

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zamawiający informuje, że celem inwestycji jest przebudowa, remont konserwatorski oraz zmiana sposobu użytkowania budynku położonego przy ul. Plac Niepodległości 6 w Zakopanem, na budynek użyteczności publicznej o funkcji muzealno- kulturalnej wraz z zagospodarowaniem terenu.

Ww. budynek objęty jest konserwatorską ochroną indywidualną poprzez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Zakopane, ponadto nieruchomość, na której położony jest budynek, jest objęty obszarową formą ochrony jaką jest wpis do gminnej ewidencji zabytków pn. „Historyczny układ urbanistyczny części Miasta Zakopane w granicach „Parku Kulturowego Obszaru ul. Krupówki”

Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Powierzchnia zabudowy:	291,1 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	709,3 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita:	874 m <sup>2</sup>
Kubatura brutto obiektu budowlanego:	3303,0 m <sup>3</sup>
Długość budynku:	23,33- 23,44 m
Szerokość budynku:	16,34-16,48 m
Wysokość budynku od poziomu wejścia:	10,6 m
Liczba kondygnacji: 3 kondygnacje (1 kondygnacja podziemna i 2 nadziemne).	

Objaśnienie skrótów użytych w niniejszym opisie:

*PW - AR – dotyczy: projekt wykonawczy - branża architektoniczna*

*PW - BO – dotyczy: projekt wykonawczy - branża konstrukcyjno- budowlana*

*PW - IS – dotyczy: projekt wykonawczy - branża sanitarna*

*PW - IE – dotyczy: projekt wykonawczy - branża elektryczna*

### **I. Określenie przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej (zwanej dalej: dokumentacją wykonawczą), w skład której wchodzi: projekt wykonawczy, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiar robót, kosztorys inwestorski, jak również dodatkowe projekty i inne opracowania techniczne wymienione w pkt I 5. Dokumentacja wykonawcza powinna stanowić uzupełnienie i uszczegółowienie posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej tj. projektu architektoniczno-budowlanego, projektu zagospodarowania terenu i projektu technicznego, stanowiącej załącznik do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia.

Dokumentacja winna być kompletna z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć, tj. jako opis

przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych ww. inwestycji oraz ustaleniu wartości zamówienia na roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320.).

Z uwagi na to, że projekt techniczny jest w trakcie uzgodnień, przyjętych w tej dokumentacji rozwiązań dotyczących zabezpieczeń zbiorów muzeum przed pożarem, kradzieżą i innym niebezpieczeństwem grożącym ich zniszczeniem lub utratą z Narodowym Instytutem Muzeów (NIM)<sup>1</sup>, Wykonawca będzie zobowiązany do uwzględnienia wszelkich ewentualnych wytycznych oraz zmian wprowadzonych przez NIM w opracowywanym projekcie wykonawczym oraz innych dokumentach związanych z tym projektem, które zostaną udostępnione Wykonawcy niezwłocznie po ich otrzymaniu przez Zamawiającego, nie wcześniej niż po podpisaniu umowy.

**Przedmiot zamówienia obejmuje poniższy zakres:**

**1. Opracowanie i sporządzenie projektu wykonawczego w tym w szczególności:**

- 1) koordynacji międzybranżowej i zbiorczego zestawienia dokumentacji projektowej wykonawczej, likwidacji kolizji między branżami,
- 2) części opisowej / zestawczej PW - AR (szczegółowy opis techniczny wraz z doбором materiałów, sposobem montażu, szczegółowe wytyczne dotyczące kolorystyki i estetyki wnętrz, opis zastosowanych elementów wykończeniowych, opis realizacji i sposobu wykonania elementów architektonicznych),
- 3) części opisowej / zestawczej PW - BO (opis techniczny szczegółowy wraz z doбором wszystkich elementów konstrukcyjno-budowlanych, wytycznymi dotyczącymi montażu i dopuszczalnych odchyłek),
- 4) części opisowej / zestawczej PW - IS (szczegółowe opisy rozwiązań instalacyjnych wraz z zestawieniami elementów, przyborów, armatury, urządzeń klimatyzacyjnych, szczegółowy opis wykonania systemu powiadamiającego o zalaniu wodą pomieszczeń),
- 5) części opisowej / zestawczej PW - IE (Szczegółowe opisy rozwiązań instalacji elektrycznych niskoprądowych, kamery teletechniczne itd., zestawienia elementów, szczegółowy opis działania i podłączenia urządzeń technologicznych, opis założeń inteligentnego sterowania i zarządzania budynkiem w rozwiązaniach niskoprądowych i wysokoprądowych, opis systemu p.poż i systemu powiadamiania o włamaniu, opis instalacji przyzywowej w toaletach dla osób z niepełnosprawnościami),
- 6) części opisowej / zestawczej PW - AR (Opis wykonania podbudowy i nawierzchni drogowych wraz z opisem wykonania tych elementów dojeżdż, dojazdów, dróg

