ma na celu sprawdzenie (przed oddaniem ich do użytkowania), poprawności działania wszystkich zainstalowanych systemów i urządzeń, ich współpracy oraz zachowania się w sytuacjach ekstremalnych np.: pożar, zanik prądu itp. oraz przygotowania do normalnej pracy.

Przykładowe czynności do wykonania podczas rozruchu instalacji wentylacji i klimatyzacji:

- 1)** . Sprawdzenie instalacji,
 - kontrola poprawności montażu kanałów, urządzeń i połączeń
 - sprawdzenie szczelności instalacji
 - weryfikacja podłączeń elektrycznych i automatyki
- 2)** Pierwsze uruchomienie urządzeń
 - włączenie central wentylacyjnych, klimatyzatorów, agregatów
 - sprawdzenie kierunku obrotów wentylatorów
 - kontrola pracy sprężarek, nagrzewnic, chłodnic
- 3)** Regulacja przepływów powietrza
 - ustawienie odpowiednich ilości powietrza w nawiewach i wywiewach
 - regulacja przepustnic
 - pomiary wydajności (m^3/h)
- 4)** Ustawienie automatyki
 - konfiguracja sterowników
 - ustawienie temperatur, harmonogramów pracy
 - sprawdzenie czujników (temperatury, wilgotności, CO_2)
- 5)** Testy działania
 - sprawdzenie pracy w różnych trybach (np. chłodzenie, grzanie, wentylacja)
 - testy zabezpieczeń (np. przeciwzamrozeniowych)
 - symulacja awarii i reakcji systemu
- 6)** Dokumentacja i odbiór
 - Sporządzenie protokołu z przeprowadzonych czynności opisanych w instrukcji,
 - sporządzenie protokołów z pomiarów
 - potwierdzenie zgodności z projektem
 - przekazanie instalacji do użytkowania

Rozruch musi być przeprowadzony zgodnie z przygotowaną przez wykonawcę i zatwierdzoną przez Projektanta i Inspektora Nadzoru instrukcją opisującą poszczególne systemy, sposób ich działania oraz czynności sprawdzające jakie

należy wykonać. Instrukcja powinna zawierać m.in.: opis systemu, wykaz instalacji i urządzeń wchodzących w skład systemu oraz ich schemat, wykaz czynności sprawdzających system, kolejność wykonywania poszczególnych czynności sprawdzających. Z czynności rozruchu należy sporządzić protokół zawierający również ewentualne uwagi końcowe w tym zalecenia dotyczące bezpiecznego użytkowania i inne np.: informacje dotyczące serwisu.

Rozruchowi podlegać będą wszystkie wykonane w ramach zadania instalacje, systemy oraz dostarczone i zamontowane urządzenia. Rozruch i sprawdzenie systemów przeprowadzić z udziałem wszystkich stron (Zamawiającego, Użytkownika, Biura projektowego, Inspektorów nadzoru i Wykonawcy/Podwykonwacy), przed odbiorem końcowym robót. Wykonawca w cenie oferty musi również uwzględnić wynagrodzenie dla pracowników obsługi, materiały, sprzęt oraz niezbędne media przez cały okres trwania czynności sprawdzających. Dokumentacja rozruchowa (instrukcja i protokoły z rozruchu, DTR urządzeń), powinna zostać opracowana w 3 egz. w języku polskim (1 oryginał + 2 kopie).

5. Terminy prowadzenia robót budowlanych

Roboty budowlane wykonywane wewnątrz budynku oraz kolidujące z jego funkcjonowaniem (emitujące hałas, wywołujące zakurzenie i zapylenie lub inne utrudnienia), bezwzględnie muszą być wykonywane w godzinach **od 15:00 do 21:00** od poniedziałku do piątku oraz w weekendy w godzinach poza ciszą nocną. Wykonawca każdorazowo po zakończeniu dnia pracy winien posprzątać ciągi komunikacyjne, oraz pomieszczenia po zakończeniu robót budowlanych przeznaczone do oddania do użytkowania.

Szczegółowy harmonogram prac Wykonawcy musi zostać uzgodniony z Zamawiającym.

6. Wizja lokalna

Wizja lokalna ma charakter obligatoryjny. Zamawiający wymaga, aby przed złożeniem oferty, przystąpieniem do określenia wartości przedmiotu zamówienia oraz nadsyłania pytań do Zamawiającego na temat zakresu oraz technologii wykonywania robót, Wykonawca dokonał wizji lokalnej na terenie prowadzenia przyszłych prac w celu zapoznania się z rzeczywistymi warunkami realizacji przedmiotu zamówienia i uzyskania wszelkich informacji, które mogą być niezbędne do sporządzenia prawidłowej wyceny robót.

