

Opis przedmiotu zamówienia

dla zadania pn.:

Pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Remont zabytkowego dworu Muzeum Etnograficznego w Tarnowie wraz z modernizacją wnętrza, zagospodarowaniem terenu oraz dostosowaniem obiektu do obsługi osób ze szczególnymi potrzebami”

w ramach projektu pn.:

„Małopolski dwór - „zielona” odnowa i odbudowa zabytków oraz adaptacja dla nowych funkcji społeczno-gospodarczych”

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Remont zabytkowego dworu Muzeum Etnograficznego w Tarnowie wraz z modernizacją wnętrza, zagospodarowaniem terenu oraz dostosowaniem obiektu do obsługi osób ze szczególnymi potrzebami” realizowanego w ramach projektu pn.: „Małopolski dwór - „zielona” odnowa i odbudowa zabytków oraz adaptacja dla nowych funkcji społeczno-gospodarczych”.

I. Lokalizacja i opis ogólny terenu

1. Lokalizacja

Przedmiotem przedsięwzięcia jest remont budynku zabytkowego dworku i spichlerza wraz z przyległym terenem, stanowiącego siedzibę Muzeum Etnograficznego - Oddziału Muzeum Ziemi Tarnowskiej wraz z budową budynku zajęciowego i rozbudową i przebudową istniejących budynków magazynowych. Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Krakowskiej 10 w Tarnowie, na działce o nr ewidencyjnym gruntów nr 235 obręb 252 Tarnów. Budynek dworku oraz sąsiadujący z nim budynek spichlerza wchodzi w skład zabytkowego zespołu dworskiego w Tarnowie. Obiekt o charakterze zabytkowym wpisany jest do rejestru zabytków pod nr: A-221 17.08.1980.

2. Opis obiektu:

Przedmiotowy budynek jest obiektem zabytkowym i obecnie pełni funkcję muzeum. Wybudowany na przelocie wieków XVIII / XIX, natomiast w latach 70-tych XX wieku został gruntownie wyremontowany oraz zaadaptowany na cele muzealne. Od tego czasu przeprowadzane były jedynie bieżące naprawy doraźne - w 2019 roku przeprowadzona została termomodernizacja obiektu (w tym kotłownia, docieplenie, instalacje elektryczne, okablowanie strukturalnego). W kolejnym roku przeprowadzono modernizację istniejących systemów zabezpieczeń elektronicznych (SSP, SSWiN).

Budynek jest obiektem o trzech kondygnacjach (częściowe podpiwniczenie, parter, poddasze użytkowe). Wzniesiony jest w technologii tradycyjnej, murowanej i przekryty dachem czterospadowym łamanym krytym gontem.

Podstawowe parametry:

- Powierzchnia zabudowy: 390,69 m²
- Kubatura: ok. 2600 m³

3. Dane materiałowe budynku dworu:

Fundamenty - ławy fundamentowe z kamienia łamanego podbijanego betonem.

Ściany fundamentowe i ściany piwnic - ceglane na zaprawie cementowo-wapiennej.

Ściany ponad poziomem gruntu - ściany konstrukcyjne wzniesione z cegły pełnej oraz pustaków.
Ściany działowe z cegły pełnej oraz pustaków pgs.

Stropy - drewniane belkowe oraz gęstożebrowe, nad poziomem piwnic w części magazynowej występują sklepienia kolebkowe i krzyżowe.

Dach - więźba dachu o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu gontem.

4. Teren inwestycji, pod względem powierzchni zabudowy, zespolonej powierzchni dróg, placów oraz powierzchni biologicznie czynnej:

Zestawienie powierzchni

Powierzchnia terenu inwestycji	- 616,34 m ²
Powierzchnia istniejące zabudowy	- 445,24m ²
Powierzchnia budynków objętych rozbudową i przebudową	- 137,05m ²
Powierzchnia projektowanej budowy	- 34,05m ²
Powierzchnia utwardzona	- 967,74m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	- 1348,92m ²

II. Cele inwestycji

Celem strategicznym projektu jest realizacja jego założeń podstawowych wpisujących się w potrzebę podniesienia standardów opieki nad zabytkami i ochrony dziedzictwa kulturowego w postaci zabytkowego dworu Muzeum Etnograficznego w Tarnowie wraz z zagospodarowaniem terenu.