---

<sup>1</sup> **Zgodnie z** Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 września 2014 r w sprawie zabezpieczania zbiorów muzeum przed pożarem, kradzieżą i innym niebezpieczeństwem grożącym ich zniszczeniem lub utratą (Dz. U. z 2014 r. poz. 1240.)

wewnętrznych, miejsc parkingowych oraz chodników dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami),

- 7) części rysunkowej PW - AR (Detale architektoniczne, detale snycerskie zgodne z lokalną ornamentyką, zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej oraz ślusarki wraz z inwentaryzacją pomiarowo- rysunkową, rzuty posadzek i sufitów; kłady ścian; rzuty, przekroje, widoki o większej szczegółowości umożliwiające realizację obiektu,
- 8) części rysunkowej PW - BO (Detale budowlane m.in. izolacje, rysunki wykonawcze konstrukcji żelbetowych - szalunkowe i zbrojeniowe, rysunki wykonawcze konstrukcji stalowych i drewnianych, detale węzłów, detale konstrukcyjne, detale budowlane, zestawienia stali zbrojeniowej, drewna i stali kształtowej, opracowanie zabezpieczenia wykopów, opracowanie kotwienia lub balastowania płyty fundamentowej przed wyporem wody gruntowej, opracowanie tymczasowej konstrukcji podtrzymującej budynek na czas wykonania podpiwniczenia wraz ze stropem nad piwnicą, dostosowanie szybu windowego do dokumentacji technicznej producenta wind, analiza i dostosowanie elementów konstrukcyjnych na otworowanie i bruzdowanie, zabezpieczenia mechaniczne),
- 9) dodatkowych obliczeń elementów nieuwjętych w projekcie budowlanym PW - BO (połączenia, węzły, złącza drewniane, pozostałe obliczenia statyczne, doборы połączeń w węzłach, doборы zbrojenia, wykonanie kompletnego wyciągu z obliczeń statycznych, szczegóły deskowań, szczegółowe zestawienia stali zbrojeniowej, drewna i ilości betonu, stali kształtowej, szczegółowe zabezpieczenia wymagane dla budynków o funkcji muzealno- kulturalnej, , szczegółowe wytyczne zabezpieczenia ppoż., mykologicznego, antykorozyjnego, opracowanie zabezpieczenia wykopów, opracowanie kotwienia lub balastowania płyty fundamentowej przed wyporem wody gruntowej, opracowanie tymczasowej konstrukcji podtrzymującej budynek na czas wykonania podpiwniczenia wraz ze stropem nad poziomem -1, dostosowanie szybu windowego do dokumentacji technicznej producenta wind),
- 10) części rysunkowej PW - IS (szczegółowe zestawienia instalacji, szczegółowe doборы przewodów, grzejników, ogrzewania powierzchniowego- podłogowego wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, przyborów sanitarnych. Projekty maszyn i urządzeń technologicznych i ich zasilenie w wodę oraz sposoby odprowadzenia ścieków, szczegółowe obliczenia urządzeń sanitarnych, rysunki detaliczne odwodnienia dachów, szczegółowe opracowanie: przepompowni ścieków sanitarnych, systemu powiadamiania o zalaniu wodą pomieszczeń, prowadzenia przewodów wszystkich niezbędnych instalacji branży sanitarnej w tym przeciwpożarowej),
- 11) części rysunkowej PW - IE (Projekty podłączenia maszyn i urządzeń technologicznych, zestawienia elementów przewodów i instalacji elektrycznych, szczegółowe rozmieszczenie oświetlenia, rozrysowanie tablic i schematów, teletechnika, inteligentne sterowanie i zarządzanie budynkiem w rozwiązaniach

niskoprądowych i wysokoprądowych, uszczegółowienie systemu p.poż i systemu powiadamiania o włamaniu, schematu instalacji odgromowej, projekt instalacji wzywania pomocy w toaletach dla osób z niepełnosprawnościami, wydzielenie stref dostępu według wytycznych Zamawiającego, szczegółowy projekt serwerowni i szaf RAK dostosowany do funkcjonowania muzeum),

