

**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

**Część II Przebudowa i remont gminnej świetlicy wiejskiej w miejscowości Wdziękoń Drugi**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla zadania obejmującego przebudowę i remont świetlicy we Wdziękoniu Drugim.
2. Dokumentacja powinna być opracowana w sposób umożliwiający Zamawiającemu przeprowadzenie procedury wyboru wykonawcy robót budowlanych w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotowego zadania.
3. Ogólna charakterystyka obiektu:  
Budynek świetlicy wiejskiej we Wdziękoniu Drugim zlokalizowany jest na działce nr 205/1 o powierzchni zabudowy około 105,0 m<sup>2</sup>. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Działka nr 205/1 we Wdziękoniu Drugim stanowi własność Gminy Zambrów.
4. Stan projektowany:  
Głównym zamierzeniem jest przebudowa i remont pomieszczeń świetlicy. W ramach zamówienia należy wykonać ocenę stanu technicznego budynku, w zakresie niezbędnym dla realizacji zadania, w tym instalacji. Przewiduje się przebudowę ścian wewnętrznych, wymianę tynków wewnętrznych, stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, wymianę parapetów zewnętrznych i wewnętrznych, ocieplenie stopu i elewacji budynku oraz wymianę więźby dachowej wraz ze zmianą geometrii dachu. Przewidziana jest także wymiana/przebudowa instalacji wewnętrznych.
5. Przewiduje się następujący układ pomieszczeń:  
Nie przewiduje się zmiany wymiarów zewnętrznych budynku. Obiekt winien zostać zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, BHP, i ppoż. Realizacja planowanej inwestycji ma na celu podniesienie właściwości funkcjonalno – użytkowych budynku. W budynku powstanie pomieszczenie główne, toalety oraz pomieszczenie socjalne.
6. Zamówienie obejmuje:
  - 1) Inwentaryzację budowlaną w zakresie niezbędnym dla realizacji zadania,
  - 2) Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – jeżeli będzie dotyczyło,
  - 3) Uzyskanie i opracowanie niezbędnych map do celów projektowych,
  - 4) Ocenę stanu technicznego budynku w zakresie niezbędnym dla realizacji zadania,
  - 5) Koncepcję projektową w zakresie objętym zadaniem tj. w zakresie przebudowy i remontu świetlicy,
  - 6) Wizualizacja 3D budynku z zewnątrz,
  - 7) Projekt budowlany, wykonawczy i techniczny przebudowy i remontu świetlicy,
  - 8) Uzyskanie niezbędnych warunków technicznych, uzgodnień itp.,
  - 9) Dokonanie zgłoszenia i/lub uzyskanie pozwolenia na budowę.
7. Stan projektowany
  - 1) Zagospodarowanie terenu. Teren wokół świetlicy nie jest zagospodarowany. Należy

przewidzieć m.in.:

- Ogrodzenie działki;
- Place utwardzone, parkingi;
- Mała architektura, m.in.: ławki, kosze na śmieci, stojak na rowery;
- Altanę;
- Nasadzenia;
- Oświetlenie zewnętrzne.

2) Wymagania szczegółowe w odniesieniu do architektury i konstrukcji

- Budynek świetlicy wiejskiej formą i rozwiązaniami powinien nawiązywać do architektury lokalnej;
- Przebudowa ścian wewnątrz świetlicy;
- Zaprojektowanie sanitariatów;
- Rozbiórka istniejących schodów zewnętrznych;
- Budowa schodów zewnętrznych z kostki oraz pochylni dla niepełnosprawnych;
- Zaprojektowanie zadaszenia schodów zewnętrznych;
- Ocieplenie budynku wraz z elewacją;
- Wymiana pokrycia dachu wraz z ewentualną wymianą więźby dachowej oraz zmianą geometrii dachu;
- Izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą ścian fundamentowych/ piwnicznych, posadzek;
- Wymiana stolarki okiennej;
- Wymiana stolarki drzwiowej;
- Budynek ma być przystosowany do korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami;
- Wymiana wszystkich posadzek wraz z podłogami i izolacjami;
- Naprawa tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach wraz z wykonaniem gładzi i robót malarskich;
- Sufity podwieszane, systemowe;
- Zaprojektowanie wyposażenia kuchni; meble ze stali nierdzewnej;
- Projektowane ściany w sanitariatach wykonać w technologii lekkiej z płyt gipsowo-kartonowych;
- Zbiornik na ścieki sanitarne lub indywidualną oczyszczalnię ścieków.

