Lublin, dnia 17.07.2025 r.

*Wykonanie dokumentacji projektowej dla przebudowy budynku Dworku Grafa wraz z remontem elewacji i zagospodarowaniem terenu w ramach projektów „Dworku Grafa – reaktywacja. Rewitalizacja z troską o zdrowie i społeczność” oraz „Dworek Grafa - Nowe oblicze rewitalizacji w harmonii z przyrodą i potrzebami społecznymi”**wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę*

1. **ZAMAWIAJĄCY**

OŚRODEK LECZENIA UZALEŻNIEŃ SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ, ul. Mieczysława Karłowicza 1, 20-027 Lublin**, NIP:** 946-21-71-491, **REGON**: 43101882200023

1. **ZAKRES PRZESTRZENNY ZAMÓWIENIA**

LOKALIZACJA INWESTYCJI : Inwestycja będzie realizowana na trzech działkach położonych w Lublinie, obręb 0037 Tatary, ark. 7 nr działek:

1. działka nr 34/2 zabudowana budynkiem „Dworku Grafa”, identyfikator działki 066301\_1.0037.AR\_7.34/2, pow. 1319 m2,
2. działka nr 28/5, identyfikator działki 066301\_1.0037.AR\_7.28/5, pow. 1312 m2,
3. działka nr 35/9, identyfikator działki 066301\_1.0037.AR\_7.35/9, pow. 3500 m2.

Wskazane powyżej działki pokazano na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego opisu. Na mapie stanowiącej załącznik nr 2 wskazano propozycję lokalizacji miejsc parkingowych (ilość miejsc parkingowych może być większa i będzie wynikała z projektu), wiaty rowerowej, wiaty śmietnikowej, pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz drogi pożarowej, jeśli jej wykonanie okaże się konieczne.

Dla terenu objętego zamówieniem jest obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. nr 628/XXIX/2005. Budynek Dworku Grafa został ujęty w Gminnym Programie Rewitalizacji dla miasta Lublina na lata 2024-2033 uchwalonym uchwałą Rady Miasta Lublin z dnia 29 lutego 2024 r. nr 1737/LVII/2024.

Na mapie stanowiącej załącznik nr 3 zamieszczono fragment mapy z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek objętych inwestycją.

**III. UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

* 1. Informacja ogólnaór Grafa” ujętym w Wykazie Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w Lublinie będącym pod opieką Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na podstawie porozumienia nr 140/2012 z 30 marca 2012r zawartym pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin w zakresie ewidencji zabytków nieruchomych, wraz z przylegającymi działkami, które będą pełnić funkcje rekreacyjne i terapeutyczne.

Budynek posiada przyłącza: wodociągowe, energetyczne, kanalizacji sanitarnej, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne. Wjazd na działkę od ul. Mełgiewskiej. Teren wokół budynku jest częściowo utwardzony, wokół istniejąca zieleń niska oraz wysoka.

* 1. Właściwości funkcjonalno-użytkowe

Na terenie działki 34/2 przewiduje się przebudowę budynku Dworku Grafa, który docelowo będzie pełnił funkcje medyczne na potrzeby Poradni Terapii Uzależnień od Substancji Psychoaktywnych dla Dzieci i Młodzieży oraz Dziennego Oddziału Terapii Uzależnień od Alkoholu. Przebudowane pomieszczenia mają spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 402 z późn. zm.). W przypadku zaprojektowania pomieszczenia ambulatorium, w którym będą wykonywane zabiegi pomieszczenia te muszą spełniać wymagania wskazane w załączniku nr 2 do w/w rozporządzenia. W przypadku lokalizacji części gabinetów terapeutycznych w kondygnacji podziemnej Wykonawca uzyska w imieniu Zamawiającego odpowiednią zgodę Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego i ewentualnie Okręgowego Inspektora Pracy.

Efektem technicznym przedmiotowego zadania będzie:

1) na zewnątrz budynku - odrestaurowanie pierwotnej estetyki elewacji budynku oraz wyeksponowanie charakterystycznych elementów i zdobień elewacji, a także zagospodarowanie terenu na funkcje społeczne,

2) wewnątrz budynku - przystosowanie pomieszczeń poprzez ich przebudowę do zamierzonej nowej funkcji medycznej.