- 12) części rysunkowej PW - AR (zestawienia elementów drogowych, szczegółowe profile podłużne i poprzeczne elementów drogowych, nawierzchnie należy dostosować do potrzeb osób z niepełnosprawnościami),
- 13) adaptacji projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlanego, technicznego w zakresie dostosowania projektów wykonawczych - specjalność architektoniczna (Zamawiający dopuszcza możliwość zmian w celu maksymalnego zachowania substancji zabytkowej i charakteru istniejącego budynku w stosunku do posiadanej dokumentacji np.. W zakresie rozmieszczenia i wielkości pomieszczeń, ścianek, drzwi, przejść, itp.)
- 14) adaptacji projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlanego, technicznego w zakresie dostosowania projektów wykonawczych - zakres specjalność konstrukcyjno-budowlana,
- 15) adaptacji projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlanego, technicznego w zakresie dostosowania projektów wykonawczych - zakres specjalności instalacyjnej sanitarnej,
- 16) adaptacji projektu zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlanego, technicznego w zakresie dostosowania projektów wykonawczych - zakres specjalności instalacyjnej elektrycznej,
- 17) dodatkowych uszczegółowień i uzupełnień nie ujętych powyżej , a bez których nie będzie możliwe wykonanie robót budowlanych,

**2. Wykonanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.**

**3. Sporządzenie przedmiaru robót.**

**4. Opracowanie kosztorysu inwestorskiego<sup>2</sup>.**

**5. Wykonanie dodatkowych projektów i innych opracowań technicznych tj.:**

- 1) przyłącza wody wraz z uzyskaniem pozytywnej opinii miejscowego przedsiębiorstwa wodociągowo- kanalizacyjnego w zakresie przyjętych rozwiązań projektowych, w tym uzgodnienie trasy oraz innych parametrów przyłącza,

---

<sup>2</sup> Opracowany zgodnie z 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 r. poz. 2458).

- 2) projektu przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z uzyskaniem pozytywnej opinii miejscowego przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w zakresie przyjętych rozwiązań projektowych, w tym uzgodnienie trasy oraz innych parametrów przyłącza,
- 3) projektu przyłącza kanalizacji deszczowej z operatem wodno-prawnym wraz ze zgłoszeniem i niezbędnymi uzgodnieniami,
- 4) projektów przyłączy instalacji elektrycznych wraz z uzyskaniem pozytywnej opinii miejscowego przedsiębiorstwa elektroenergetycznego w zakresie przyjętych rozwiązań projektowych, w tym uzgodnienie trasy oraz innych parametrów przyłącza,
- 5) projektów sieci wody,
- 6) projektów sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) aktualizację parametrów warunków przyłączenia do sieci:
  - a) ciepłowniczej z PEC GEOTERMIA PODHALAŃSKA S.A.,
  - b) elektroenergetycznej z TAURON DYSTRYBUCJA,
  - c) wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z SEWIK TATRZAŃSKA KOMUNALNA GRUPA KAPITAŁOWA Sp.z o.o.jeśli, którekolwiek z ww. uległy zmianie na etapie uszczegółowienia i uzupełnienia,
- 8) projektów wyposażenia stałego i ruchomego budynku (wewnętrznego i zewnętrznego) w tym m.in.: system CCTV, cała infrastruktura teleinformatyczna, system wideofoniczny, system Master KEY tzw. system klucza generalnego ( 1 dystrybutor, wkładki, klucze) kompatybilny z przyjętymi w Muzeum Tatrzańskim rozwiązaniami, ochrona przeciwwłamaniowa, pętla indukcyjna, system zabezpieczający przed przepięciami, utratą zasilania, tablica interaktywna, infokiosk (totem wewnętrzny), ławka ogrodowa, kosz do segregacji odpadów, uchwyty na rowery, stacja naprawy rowerów, totem zewnętrzny, dekoracje rzeźbiarskie, malarskie, itp.,
- 9) projektów architektury krajobrazu (małej architektury i zieleni),
- 10) ekspertyzy mikologicznej,
- 11) rysunków warsztatowych konstrukcji prefabrykowanych (m.in. drewnianych, stalowych, żelbetowych, deskowania),
- 12) dodatkowych projektów i opracowań nie ujętych powyżej, a bez których nie będzie możliwe wykonanie robót budowlanych.

## **II. Termin wykonania przedmiotu zamówienia:**

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia do 6 tygodni od dnia podpisania umowy.