Celem ogólnym projektu jest „Remont zabytkowego dworu Muzeum Etnograficznego w Tarnowie wraz z modernizacją wnętrza, zagospodarowaniem terenu oraz dostosowaniem obiektu do obsługi osób ze szczególnymi potrzebami” w celu poprawy standardów zabezpieczenia zbiorów przed zagrożeniami i zniszczeniem oraz podniesienie poziomu atrakcyjności i dostępności oferty dla zróżnicowanych grup społecznych, a także stworzenia nowych powierzchni przeznaczonych na prowadzenie działalności muzealnej (edukacyjnej i magazynowej),

Przedmiotowe zadanie obejmuje:

I. budowę:

- 1) Budynku dla potrzeb muzeum
- 2) Ogrodzenia murowanego
- 3) Bramy wjazdowej drewnianej
- 4) Niskiego ogrodzenia drewnianego
- 5) Podnośnika dla osób niepełnosprawnych prowadzącego do budynku dworu

II. rozbudowę i przebudowę:

- 6) Istniejącej wiaty
- 7) Istniejących budynków gospodarczych.
- 8) pomieszczeń w budynku głównym (dworek)

III. Wymianę nawierzchni utwardzonych,

- g) Projektowana nawierzchnia żwirowa
- 10) Projektowana nawierzchnia z cegły
- 11) Projektowana nawierzchnia z otoczków

IV. Małą architekturę

- projektuje się montaż koszy i ławek oraz stacji do ładowania rowerów elektrycznych
- projektuje się wykonanie oświetlenia iluminacji budynku dworku od strony północnej (elewacja frontowa) oraz wprowadzenie oświetlenia dekoracyjnego niskiego.

V. Inne

- projektuje się wykonanie nowych nasadzeń.
- przewiduje się remont istniejącego ogrodzenia od strony południowej
- remont istniejącego ogrodzenia od strony ul. Krakowskiej.

Zamawiający posiada kompleksową dokumentację techniczną dla przedmiotowego zadania, w skład której wchodzi następujące elementy:

- 1) Projekt architektoniczno-budowlany - „Budowa, rozbudowa i przebudowa Muzeum Etnograficznego wraz z zagospodarowaniem terenu” mgr inż. arch. Artur Grodziński
- 2) Projekt zagospodarowania terenu - „Budowa, rozbudowa i przebudowa Muzeum Etnograficznego wraz z zagospodarowaniem terenu” mgr inż. arch. Artur Grodziński
- 3) „Projekt iluminacji elewacji” mgr inż. arch. Artur Grodziński
- 4) „Projekt – aranżacja wnętrz” mgr inż. arch. Artur Grodziński
- 5) „Projekt instalacji wewnętrznych – rozbudowa i przebudowa Muzeum Etnograficznego wraz z zagospodarowaniem terenu” mgr inż. Tomasz Łabędź, mgr inż. Marcin Łysoń
- 6) „Projekt instalacji zewnętrznych – rozbudowa i przebudowa Muzeum Etnograficznego wraz z zagospodarowaniem terenu” mgr inż. Tomasz Łabędź, mgr inż. Marcin Łysoń
- 7) „Instalacja elektryczna wewnętrzna” mgr inż. Krzysztof Drogoś; mgr inż. Mateusz Babiarsz
- 8) „Rozbudowa instalacji SSWiN” mgr inż. Krzysztof Drogoś; mgr inż. Mateusz Babiarsz
- 9) „Rozbudowa instalacji sygnalizacji pożaru” mgr inż. Krzysztof Drogoś; mgr inż. Mateusz Babiarsz
- 10) „Instalacja CCTV” mgr inż. Krzysztof Drogoś; mgr inż. Mateusz Babiarsz

