**Załącznik nr 1 do SWZ**

**znak sprawy: BUA.271.68.2025**

**Opis przedmiotu zamówienia**

**I. Przedmiot zamówienia**

Opracowanie pełnej wielobranżowej dokumentacji techniczno-kosztorysowej przebudowy (remontu) zabytkowego Domu Ryttów oraz budynkami towarzyszącymi w Janowie Podlaskim wraz z adaptacją obiektu na cele muzealne oraz zagospodarowaniem terenu

**II. Lokalizacja**

Centrum miejscowości Janów Podlaski, ul. Piłsudskiego 11, 21-505 Janów Podlaski, działki nr 198, 196/4, 195/4 (obręb 0007 Janów Podlaski Osada).

Teren przedsięwzięcia (pow. 1704 m2) znajduje się na terenie wpisanym jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/669 układu urbanistycznego Janowa Podlaskiego (siatka ulic i placów, wraz z dominantami architektonicznymi i panoramą)

**III. Informacja o istniejących obiektach**

**1. Budynek mieszkalny (dom Ryttów):**

- budynek mieszkalny wpisany jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod   
nr A/201: dom Ryttów

- obiekt dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony,

- wzniesiony w 1793 roku

- pow. zabudowy 205 m2,

- pow. użytkowa: parter ok. 131 m2, piętro ok. 115 m2, piwnica ok. 44 m2,

- budynek w stylu klasycystycznym

**2. Budynek stajni:** obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany po 1990 roku, w technologii tradycyjnej, o pow. zabudowy 74 m2

**3. Budynek spichrza:** budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez fundamentów, wybudowany po 1990 roku, pow. zabudowy 18 m2

**Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

**IV. Etapy opracowania dokumentacji**

Zamówienie należy zrealizować w terminie do 365 dni od daty zawarcia umowy, przy czym:

Etap 1: koncepcja merytoryczno-plastyczna – w terminie do 90 dni od daty zawarcia umowy;

Etap 2: Wielobranżowa dokumentacja techniczno-kosztorysowa przebudowy (remontu) obiektów oraz zagospodarowania terenu wraz z uzyskaniem wymaganych pozwoleń, uzgodnień i opinii – do 305 dni od daty zawarcia umowy;

Etap 3: Projekt adaptacji wnętrz oraz ekspozycji stałej – do 365 dni od daty zawarcia umowy.

**V. Wytyczne Zamawiającego do projektowania**

1. **Planowana funkcja budynku:** muzeum z motywem przewodnim konia arabskiego i/lub historią Janowa Podlaskiego;
2. Najbliższe otoczenie zagospodarować jako alejki, ciągi piesze, małą architekturę, oświetleniem i kompozycją zieleni w celu stworzenia miejsca atrakcyjnego i funkcjonalnego służącego rekreacji integracji społecznej;
3. Projekt musi respektować historyczny charakter obiektu i jego otoczenia;
4. Należy uzyskać i uwzględniać zalecenia konserwatorskie;
5. Obiekty oraz wystawy muszą uwzględniać wymogi dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami i niepełnosprawnościami oraz różnych grup wiekowych, w tym należy zaprojektować windę zewnętrzną od strony podwórza;
6. Wymaga się, poza standardowymi technikami prezentowania obiektów i treści wystawienniczych, stosowanie nowoczesnych technologii ekspozycji: np. ekrany i ściany dotykowe, projekcje, kody QR przy eksponatach, instalacje dźwiękowe, wirtualna rzeczywistość, hologramy i animacje, stoły interaktywne, inteligentne oświetlenie   
   i scenografia.
7. Celem realizacji muzeum lokalnego jest części muzealnej jest ochrona   
   i upowszechnienie dziedzictwa lokalnego, rozwój turystyki kulturowej i edukacyjnej, atrakcyjna forma promocji miejscowości Janów Podlaski.