1.3. Szczegółowy planowany zakres dokumentacji projektowej:

Przedmiotowa inwestycja przewiduje wykonanie przebudowy w zakresie minimum jakie określają rzuty koncepcyjne parteru oraz I piętra, przy czym w kondygnacji podziemnej należy w pierwszej kolejności zaprojektować wymagane pomieszczenia techniczne (węzeł cieplny, wentylatorownię, rozdzielnię elektryczną wraz z miejscem na centralną baterię dla oświetlenia awaryjnego oraz na magazyn energii, pomieszczenie telekomunikacyjne, pomieszczenie wodomierza, itp.). Pozostałą przestrzeń kondygnacji podziemnej należy wykorzystać na pomieszczenia pomocnicze (magazyny, pomieszczenie archiwum, pomieszczenie socjalne, pomieszczenie porządkowe, pomieszczenie na odpady i inne pomieszczenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku nie przeznaczone na pobyt ludzi powyżej 2 godzin). Zamawiający oczekuje zaprojektowania w kondygnacji podziemnej sali konferencyjnej przeznaczonej dla poniżej 50 osób (czas jej użytkowania przez tych samych użytkowników będzie ograniczony do 2 godzin , w przypadku konieczności uzyskania odstępstwa od przepisów, uzyska je Wykonawca). Ewentualne gabinety w kondygnacji podziemnej w związku z wymaganiami przepisów budowlanych oraz związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy mogą być zaprojektowane z ograniczeniem czasu użytkowania przez tych samych pracowników do 2 godzin.

1. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również zagospodarowanie terenu w obrębie działek nr 34/2, nr 28/5, nr 35/9 z przeznaczeniem na utworzenie parkingu oraz funkcjonalnej i dostępnej przestrzeni terapeutycznej dla pacjentów korzystających z usług Ośrodka Leczenia Uzależnień. W celu dogodnego dostępu dla osób niepełnosprawnych, ciągi piesze powinny być dostosowane do ukształtowania terenu, a do głównego wejścia budynku będzie prowadziła pochylnia dla osób z ograniczeniami ruchowymi. Obsługa komunikacyjna odbywała się będzie przy wykorzystaniu istniejącego zjazdu z drogi publicznej oraz utwardzenia terenu, lub w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Ilość miejsc parkingowych należy zaprojektować w oparciu o wymagania obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie w § 13 wskazano: „Ustala się obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości minimum 1 miejsce garażowo-parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 m2 powierzchni użytkowej usług.”

Wielkość inwestycji i sposób zagospodarowania jego otoczenia wynika wprost z charakteru obiektu oraz ilości przewidzianych użytkowników oraz funkcji.

Zagospodarowanie terenu: działek nr 34/2, 28/5, 35/9 powinno uwzględniać funkcje terapeutyczne oraz praktyczne potrzeby ośrodka. Zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać potrzeby praktyczne – parking, drogi dojazdowe, chodniki oraz strefę wypoczynku na świeżym powietrzu sprzyjającą terapii i rehabilitacji psychospołecznej. Drogę pożarową, jeśli będzie wymagana w związku z planowanym przeznaczeniem części pomieszczeń w kondygnacji podziemnej jako pomieszczenia kategorii zagrożenia ZL III (sala konferencyjna) należy zaprojektować na terenie przeznaczonym na inwestycję. Ulica Mełgiewska ze względu na odległość przekraczającą 15 m od krawędzi jezdni do ścian budynku nie może być drogą pożarową bez uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów od Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży pożarnej. Ponadto od strony ulicy Mełgiewskiej występują drzewa o wysokości przekraczającej 3 m, które ograniczają dostęp do elewacji budynku, więc w przypadku uzgodnienia ulicy Mełgiewskiej, jako drogi pożarowej drzewa przesłaniające elewację należy wyciąć. Całość aranżacji przestrzeni powinna uwzględniać zasady bezpieczeństwa, dostępności i komfortu użytkowników.

**IV. INFORMACJA O BUDYNKU**

Budynek 3-kondygnacyjny (piwnica+ parter+ pierwsze piętro), Konstrukcja tradycyjna, murowana.