Po upływie terminu 6 dni od zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych i na platformie zakupowej Zamawiający wyznacza 2 dni robocze na odbycie wizji lokalnej w terenie (wyznaczone terminy wizji znajdują się w SWZ I w rozdz. XXXII).

W celu umówienia wizji lokalnej, w wybranym przez Wykonawcę terminie, należy kontaktować się z pracownikiem Wydziału Inwestycji i Rozwoju – Czesław Stoma, tel. (94) 35 51 541, e-mail: c.stoma@um.kolobrzeg.pl.

7. Badania i sprawdzenia

Wykonawca powinien w cenie oferty uwzględnić wykonanie:

- 1) prób, badań i sprawdzeń wykonanych instalacji sanitarnych, elektrycznych i niskoprądowych,
- 2) laboratoryjnych badań wody,
- 3) instrukcji użytkowania i warunków gwarancji zamontowanych urządzeń,
- 4) instrukcji p.poż. oraz wyposażenie obiektu w urządzenia p.poż. jeśli takie będą wymagane,
- 5) Przeszkolenie personelu użytkownika z obsługi zainstalowanych systemów oraz urządzeń.

II. DOKUMENTACJA POWYKONAWCZA

1. Zakres dokumentacji powykonawczej budowlanej:

- 1) Dokumentacja powykonawcza projektowa z naniesionymi poprawkami, Dziennik Budowy oraz oświadczenie Kierownika Budowy,
- 2) Dokumentacja powykonawcza zawierająca wszystkie istotne dane dotyczące użytych materiałów, atesty i certyfikaty potwierdzające parametry wskazane w dokumentacji przetargowej,
- 3) Protokoły z przeprowadzonych prób, badań i sprawdzeń oraz przeglądów w tym protokół kominiarski oraz badania instalacji odgromowej.

Dokumentacja odbiorowa powinna być spięta, posiadać ponumerowane strony z załączonym spisem zawartości w segregatorze. Wszystkie strony parafowane przez kierownika budowy. Kompletną dokumentację powykonawczą Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w 3 egzemplarzach + wersja elektroniczna podczas odbioru końcowego robót.

2. Dokumentacja umożliwiająca złożenie zawiadomienia o zakończeniu robót.

Wykonawca przygotowuje komplet załączników potrzebnych do złożenia zawiadomienia o zakończeniu robót w dwóch egzemplarzach + wersja elektroniczna.

3. Dokumentacja powykonawcza konserwatorska

W trakcie wykonywania robót i prac konserwatorskich, zgodnie z decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków nr 100.2023 znak MKZ.4125.4.4.2023 z dnia 06.11.2023r oraz nr 07.2024 znak MKZ.4125.4.4.2023 z dnia 31.01.2023r., Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia dokumentacji wskazanych w pozwoleniu prac w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną lokalizację przestrzenną wszystkich czynności, użytych materiałów celem przekazania jej miejskiemu konserwatorowi zabytków.

Dokumentacja konserwatorska powinna zawierać co najmniej:

- 1) Dane i podpis opracowującego
- 2) Informacje ogólne

- 3) Dokumentację dotyczącą prowadzonych prac
- 4) Historię obiektu
- 5) Przebieg prac budowlanych i konserwatorskich wraz z ich opisem
- 6) Ocenę wykonanych prac konserwatorskich oraz ewentualne zalecenia
- 7) Spis ilustracji, wykaz dokumentacji
- 8) Dokumentację zdjęciową i rysunkową

Wszystkie strony dokumentacji konserwatorskiej parafowane przez kierownika prac konserwatorskich. Kompletną dokumentację powykonawczą Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w 3 egzemplarzach + wersja elektroniczna podczas odbioru końcowego robót. Dokumentacja konserwatorska podlega sprawdzeniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, który jest uprawniony do wniesienia uwag, które Wykonawca będzie zobligowany do uwzględnienia.