**VI. Zakładany zakres dokumentacji**

|  |  |
| --- | --- |
| **Lp.** | **Element dokumentacji** |
| 1. | Koncepcja merytoryczno-plastyczna |
| 2. | Badania architektoniczno-konserwatorskie |
| 3. | Koncepcja adaptacji budynku |
| 4. | Koncepcja ekspozycji stałej |
| 5. | Wielobranżowy projekt budowlany (ekspertyza techniczna, projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekty techniczne i wykonawcze) wraz z uzgodnieniami i pozwoleniami |
| 6. | Projekt adaptacji wnętrz na poziomie wykonawczym w zakresie aranżacji i scenografii wystawy stałej oraz projekt wnętrz pozostałych przestrzeni |
| 7 | Dokumentacja kosztorysowa i STWiORB |

**VII. Pozostałe wymagania**

1. Wykonawca w imieniu Zamawiającego opracuje i złoży wnioski o wydanie decyzji   
   o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych oraz będzie udzielał odpowiedzi na wezwania organu wraz z uzupełnianiem wniosku w trakcie trwania postępowania administracyjnego.
2. Wykonawca uzyska wszelkie wymagane prawem uzgodnienia lub opinie niezbędne do opracowania dokumentacji i uzyskania pozwolenia na budowę/dokonania zgłoszenia.
3. Opracowana dokumentacja służyć będzie jako opis przedmiotu zamówienia   
   w postępowaniach o udzielenie zamówienia na objęte nią roboty budowlane. Mając na uwadze powyższe dokumentacja winna spełniać wymogi opisu przedmiotu zamówienia wskazane w Dziale II, Rozdział 1, Oddział 4 (art. 99-103) ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 poz. 1320) i powinna być sporządzona   
   w zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454 ze zm.).
4. Wymaga się aby całość opracowania złożyć w wersji papierowej i elektronicznej formacie PDF.
5. Opracowana dokumentacja winna być zgodna z wymaganiami wynikającymi   
   z obowiązujących przepisów prawa.
6. Dodatkowe informacje dla wykonawców:
   1. Wykonawca ma obowiązek dokonania oględzin budynków, terenu i jego otoczenia oraz uzyskania wszystkich niezbędnych informacji co do ryzyka, trudności i wszelkich innych okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji zamówienia;
   2. Wykonawca ma obowiązek konsultować z Zamawiającym stosowane   
      w dokumentacji projektowej rozwiązania celem ich akceptacji bądź wniesienia ewentualnych uwag;
   3. Dokumentacja projektowa musi uwzględniać stan prawny na dzień przekazania Zamawiającemu;
   4. Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji inwestycji prowadzonej w oparciu o dokumentację projektową objętą niniejszą umową, który będzie obejmował w szczególności: wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań; udział w naradach dotyczących budowy na żądania Zamawiającego; uzgadnianie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, w terminie 7 dni od daty otrzymania takiego wniosku; udział w postępowaniach o udzielenie zamówienia na realizację robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację projektową, poprzez przekazywanie informacji wykorzystywanych do udzielania odpowiedzi na pytania wykonawców w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego; w razie konieczności wykonawcę zobowiązuje się do uzupełnienia szczegółów dokumentacji projektowej oraz wykonania dodatkowych opracowań niezbędnych do przeprowadzenia robót budowlanych oraz postępowań o udzielenie zamówienia na realizację robót; w przypadku braków w dokumentacji stwierdzonych w trakcie uzyskania pozwolenia na budowę lub rozpatrywania zgłoszenia, realizacji obiektów, jak również przy uzyskiwaniu pozwolenia na użytkowanie, Wykonawca ma obowiązek opracować brakujące kompletne projekty nieodpłatnie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
   5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania obowiązków wynikających ze sprawowania nadzoru autorskiego z należytą starannością i na zasadzie zapewnienia najwyższej jakości usług, przy czym działania jego w ramach sprawowania nadzoru autorskiego nie mogą powodować przeszkód w realizacji robót budowlanych.
   6. Przy projektowaniu należy stosować materiały (wyroby budowlane) o właściwościach użytkowych umożliwiających prawidłowo wykonanym obiektom budowlanym spełnienie wymagań podstawowych tj. dopuszczenie do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