* Powierzchnia zabudowy - ok. 542,00 m2,
* Powierzchnia całkowita - ok. 950 m2,
* Kubatura brutto - ok. 4527,00 m3.
* Kategoria zagrożenia pożarowego ZL III (część piwnic, parter i I piętro), PM (część piwnicy),
* Klasa odporności pożarowej „C”, lub „B” w zależności od ustalonej przez projektanta wysokości budynku liczonej do celów pożarowych. Przy ustalaniu wysokości budynku poza wymaganiami wskazanymi w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie należy uwzględnić także zapis § 212, ust. 5 tego rozporządzenia „Jeżeli część podziemna budynku jest zaliczona do ZL, klasę odporności pożarowej budynku ustala się, przyjmując jako liczbę jego kondygnacji lub jego wysokość odpowiednio: sumę kondygnacji lub wysokości części podziemnej i nadziemnej, przy czym do tego ustalenia nie bierze się pod uwagę tych części podziemnych budynku, które są oddzielone elementami oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej co najmniej REI 120, zgodnie z oznaczeniem pod tabelą w § 216 ust. 1, i mają bezpośrednie wyjścia na zewnątrz”. Projektant ustali wysokość budynku i na tej podstawie przyjmie odpowiednią klasę odporności pożarowej budynku i wynikające z takiej klasy wymagania przepisów.

Budynek „Dworek Grafa” ujęty jest w Wykazie Zabytków Nieruchomych Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków w Lublinie będących pod opieką Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na podstawie porozumienia nr 140/2012 z 30 marca 2012 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin w zakresie ewidencji zabytków nieruchomych.

Budynek posiada przyłącza: wodociągowe, energetyczne, kanalizacji sanitarnej, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne. Wjazd na działkę od ul. Mełgiewskiej. Teren wokół budynku jest częściowo utwardzony, wokół istniejąca zieleń niska oraz wysoka.

**V.** **SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE**

Na etapie projektu budowlanego szczegółowo przeanalizować zasady i możliwości ewakuacji pod kątem ochrony przeciwpożarowej.

Przyjęte założenia programowe powinny zostać zaakceptowane przez Zamawiającego w projektowo uzasadnionych rozwiązaniach docelowych lub ze względu na przepisy oraz pozytywnie zaopiniowane przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, rzeczoznawcę ds. sanitarno-higienicznych lub przez właściwą jednostkę Inspekcji Sanitarnej oraz przez rzeczoznawcę do spraw BHP.

Budynek powinien być zaprojektowany z myślą o korzystaniu z niego przez osoby niepełnosprawne. W dokumentacji projektowej należy ująć dostosowanie budynku dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., pz. 1411 z późn. zm).

Szerokości wszystkich dojść, korytarzy i drzwi a także wielkości pomieszczeń muszą umożliwiać manewrowanie wózkiem inwalidzkim. Wejścia do budynku powinny posiadać dostęp z poziomu terenu lub pochylnię dla osób niepełnosprawnych, a wewnątrz powinno być możliwe przemieszczanie się osób na jednym poziomie. W związku z różną wysokością poziomu podłogi na poziomie kondygnacji podziemnej oraz na parterze Wykonawca zaprojektuje rozwiązania techniczne umożliwiające dostęp do pomieszczeń dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się, w szczególności dla osób na wózkach inwalidzkich (pochylnie i platformy dla osób niepełnosprawnych, w tym platformy schodowe, platformy pionowe, mobilne rampy podjazdowe, schodołaz). Wykonawca zaprojektuje dźwig osobowy do komunikacji pomiędzy wszystkimi kondygnacjami (propozycję lokalizacji dźwigu pokazano na dołączonych rzutach z koncepcją pomieszczeń).

Głównym celem planowanej inwestycji jest budowa obiektu, w którym zlokalizowane zostaną następujące funkcje medyczne:

* Dzienny Oddział Terapii Uzależnienia od Alkoholu,
* Poradnia Terapii Uzależnienia od Substancji Psychoaktywnych dla Dzieci,

oraz pomieszczenia Dyrekcji Ośrodka Leczenia Uzależnień w Lublinie.

Wstępne zapotrzebowanie na pomieszczenia:

1. Gabinety lekarskie – 2 szt., psychologiczne – 10 szt. oraz 4 gabinety dostosowane do potrzeb psychoterapii grupowej (liczebność grup do 15 osób),
2. Sala konferencyjna (piwnica), sala ta będzie przeznaczona dla mniej niż 50 osób, a czas jej użytkowania dla tych samych użytkowników będzie ograniczony do 2 godzin (w przypadku konieczności uzyskania odstępstwa od przepisów, uzyska je Wykonawca), wyjście z sali należy zlokalizować w pobliżu wyjścia na zewnątrz dostępnego bezpośrednio z kondygnacji piwnicy, z ewentualną przebudową schodów zewnętrznych prowadzących na zewnątrz,
3. Pomieszczenie telekomunikacyjne (piwnica),
4. Archiwum (piwnica),
5. Pomieszczenia biurowe – 6 szt. (I piętro),
6. Pomieszczenie socjalne – 1 szt. dla pracowników i 1 szt. dla pacjentów (pomieszczenie socjalne dla pacjentów powinno być zaprojektowane na parterze, pomieszczenie dla pracowników może być zaprojektowane w kondygnacji piwnicy),
7. Pomieszczenie na szatnię dla pacjentów, bezobsługową, najlepiej wyposażoną w indywidualne szafki
8. Pomieszczenie gospodarcze – 1 szt. (piwnica),
9. Wc dla personelu, wc dla pacjentów, wc dla niepełnosprawnych – na każdym poziomie, ilość toalet należy zaprojektować do planowanej ilości użytkowników poszczególnych kondygnacji,
10. Rejestracja – parter,
11. Pomieszczenia techniczne (piwnica), w tym: wentylatorownia, pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenie wodomierza oraz pomieszczenie głównej rozdzielni elektrycznej, w którym zostanie umieszczona centrala oświetlenia awaryjnego i ewentualnie bateria akumulatorów w przypadku zaprojektowania oświetlenia awaryjnego z centralną baterią, magazyn energii współpracujący z instalacją fotowoltaiczną. Pomieszczenia te należy wydzielić jako odrębne strefy pożarowe lub jako pomieszczenia techniczne zgodnie z przepisami.
12. Pomieszczenia magazynowe (piwnica)
13. Pomieszczenie porządkowe (zalecana lokalizacja w piwnicy),

Powierzchnia całkowita budynku ok. 950 m2

Podany schemat funkcji powinien zostać dostosowany do obowiązujących przepisów, a w szczególności do przepisów higieniczno-sanitarnych (kwestie przesłaniania, zacieniania, oświetlenia naturalnego pomieszczeń) oraz ppoż. I BHP.

Dopuszcza się uzasadnione zmiany w powyższym obszarze funkcjonalnym po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

Aktualnie budynek od ponad 10 lat nie jest użytkowany, budynek jest zdegradowany, ściany w kondygnacji podziemnej są zmurszałe i zagrzybione, schody boczne o konstrukcji drewnianej są w stanie zagrażającym zawaleniem. Przedmiotowy budynek nie pełni aktualnie żadnych funkcji, przez wiele lat był użytkowany jako restauracja, np. „Restauracja Nowy Graf” (https://www.saleweselne.com/lublin/restauraja-nowy-graf-wesele).

**VI. ZAŁOŻENIA OGÓLNE SPOSOBU REALIZACJI ZADANIA**

**Założenia ogólne**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej wraz z przekazaniem Zamawiającemu praw autorskich i praw zależnych do opracowanej dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego. Zamówienie zostało podzielone na trzy etapy:

ETAP I:

Zakres zamówienia obejmuje opracowanie pełnobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy budynkui i remontu elewacji budynku Dworku Grafa ze zmianą sposobu użytkowania oraz zagospodarowania terenu wraz uzyskaniem wszelkich wymaganych przepisami szczególnymi sprawdzeń, uzgodnień, opinii i zezwoleń (min. opinia geotechniczna, uzyskanie mapy do celów projektowych itp.) wraz ze zmianą sposobu użytkowania na nową funkcję „inne budynki opieki zdrowotnej”. Wykonawca dokumentacji projektowej w związku z obowiązującymi przepisami oraz zapisami wynikającymi z § 72 obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego będzie ją realizował po uzyskaniu wytycznych i warunków od Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Na prowadzenie prac archeologicznych i wykopaliskowych, jeśli będą wymagane, Wykonawca uzyska decyzję od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej powinno obejmować wykonanie następujących prac:

a) Opracowanie projektu architektoniczno-budowlanego i projektu zagospodarowania terenu wraz z ich zaopiniowaniem przez rzeczoznawców; wykonanie szczegółowej inwentaryzacji budynku wraz z przeprowadzeniem niezbędnych odkrywek (Zamawiający dopuszcza wykonanie odkrywek polegających na skuwaniu tynków, przewiercaniu stropów, prześwietlaniu i skanowaniu ścian i stropów oraz przy wykorzystaniu innych metod badania pozwalających na jednoznaczne ustalenie konstrukcji i stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku); wykonanie ekspertyzy konstrukcyjnej budynku obejmującej w szczególności analizę nośności i odporności pożarowej stropów (według informacji posiadanej przez Zamawiającego w budynku część stropów są to stropy drewniane, a część stropy typu Kleina – ekspertyza ma potwierdzić, w której części budynku jakie stropy występują, czy możliwe będzie ich zabezpieczenie lub wzmocnienie, czy też należy je wymienić na nowe); opracowanie, jeśli będzie to niezbędne, ekspertyzy technicznej w zakresie bezpieczeństwa pożarowego budynku i uzyskanie pozytywnych postanowień Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w zakresie rozwiązań zamiennych i drogi pożarowej, jeśli będzie wymagana; uzyskanie w imieniu Zamawiającego zgody Wojewódzkiej Inspekcji Sanitarnej i Okręgowego Inspektora Pracy w zakresie niezbędnym do planowanej funkcji pomieszczeń w kondygnacji podziemnej (planowana sala konferencyjna); uzyskanie wytycznych i warunków konserwatorskich, uzyskanie wszelkich innych opinii i uzgodnień w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z wymogami Ustawy – Prawo budowlane wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego wszystkich niezbędnych zezwoleń wymaganych przepisami prawa, koniecznych do prawidłowej realizacji zadania,

b) Opracowanie kosztorysu, który będzie niezbędny do przygotowania wniosku o dotację ze środków unijnych.

c) Opracowanie projektu zieleni (inwentaryzacja, wycinka, nasadzenia kompensacyjne/jeśli konieczne, wycinka drzew/jeśli konieczne).

d) uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującej zmianę sposobu użytkowania budynku inne budynki opieki zdrowotnej.

ETAP II: Opracowanie projektów technicznych oraz projektów wykonawczych wszystkich branż, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, przedmiarów robót i kosztorysu inwestorskiego. Projekt techniczny oraz projekty wykonawcze obejmujące urządzenia pożarowe muszą być uzgodnione przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń pożarowych.

Wykonawca zobowiązuje się również wykonać inne opracowania, nie wymienione wyżej, a niezbędne do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego objętego dokumentacją projektową i wynikające z przyjętych rozwiązań projektowych, których obowiązek posiadania przez Zamawiającego przy prowadzeniu przedmiotowej inwestycji nakładają obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.

W zakresie obowiązków Wykonawcy jest również udzielanie odpowiedzi na pytania Wykonawców oraz udzielenie wyjaśnień i konsultacji w terminie wskazanym przez Zamawiającego, w zakresie dokumentacji projektowej w trakcie przetargu na realizację robót budowlanych.

ETAP III: Sprawowanie nadzoru autorskiego w rozumieniu art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 418), nad realizacją robót budowlanych objętych wykonanym projektem (w okresie od dnia zawarcia umowy z wykonawcą robót budowlanych do daty podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych, a w przypadku stwierdzenia wad w przedmiocie odbioru – do dnia podpisania protokołu stwierdzającego usunięcie wad; (przewidywany okres realizacji robót budowlanych do 31.03.2027 roku).

Dokumentacja projektowa powinna obejmować swoim zakresem remont i przebudowę budynku z przeznaczeniem na budynek użyteczności publicznej.

Dokumentacja powinna zawierać m.in.: część rysunkową i część opisową oraz niezbędne uzgodnienia formalno-prawne wynikające z obowiązujących przepisów np. uzgodnienie (w wymaganym zakresie) przez wskazane instytucje: Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejskiego Konserwatora Zabytków, Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Okręgowego Inspektora Pracy i ewentualnie przez inne instytucje, jeśli będzie to wymagane do opracowania dokumentacji projektowej.

Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego uzyska warunki techniczne przyłączenia do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej w zakresie, jaki będzie niezbędny do opracowania dokumentacji projektowej oraz uzgodni projekty z właścicielami lub gestorami poszczególnych sieci (koszty uzyskania warunków technicznych oraz uzgodnień ponosi Wykonawca). Wykonawca przeprowadzi wideoinspekcję istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej w celu oceny jego drożności, a w przypadku stwierdzenia zapadnięć, uskoków lub przerośnięcia przez korzenie drzew zaprojektuje nowe przyłącze kanalizacji sanitarnej lub remont istniejącego przyłącza.