Zamawiający posiada komplet decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, w tym:

- 1) Pozwolenie na budowę - decyzja nr 146/2025 z dnia 13 czerwca 2025 roku, znak WAB.RAB.6740.1.46.204.BW
- 2) Pozwolenie konserwatorskie nr 218/2024/A z dnia 27 maja 2024 roku, znak DT-I.5142.22.2024.PH zmienione decyzją nr 5/2025 z dnia 7 stycznia 2025 roku znak DT-I.5142.22.2024.PH.JM.2

III. Obowiązki inwestora zastępczego

3.1. Do obowiązków Inwestora zastępczego należy:

- 1) wykonywanie wszelkich obowiązków i czynności, jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych ze wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego oraz z wykonawcami robót

- budowlanych, związanych z zarządzaniem i obsługą inwestycji w okresie jej realizacji, aż do zakończenia i odbioru oraz jej rozliczenia, a także obowiązków wynikających z prawa administracyjnego w związku z realizacją inwestycji, a w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- 2) wykonywanie obowiązków i czynności, o których mowa w pkt. 1 w zgodności z zapisami umów dotacji w zakresie pomocy zewnętrznej,
 - 3) reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i wszystkimi decyzjami administracyjnymi, w tym pozwoleniami na budowę oraz pozwoleniami konserwatorskimi, przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz zawartą umową,
 - 4) realizowanie w imieniu Zamawiającego obowiązków nałożonych decyzjami administracyjnymi, w szczególności pozwoleniami konserwatorskimi, etc.
 - 5) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 6) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbiorów częściowych oraz odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania,
 - 7) potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad,
 - 8) przekazania wykonawcy robót dokumentacji projektowej i innych dokumentów niezbędnych do prowadzenia budowy,
 - 9) przekazania placu budowy wykonawcy robót przy udziale przedstawiciela Zamawiającego,
 - 10) prowadzenia nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach w pełnym zakresie obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane oraz przepisów wykonawczych,
 - 11) prowadzenia nadzoru konserwatorskiego,
 - 12) prowadzenia regularnych inspekcji na terenie budowy w celu sprawdzenia jakości wykonywanych robót oraz wbudowywanych materiałów i urządzeń, zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznych, dokumentacji projektowej,
 - 13) kontroli poprawności w prowadzeniu dzienników budowy oraz dokonywanie w nich wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla procesu budowlanego oraz wyceny robót,
 - 14) reprezentowania Zamawiającego przed organami administracji oraz innymi stronami w sprawach związanych z realizacją zadania na podstawie udzielonych pełnomocnictw,
 - 15) monitorowania postępu robót poprzez sprawdzenie ich rzeczywistego zaawansowania i zgodności realizacji z obowiązującym przy realizacji umowy harmonogramem robót,
 - 16) dopuszczania (lub odrzucania) do stosowania materiałów, prefabrykatów, a także sprzętu, urządzeń przewidzianych do realizacji robót w oparciu o przepisy, normy i wymagania sformułowane w umowie, dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - 17) kontroli sposobu składowania i przechowywania materiałów,
 - 18) kontrolowania przestrzegania przez wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów p.poż. i utrzymania porządku na terenie budowy,
 - 19) podejmowania w uzgodnieniu z Zamawiającym, decyzji o wstrzymaniu części lub całości robót w sytuacjach określonych w warunkach umowy na roboty budowlane,
 - 20) organizowania oraz przewodniczenia naradom technicznym (Rada Budowy), problemowym i innym spotkaniom, w których, w zależności od potrzeb, udział biorą przedstawiciele wszystkich zaangażowanych w realizację umowy stron (wykonawca robót, Inwestor zastępczy, przedstawiciel Zamawiającego, Projektant i inni) w terminach wynikających z potrzeb zgłaszanych przez strony umów, lecz nie rzadziej niż raz w miesiącu oraz sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu i Wykonawcy robót w terminie 5 dni od dnia narady,
 - 21) organizowania oraz przewodniczenia innym naradom i spotkaniom, w których udział biorą przedstawiciele organów administracji w terminach wynikających z potrzeb zgłaszanych przez