   7. Przy opisywaniu rozwiązań projektowych Wykonawca nie będzie wskazywał znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, chyba że nie jest możliwe opisanie urządzenia lub materiału w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób. W takim wypadku we wszelkich dokumentach składających się na wykonaną dokumentację, w każdym takim przypadku należy zawrzeć określenie „lub równoważny” i opisać równoważność wskazanego rozwiązania projektowego zgodnie z art. 99 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych wskazując w opisie przedmiotu zamówienia kryteria stosowane w celu oceny równoważności.
   8. Wszelkie opłaty związane z uzyskaniem niezbędnych do opracowania dokumentacji danych i dokumentów wchodzą w skład wynagrodzenia Wykonawcy.
   9. Wykonawca, zobowiązany jest do bieżącego konsultowania i uzgadniania z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego do realizacji umowy, przyjętych założeń wykonania przedmiotu umowy oraz proponowanych przez te osoby rozwiązań. Osoby, o których mowa w zdaniu pierwszym mają prawo do wglądu w dokumentację projektową w trakcie jej opracowania. Wykonawca nie może wprowadzić do dokumentacji rozwiązań niezaakceptowanych przez Zamawiającego.
7. Dokumentacja projektowa powinna spełniać wymagania w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi. Dokumentacja projektowa winna być opracowana zgodnie z koncepcją uniwersalnego projektowania. W projektach należy zapewnić dostępność dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z art. 9 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2021/1060. Dokumentacja projektowa winna uwzględniać specyficzne potrzeby potencjalnych użytkowników, w tym potrzeby osób w niekorzystnej sytuacji. Należy zapewnić eliminację barier i zwiększenie dostępności dla osób zagrożonych dyskryminacją. Wykonanie robót objętych projektami powinno mieć pozytywny wpływ na zasadę równości szans i niedyskryminacji z uwagi na fakt dostępności efektów dla wszystkich użytkowników, bez względu na płeć, rasę lub pochodzenie etniczne, religię lub światopogląd, niepełnosprawność, wiek lub orientację seksualną. Budynki po modernizacji i adaptacji oraz zagospodarowanie terenu powinny być w pełni przystosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne w zakresie spełnienia standardów dostępności architektonicznej - szerokość ciągów pieszych, nawierzchnia ciągów pieszych, ukształtowanie poziome ciągów pieszych, oświetlenie ciągów pieszych, system informacyjno-rozpoznawczy ciągów pieszych, miejsca odpoczynku na drodze ciągów pieszych, odpowiednie oznaczenia, oświetlenie i nawierzchnia. W dokumentacji projektowej należy uwzględnić zapewnienie wolnych od barier  poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków — w zakresie ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Należy przewidzieć zapewnienie wstępu do budynków osobie korzystającej z psa asystującego.
8. Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać realizowanie robót budowlanych z poszanowaniem wszystkich zasad ochrony środowiska naturalnego i zgodnie z zasadą DNSH. Wykonawca prac powinien korzystać z niskoemisyjnych technologii budowlanych. Należy przewidzieć zastosowanie materiałów budowlanych o długiej żywotności i wysokiej odporności na zużycie.
9. Wykonawca jest zobowiązany do udziału w spotkaniach roboczych i naradach technicznych. Terminy spotkań będzie ustalał Zamawiający stosownie do potrzeb wynikających z konieczności pozyskiwania informacji, wyjaśnienia wątpliwości i wykonywania czynności nadzorczych oraz uzgadniania dokumentacji. Zamawiający dopuszcza dokonywanie ustaleń w za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość, o ile przedmiot ustaleń pozwoli na zastosowanie takiej formy komunikacji. Dla potrzeb określenia ceny ofertowej należy przyjąć, iż spotkania i narady będą odbywać się średnio co najmniej raz na trzy tygodnie w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający zastrzega, że częstotliwość spotkań może różnić się na poszczególnych etapach realizacji zamówienia, stąd też Zamawiający wskazał średnią częstotliwość spotkań i narad na potrzeby uwzględniania powyższego wymogu w cenie ofertowej przez Wykonawców.