Na etapie projektowania Wykonawca zobowiązany jest do dokonywania niezbędnych bieżących uzgodnień z Zamawiającym dotyczących przedmiotu zamówienia (lokalizacji osprzętu oraz poszczególnych elementów dotyczących każdej z branż, rodzaju zastosowanych materiałów, rozwiązań technologicznych, itp.), a po wykonaniu pełno branżowej dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia tego projektu Zamawiającemu do akceptacji. W razie stwierdzenia wad lub usterek w przekazanej dokumentacji, za które Wykonawca odpowiada, Zamawiający jest uprawniony do żądania poprawienia tej dokumentacji w trybie niezwłocznym. Wykonawca nie może odmówić poprawienia wykonanej dokumentacji w zakresie wad i usterek. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za rozwiązania projektowe zastosowane w opracowanej pełno branżowej dokumentacji projektowej.

Do obowiązków Wykonawcy należy pozyskanie i weryfikacja wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności:

1. wykonanie niezbędnych opinii i ekspertyz, inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych, inwentaryzacji istniejących urządzeń, przyłączy i sieci w zakresie potrzebnym dla sporządzenia dokumentacji projektowej i uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i decyzji, inwentaryzacji zieleni, ekspertyzy konstrukcyjnej (w szczególności w zakresie konstrukcji i nośności stropów),
2. pozyskanie mapy do celów projektowych,
3. opracowanie dokumentacji projektowej w ilości 5 egz. wersji papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej (dokumentacja w wersji elektronicznej ma zostać przekazana Zamawiającemu w postaci plików edytowalnych w formatach: dla opisów .docx, dla obliczeń .xlsx, dla rysunków .dwg, dla skanów .jpg lub .tif, dla przedmiarów i kosztorysów .ath oraz w wersji nieedytowalnej w plikach pdf, przy czym pliki pdf mają być tożsame co do ich zawartości z odpowiadającą częścią dokumentacji projektowej i mają być połączone w pojedyncze pliki, Zamawiający nie dopuszcza dokumentacji w wersji elektronicznej w postaci odrębnych plików opisu i rysunków). Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dokumentację projektową (projekt architektoniczno - budowlany i projekt zagospodarowania terenu) do zatwierdzenia z odpowiednim wyprzedzeniem przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę. Wykonawca z upoważnienia Zamawiającego wystąpi o wydanie decyzji pozwoleniu na budowę. Przekazywanie dokumentacji projektowej do zatwierdzenia przez Zamawiającego do zatwierdzenia z odpowiednim wyprzedzeniem dotyczy także projektów technicznych i wykonawczych oraz kosztorysów, przedmiarów i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa powinna przedstawiać szczegółowe usytuowanie wszystkich urządzeń i ich parametry techniczne, szczegółową specyfikację (ilościową i jakościową) urządzeń i materiałów.

Dokumentacja projektowa musi uwzględniać wszystkie branże i musi zawierać informację Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. Wszelkie opłaty administracyjne ponoszone w wyniku prowadzonych działań związanych z uzyskaniem uzgodnień, opinii i decyzji, Wykonawca powinien wliczyć do ceny opracowania dokumentacji projektowej.

Dokumentacja projektowa musi być na bieżąco konsultowana z Zamawiającym i dostarczona do Zamawiającego celem jej wstępnej oraz ostatecznej akceptacji, w odpowiednim terminie umożliwiającym jej sprawdzenie, z uwzględnieniem czasu na ewentualne korekty i poprawki.

Dokumentacja projektowa winna spełniać wymagania Zamawiającego w zakresie rzeczowym oraz spełniać wymagania przepisów, w tym ustawy Prawo Budowlane oraz innych ustaw i rozporządzeń w zakresie prawidłowości procesu budowlanego. Powinna ona być opracowana przez wykwalifikowanych projektantów zgodnie z polskim prawem budowlanym i polskimi normami lub odpowiednimi standardami Międzynarodowymi lub Unii Europejskiej, zgodnie z najnowszą praktyką inżynierską, sztuką budowlaną i najlepszą dostępną techniką.

Należy przyjąć rozwiązania zapewniające prostą, niezawodną eksploatację w długim okresie czasu, przy niskich kosztach eksploatacji, jak również możliwość szybkiego reagowania w sytuacji awarii. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, że projektanci będą do dyspozycji Zamawiającego aż do daty zakończenia robót budowlanych i uzyskania pozytywnego stanowiska Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ewentualnego zgłoszenia zakończenia robót budowlanych do nadzoru budowlanego, jeśli będzie to wymagane.