## **III. Szczególne wymagania związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia**

Zamawiający stawia następujące szczegółowe wymagania wobec Wykonawcy w czasie realizacji umowy:

1. Wykonawca jest zobowiązany do zrealizowania przedmiotu zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami w szczególności z: ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) wraz z Rozporządzeniami<sup>3</sup>, ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), normami i uzgodnieniami branżowymi, wytycznymi i uwagami Zamawiającego.
2. Wykonawca uzgodni z Zamawiającym, opracowany przez Wykonawcę, szczegółowy zakres rzeczowo-finansowy realizacji przedmiotu umowy wraz z harmonogramem o którym mowa w pkt 7 poniżej.
3. Dokumentacja projektowa musi zostać zaakceptowana na poszczególnych spotkaniach, o których mowa w pkt 6 poniżej, przez wskazanych przedstawicieli Zamawiającego, oraz uzyskać pisemne potwierdzenie zgodności z zakresem zamówienia i kompletności dokumentacji. Wykonawca otrzyma niezbędne pełnomocnictwa do reprezentowania Zamawiającego przed właściwymi organami administracji państwowej i terenowej w celu uzyskania wszystkich uzgodnień.
4. Wykonawca dokona niezbędnych wymaganych prawem uzgodnień dokumentacji projektowej z właściwymi podmiotami oraz dołączy do nich wszystkie wymagane prawem dokumenty i opracowania.
5. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia opracowanej dokumentacji wykonawczej i innych dokumentów w 2 jednobrzmiących egzemplarzach w formie papierowej oraz w edytowalnej wersji elektronicznej na nośniku pendrive, CD lub DVD w formie zapisu docx., dwg, ath i pdf w wersji do publikacji i rozpowszechniania oraz realizacji zadań własnych Zamawiającego.
6. Wykonawca zobowiązany jest do odbywania spotkań konsultacyjnych i koordynacyjnych w siedzibie Zamawiającego lub w jednej z filii Muzeum Tatrzańskiego w Zakopanem (na terenie Zakopanego) lub w terenie pod adresem ul. Plac Niepodległości 6 w Zakopanem, minimum raz w tygodniu po wcześniejszym z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem ustalonym drogą elektroniczną pomiędzy osobami nadzorującymi realizację umowy. W ramach powyższych spotkań będą omawiane w szczególności postępy prac projektowych i kompletności elementów wynikających z harmonogramu Wykonawcy, zgłaszanie uwag i akceptacja przedstawionych rozwiązań projektowych przez Zamawiającego.
7. Wykonawca w ciągu 2 dni roboczych od podpisania Umowy przedstawi do akceptacji Zamawiającego projekt szczegółowego harmonogramu rzeczowego realizacji zamówienia,

---

<sup>3</sup> Rozporządzeniem 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 r. poz. 2458), oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. 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),

zwany dalej Harmonogramem. Uwzględniając kolejność opracowań wraz ze wszystkimi niezbędnymi uzgodnieniami, instalacjami, urządzeniami, itp.:

- 1) zagospodarowanie terenu
  - 2) prace przygotowawcze i zabezpieczające (tymczasowa konstrukcja podtrzymująca budynek, projekt odwodnienia wykopów, projekt zabezpieczenia skarp wykopów , itd.)
  - 3) opracowanie posadowienia budynku
  - 4) opracowanie poziomu -1
  - 5) opracowanie poziomu 0
  - 6) opracowanie poziomu +1
  - 7) opracowanie dachu
  - 8) Wykonanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.
  - 9) Sporządzenie przedmiaru robót.
  - 10) Opracowanie kosztorysu inwestorskiego.
  - 11) pozostałe opracowania
8. Wykonawca jest zobowiązany do bieżącej współpracy z Zamawiającym na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, dotyczącego wyboru Wykonawcy robót budowlanych realizowanych w oparciu o przedmiot Umowy, w tym zakresie do udzielania wyjaśnień (odpowiedzi na pytania Wykonawców) dotyczących rozwiązań określonych dokumentacją, w terminach umożliwiających Zamawiającemu wywiązanie się z obowiązków wynikających z przepisów Pzp, niezwłocznego wyjaśniania wszelkich wątpliwości dotyczących dokumentacji i zawartych w niej rozwiązań.

**IV. Zestawienie załączników do opisu przedmiotu zamówienia (załączniki z pkt 1 oraz 2 w wersji edytowalnej zostaną przekazane Wykonawcy po podpisaniu umowy)**

1. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w formacie pdf,
2. Projekt techniczny w formacie pdf,
3. Wizualizacja budynku w formacie pdf,
4. Program prac konserwatorskich z dnia 28 grudnia 2023 r. w formacie pdf,
5. Dokumentacja fotograficzna budynku wraz z otoczeniem,
6. Warunki przyłączeniowe do sieci:
  - 1) ciepłowniczej z PEC GEOTERMIA PODHALAŃSKA S.A.,
  - 2) elektroenergetycznej z TAURON DYSTRYBUCJA,
  - 3) wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z SEWIK TATRZAŃSKA KOMUNALNA GRUPA KAPITAŁOWA Sp z o.o.