- te organy oraz w razie potrzeby sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu i Wykonawcy robót w terminie 5 dni od dnia narady
- 22) opiniowania i rekomendowania każdej propozycji zmiany do umowy na roboty pod względem finansowym, rzeczowym i formalnym – zgodnym z Prawem zamówień publicznych oraz warunkami przyznanego dofinansowania - z podaniem skutków co do kosztów i terminów wykonania umowy,
 - 23) przedstawiania Zamawiającemu pisemnych zaleceń na temat wyceny stawek wszelkich nieprzewidzianych robót,
 - 24) dopuszczanie za zgodą Zamawiającego do wykonywania ewentualnych zamówień dodatkowych (koniecznych), robót zamiennych oraz ich nadzorowanie,
 - 25) odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - 26) uzgodnienia z Wykonawcą rodzaju dokumentacji powykonawczej, wyegzekwowania jej od Wykonawcy i sprawdzenia oraz zatwierdzenie do odbioru,
 - 27) przygotowanie do odbioru końcowego robót, wyegzekwowanie od Wykonawcy robót dokumentów wymaganych do odbioru, sprawdzenia ich kompletności i prawidłowości oraz uczestnictwo w odbiorze robót,
 - 28) sprawdzenia i obmiaru wykonanych robót i powiadomienie Wykonawcy robót o wykrytych wadach oraz określenie zakresu robót niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad wraz z podaniem terminu ich wykonania a następnie dokonania odbioru wykonanych robót usuwających wady w ciągu 7 dni od usunięcia wad,
 - 29) sporządzania protokołów potwierdzających wykonanie robót w ciągu 5 dni od otrzymania od Wykonawcy robót kompletu dokumentów rozliczeniowych. Odpowiednie protokoły potwierdzające wykonanie muszą mieć wyodrębnione części dotyczące kosztów - kwalifikowanych i niekwalifikowanych. Inwestor zastępczy będzie proponował takie wyodrębnienie kosztów (lub wartości) na podstawie wytycznych Instytucji udzielającej wsparcia finansowego i Zamawiającego. Zamawiający poda Inwestorowi zastępczemu dyspozycje dotyczące kosztów lub innych wartości dla potrzeb sporządzania rozliczeń,
 - 30) weryfikacji, analizy i zatwierdzania do zapłaty faktur wystawionych przez Wykonawcę w związku z realizacją zadania,
 - 31) czynny udział w kontrolach przeprowadzanych przez instytucje współfinansujące inwestycję,
 - 32) powiadomienia Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawcy robót oraz rozbieżnościach między dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy,
 - 33) rozpatrywania roszczeń Wykonawcy robót i przedstawienia stanowiska w odniesieniu do nich,
 - 34) rozliczenia umowy o roboty budowlane w przypadku jej rozwiązania (odstąpienia od umowy),
 - 35) żądania od Wykonawcy robót: Kierownika Budowy lub Kierownika Robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
 - 36) przygotowanie materiałów do odbioru końcowego inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego, właściwych urzędów i instytucji o terminie odbioru końcowego oraz dokonanie odbioru końcowego inwestycji przy udziale Zamawiającego, rozliczenie końcowe inwestycji,
 - 37) monitorowanie terminów zwrotu zabezpieczeń należytego wykonania kontraktów w ramach inwestycji,
 - 38) udział w komisji inwentaryzacyjnej jeżeli zajdzie konieczność przedterminowego rozwiązania umowy bądź zmiany wykonawcy robót,
 - 39) uczestniczenia bez oddzielnego wynagrodzenia w czynnościach związanych z ujawnieniem i kontrolą usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi,
 - 40) informowania Zamawiającego o obecności niezgłoszonych Podwykonawców na budowie w ciągu 2 dni od powzięcia informacji o obecności niezgłoszonych Podwykonawców,