Oczekuje się, że budynek wraz z otoczeniem zostanie zaprojektowany w estetyce charakterystycznej dla obiektów użyteczności publicznej o podobnej funkcji, realizowanych współcześnie, oraz że spełniać będzie wymagania estetyczne i jakościowe.

Pozostałe wymagania dotyczące dokumentacji:

* dokumentacja projektowa winna zawierać oświadczenie Wykonawcy o jej kompletności, zgodności z obowiązującymi ustawami, przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej i wymaganiami Zamawiającego, posiadać wymagane decyzje i pozwolenia administracyjne oraz wszelkie uzgodnienia,
* dokumentacja projektowa powinna być skoordynowana międzybranżowo i wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
* dokumentacja projektowa powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii, maszyn, urządzeń, wyposażenia i wystroju wnętrz pomieszczeń wraz z informacją wizualną w niezbędnym zakresie,
* przyjęte rozwiązania dotyczące materiałów, urządzeń i wyposażenia technologicznego w dokumentacji projektowej muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego pod rygorem nie przyjęcia dokumentacji do realizacji.

Dopuszcza się wprowadzenia zmian przez projektantów, jeżeli będzie to korzystne dla obiektu i pod warunkiem uzyskania zgody Zamawiającego.

Zarazem koszty realizacji związane z architekturą powinny być optymalne i uzasadnione.

Projektant, może zmienić wskazane materiały oraz rozwiązania konstrukcyjne, jeśli będzie to z korzyścią dla obiektu oraz każdorazowo musi uzyskać zgodę Zamawiającego.

**VII. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA:**

Termin realizacji zamówienia:

Etap I:

Pkt a) - najpóźniej do dnia 25.08.2025 r.

Pkt b) - najpóźniej do dnia 25.08.2025 r.

Pkt c) - najpóźniej do dnia 25.08.2025 r.

Pkt d) - najpóźniej do dnia 26.09.2025 r.

Etap II do 30.11.2025 r.

Etap III – w okresie realizacji przewidywanym do 31.03.2027 r.

**VIII.** **Osoby upoważnione do kontaktów**

Anna Kot: 609-599-039

**IX. Wykaz projektów wykonawczych, jakie powinien opracować Wykonawca:**

1. Projekt architektury.

2. Projekt konstrukcji (w szczególności w zakresie wzmocnienia lub wymiany stropów i dla schodów wewnętrznych, które nie spełniają wymagań przepisów – główne schody są to schody zabiegowe stanowiące jedyną drogę ewakuacji z I piętra na parter). Jeśli pozostawienie istniejących schodów wewnętrznych okaże się niemożliwe należy przewidzieć konieczność zaprojektowania nowych schodów. Projekt konstrukcji pozwalającej na montaż dźwigu osobowego wydzielonego pożarowo od kondygnacji podziemnej (propozycję lokalizacji dźwigu załączono na dołączonych rzutach z koncepcją pomieszczeń).

3. Projekt renowacji elewacji budynku, który wymaga uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

4. Projekt renowacji elementów zabytkowych (schodów drewnianych, drzwi zewnętrznych i ewentualnie innych elementów uzgodnionych z Miejskim Konserwatorem Zabytków).

5. Projekt osuszenia i odgrzybienia ścian i fundamentów oraz izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych.

6. Projekty instalacji sanitarnych (wodociągowej; hydrantowej, kanalizacji sanitarnej; kanalizacji deszczowej obejmującej wykonanie instalacji zewnętrznej odprowadzającej wody opadowe z rynien, terenu utwardzonego i koszy doświetlających do zbiornika retencyjnego i do miejskiej kanalizacji deszczowej wraz z projektem przyłączenia kanalizacji deszczowej do sieci miejskiej; wentylacji mechanicznej nawiewno – wyciągowej ze schładzaniem powietrza z czerpnią i wyrzutnią terenową lub dachową; klimatyzacji; chłodu; freonowej; centralnego ogrzewania; ciepłej wody użytkowej; ciepła technologicznego wraz z projektem węzła cieplnego zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej; gruntowego wymiennika ciepła wraz z pompą ciepła współpracującą z węzłem cieplnym).