III. UWAGI OGÓLNE:

1. Całość prac należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową.
2. Materiały pochodzące z rozbiórki Wykonawca zobowiązany jest *(zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012r. o odpadach- (Dz. U. z 2023 r., poz.1587 z późn. zm.)* przekazać do utylizacji i udokumentować ten fakt Zamawiającemu - przedstawiając w ramach dokumentacji powykonawczej Karty przekazania odpadów. W trakcie trwania realizacji inwestycji Wykonawca zobowiązany jest prowadzić na bieżąco ewidencję wytwarzanych odpadów budowlanych, przy użyciu kart ewidencji. Materiały z rozbiórki nadające się do ponownego wbudowania należy przekazać Zamawiającemu. Materiał winien zostać oczyszczony i ułożony we wskazanym miejscu w sposób usystematyzowany np. na paletach. Transport materiałów należy uwzględnić do magazynu na terenie MZZDiOŚ (odl. do 4,0 km). Decyzje o przydatności materiałów z rozbiórki podejmuje Inspektor Nadzoru.
3. W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie dbać o prawidłowość oznakowania terenu budowy przez cały czas realizacji robót oraz zapewni warunki bezpieczeństwa w obrębie prowadzonych robót. Po zakończeniu robót. Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w dniu odbioru.
4. Wykonawca w trakcie prowadzenia robót zabezpieczy wszystkie czynne urządzenia znajdujące się w piwnicy Ratusza w szczególności: istniejące rozdzielnice, szafki sterujące, dźwig osobowy i maszynownię, wymienniki, pompy itp. przed ich zapyleniem lub jakimkolwiek uszkodzeniem,
5. Zaplecze budowy należy zorganizować wewnątrz obiektu.
6. Ogrodzenie terenu budowy przy pracach związanych z przebudową wejścia (jeśli takie będzie konieczne), musi być wykonane w sposób taki aby nie stwarzało zagrożenia dla ludzi, wysokość ogrodzenia powinna wynosić co najmniej 150 cm, powinno być estetyczne i nie ażurowe. W związku z tym, że obszar jest wpisany

do rejestru zabytków, na ustawienie ogrodzenia wymagana jest zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji, o którą wystąpi Wykonawca.

7. Dojazd do obiektu oraz dowóz materiałów i wywóz gruzu odbywać się będzie po istniejących drogach z uwzględnieniem istniejącego oznakowania oraz dopuszczonego tonażu pojazdów do ruchu w centrum miasta,
8. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody poszczególnych Zarządców Dróg na prowadzenie robót w pasach drogowych oraz na poruszanie się pojazdów ponadnormatywnych po drogach z ograniczeniem. Koszty ewentualnego zajęcia pasów drogowych wraz z opracowaniem projektów tymczasowej organizacji ruchu (na czas zajęcia pasa) Wykonawca uwzględni w cenie oferty.
9. Dopuszcza się zastosowanie innych niż podane w dokumentacji projektowej materiałów pod warunkiem zachowania nie gorszych parametrów technicznych – zmiana każdorazowo wymaga uzyskania zgody Zamawiającego, Inspektora nadzoru inwestorskiego i Projektanta.
10. W przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia wskazywać będzie na konkretne produkty i/lub materiały z podaniem nazwy producenta, w tym zdjęcia poglądowe oznacza to, że Zamawiający oczekuje zaproponowania rozwiązań o parametrach technicznych równoważnych, tj. nie gorszych niż parametry jakimi charakteryzuje się opisany w dokumentacji projektowej produkt i/lub materiał.
11. Dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań równoważnych do wszystkich elementów przedmiotu zamówienia, które zostały opisane przy użyciu norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy P.z.p. Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisane w dokumentacji, pod warunkiem, że będą one o nie gorszych właściwościach i jakości.
12. Przed wykonaniem robót należy każdorazowo przedłożyć Inwestorowi /Inspektorowi Nadzoru wykaz materiałów do wbudowania w formie wniosków materiałowych celem akceptacji.
13. Wycenę – kosztorys ofertowy robót budowlanych należy sporządzić metodą kalkulacji szczegółowej opracowanej w oparciu o załączone wytyczne, jak również zawarte w par. 4 *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)* poprzez obliczenie wartości kosztorysowej robót objętych dla kosztorysów ofertowych przedmiarem, a dla kosztorysów powykonawczych obmiarem robót.

Jednocześnie zwracamy uwagę, że zgodnie z wytycznymi, kosztorys budowlany musi zawierać następujące elementy: stronę tytułową, przedmiar robót/obmiar robót, kalkulację szczegółową zastosowanych cen jednostkowych, tabelę

elementów scalonych oraz w załączniku – dla analiz indywidualnych i analogii – kalkulację szczegółową cen jednostkowych wraz z uzasadnieniem. Musi być zweryfikowany i zatwierdzony przez właściwego WKZ (pod względem zgodności z wydanym pozwoleniem) i inspektora nadzoru inwestorskiego (w zakresie zastosowanych cen, norm kosztorysowania i przedmiarów/obmiarów) oraz podpisany przez wykonawcę prac, kierownika robót i przedstawiciela beneficjenta.