3.2. W zakresie kontroli rozliczeń finansowych inwestycji, do obowiązków Inwestora zastępczego należy:

- 1) kontrola prawidłowości faktur, zakresów prac i kwot w zakresie zgodności z umową zawartą w Wykonawcą,
- 2) sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez Wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty, przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,
- 3) Inwestor Zastępczy sporządza i przekazuje (podpisane protokoły odbiorów częściowych robót wraz ze sprawdzonym rozliczeniem finansowych tych prac) Zamawiającemu dokumentację rzeczowo-finansową w sposób zapewniający terminowe płatności wykonawcy robót,
- 4) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych lub uzupełniających pod względem rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi) oraz stosowania cen zgodnie z zasadami określonymi w umowie o wykonawstwo robót,
- 5) przygotowanie materiałów związanych z naliczeniem kar umownych oraz odszkodowań od wykonawcy robót za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez niego zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie,
- 6) dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone,
- 7) rozliczenie końcowe inwestycji.

3.3. Pozostałe obowiązki Inwestora zastępczego:

- 1) analiza dokumentacji technicznej pod kątem spójności realizacji i ewentualnych kolizji branżowych,
- 2) koordynacja prac związanych z dostarczeniem internetu szerokopasmowego (światłowód) od lokalnego dostawcy,
- 3) przygotowanie wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie i skompletowanie niezbędnych załączników do tego wniosku,
- 4) przekazanie Zamawiającemu zakończonej inwestycji wraz z kompletem dokumentacji powykonawczej w stanie faktycznym i prawnym umożliwiającym rozpoczęcie użytkowania,
- 5) obsługa okresu gwarancji i rękojmi - Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do prowadzenia przy udziale przedstawicieli Zamawiającego przeglądów gwarancyjnych. Zamawiający zakłada, że w okresie gwarancyjnym przynajmniej raz na rok dokonywane będą przeglądy stanu technicznego wybudowanych i przebudowanych obiektów i instalacji. W przypadku stwierdzenia usterek/wad objętych gwarancją lub rękojnią, Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do wyegzekwowania ich naprawy przez Wykonawców robót,
- 6) W ramach prowadzenia przeglądów gwarancyjnych Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do organizowania przeglądów minimum raz na rok, przygotowania dokumentacji po przeglądzie, kierowania pism do Wykonawców o usunięcie usterek (jeśli będzie taka potrzeba) oraz obsługi poodbiorowej do terminów wygaśnięcia gwarancji i odbiorów pogwarancyjnych,
- 7) bieżące sporządzanie dokumentacji fotograficznej z przebiegu realizacji inwestycji, w tym robót zanikających, stanu obiektu przed i po realizacji inwestycji, kolejnych etapów robót, itp. oraz dostarczanie jej na koniec każdego kwartału Zamawiającemu w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD;
- 8) Inwestor Zastępczy w ramach wynagrodzenia przekaze Zamawiającemu nieograniczone w zakresie czasowym i terytorialnym autorskie prawa majątkowe do dokumentacji fotograficznej, o której mowa w ust. poprzedzającym.

IV. Wymagania dla osób skierowanych do realizacji zamówienia z ramienia inwestora zastępczego

Inwestor Zastępczy winien dysponować:

- 1) osobą posiadającą uprawnienia budowlane w branży konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, spełniającą wymagania, o których mowa w art. 37 c ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),
- 2) osobą posiadającą uprawnienia budowlane w branży elektrycznej bez ograniczeń,
- 3) osobą posiadającą uprawnienia budowlane w branży sanitarnej bez ograniczeń,

IV. Termin realizacji zadania

Przedmiot umowy zostanie zrealizowany w terminie do dnia 30.06.2027 r. z zastrzeżeniem, że w przypadku wydłużenia terminu realizacji prac budowlanych, okres sprawowania funkcji Inwestora Zastępczego zostanie przedłużony do czasu ich zakończenia.

WK