7. Projekty instalacji elektrycznych (rozdzielni głównej i pożarowej, jeśli będzie wymagana; rozdzielnic piętrowych; gniazd wtykowych; zasilania wszystkich projektowanych urządzeń; odgromowej, przeciwpożarowego wyłącznika prądu; oświetlenia podstawowego; oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego z centralną baterią; fotowoltaicznej wraz z magazynem energii - lokalizacja paneli na terenie przyległym do budynku lub jako zadaszenie miejsc parkingowych; przyzywowej).

8. Projekty instalacji teletechnicznych (okablowania strukturalnego; kontroli dostępu lub depozytora kluczy dla pomieszczeń technicznych, gabinetów i pomieszczeń administracyjnych; monitoringu wizyjnego - 10 kamer zewnętrznych i około 20 kamer wewnętrznych wraz z doborem rejestratora, macierzy dyskowych i UPS-a; systemu sygnalizacji pożaru wraz z powiadamianiem Straży Pożarnej, jeśli taki projekt będzie konieczny do wykonania, systemu sygnalizacji włamania i napadu).

9. Projekty instalacji zewnętrznych (kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym, fotowoltaicznej wraz z konstrukcją nośną dla paneli, oświetlenia drogowego i parkowego, ładowarki do pojazdów elektrycznych oraz kanałów na przewody i kable elektryczne umożliwiających zainstalowanie co najmniej jednego punktu ładowania na pięć stanowisk postojowych, jeżeli te stanowiska postojowe przylegają do budynku - art. 12a, ust. 1 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, chyba że nie będzie to wymagane ze względu na inne przepisy).

10. Projektu drogowego obejmującego opaskę wokół budynku, chodniki, utwardzenia terenu pod wiaty, drogę wewnętrzną i drogę pożarową wraz z placem manewrowym, jeżeli projekt drogi pożarowej będzie wymagany.

11. Projektu zieleni obejmującego projekt nasadzeń drzew, krzewów, roślin ozdobnych, kwiatów i trawy; projekt nasadzeń kompensacyjnych za drzewa i krzewy konieczne do wycinki ze względu na kolizję z projektowaną infrastrukturą oraz dobranie z oferty rynkowej elementów małej architektury (wiaty rowerowej, ławek, koszy na śmieci itp.).

12. Projekt aranżacji wnętrz.

**X. Wykaz obowiązujących przepisów, jakich powinien przestrzegać Wykonawca:**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późniejszymi zmianami).

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późniejszymi zmianami).

3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 647, z późniejszymi zmianami).

4. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 188 z późniejszymi zmianami);

5. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późniejszymi zmianami);

6. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 z późniejszymi zmianami);

7. Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1483).

8. Ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1289 z późniejszymi zmianami);

9. Ustawa z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 532 z późniejszymi zmianami),

10. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późniejszymi zmianami).

11. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 551 z późniejszymi zmianami);

12. Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 215 z późniejszymi zmianami).

13. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późniejszymi zmianami);

14. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późniejszymi zmianami);

15. Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1290 z późniejszymi zmianami);

16. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1411 z późniejszymi zmianami);

17. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późniejszymi zmianami);

18. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami);

19. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., nr 124, poz. 1030 z późniejszymi zmianami);

20. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1126);

21. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., nr 169, poz. 1650, z późniejszymi zmianami);

22. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 822 z późniejszymi zmianami);

23. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463);

24. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie dokumentacji hydrogeologicznej i dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (Dz. U. z 2016 r., poz. 2033);

25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 873 z późniejszymi zmianami);

26. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późniejszymi zmianami);

27. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz.1170);

28. Rozporządzenie 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);

29. Rozporządzenie 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);

30. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 1563);

31. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie sposobu ustalania minimalnej mocy przyłączeniowej dla wewnętrznych i zewnętrznych stanowisk postojowych związanych z budynkami użyteczności publicznej oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (Dz. U. z 2021 r., poz. 892);

32. Inne obowiązujące przepisy.

**XI. Wykaz załączników:**

Załącznik 1 Obszar inwestycji.

Załącznik 2 Propozycja zagospodarowania terenu.

Załącznik 3 Fragment mapy z planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik 4 Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik 5 Rzut piwnic.

Załącznik 6 Rzut parteru z koncepcją pomieszczeń.

Załącznik 7 Rzut I piętra koncepcją pomieszczeń.

Załącznik 8 Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik 9 Informacja o lokalizacji działki w obszarze zdegradowanym.