3) Wymagania szczegółowe w odniesieniu do instalacji

- W toaletach, pomieszczeniu socjalnym i pomieszczeniu świetlicy ma być zapewniona wentylacja mechaniczna;
- Instalacja elektryczna doprowadzona do każdego pomieszczenia;
- Oprócz oświetlenia w każdym pomieszczeniu mają być rozmieszczone gniazdko wtykowe wg potrzeb. Przewody instalacji elektrycznej winny być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych.
- Rodzaj źródeł światła powinien być dostosowany do funkcji i ogólnego standardu wykończenia pomieszczenia;
- Instalacja oświetlenia awaryjnego;
- Instalacja odgromowa;
- Instalacja wodociągowa;
- Instalacja kanalizacyjna; ścieki z budynku odprowadzane będą do projektowanego szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne;

- Instalacja klimatyzacji;
  - Monitoring obiektu;
  - Instalacja alarmowa;
  - Ogrzewanie budynku za pomocą grzejników elektrycznych;
  - Instalacja fotowoltaiczna.
8. Zakres dokumentacji projektowej będzie obejmował m.in.:
- 1) Opracowanie projektu wykonawczego uwzględniającego wszystkie branże tj. architekturę, konstrukcję, sanitarną i elektryczną w zakresie takiej szczegółowości jaka jest niezbędna Zamawiającemu do opisania przedmiotu zamówienia na roboty budowlane w zakresie niezbędnym do ogłoszenia przetargu na ich realizację (w tym plany, rysunki lub inne dokumenty umożliwiające jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu robót podstawowych oraz uwarunkowań i dokładnej lokalizacji ich wykonania oraz niezbędne projekty, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane przepisami) – 3 egzemplarze,
  - 2) Opracowanie Szczegółowych Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, które określać będą parametry techniczne i wymagania funkcjonalne zastosowanych wyrobów, przewidzianych w dokumentacji projektowej – po 2 egzemplarze;
    - a) Opracowanie w formie pisemnej przedmiaru robót dla wszystkich branż w oparciu o SST z określeniem kodów CPV - po 2 egzemplarze;
    - b) Opracowanie kosztorysu inwestorskiego w oparciu o aktualną bazę cen (np.: SEKOCENBUD), SST z określeniem kodów CPV dla wszystkich branż – po 2 egzemplarze;
    - c) Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej w formie elektronicznej na płycie CD, pliki z rozszerzeniem .pdf - dokumenty tekstowe, pliki z rozszerzeniem .jpg - dokumenty graficzne, pliki z rozszerzeniem .ath, .doc i .pdf – kosztorys i przedmiar.

**UWAGA:**

Wymienione wyżej wymagania są jedynie minimalnymi wymaganiami zamawiającego. Na etapie konsultacji z projektantem zakres przebudowy i remontu świetlicy może ulec zmianie.

9. Obowiązkiem projektanta jest w szczególności:

- 1) wizja w terenie,
- 2) pozyskanie materiałów wyjściowych (map, uzgodnień, itp.) zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi, jeśli są konieczne do opracowania dokumentacji,
- 3) określenie przez projektanta rodzaju i zakresu koniecznego pełnomocnictwa, którego ma mu udzielić Zamawiający celem prawidłowej realizacji umowy,
- 4) uzgodnienie dokumentacji projektowej pod względem branżowym, w tym opracowanie i uzgodnienie ewentualnych projektów,
- 5) w razie konieczności przygotowanie niezbędnych materiałów i złożenie (w imieniu Zamawiającego) właściwemu organowi zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę,
- 6) udzielanie na bieżąco Zamawiającemu informacji o stanie realizacji umowy oraz pisemne informowanie o pojawiających się zagrożeniach przy realizacji przedmiotu opracowania. Osoby upoważnione lub wskazane przez Zamawiającego będą miały

zapewnioną możliwość zapoznania się z rozwiązaniami projektowymi, a ich uwagi będą rozważone przez projektantów,

- 7) przedstawianie przez projektanta Zamawiającemu kopii dokumentów (w tym korespondencji) powstałych lub uzyskanych w związku ze sprawami prowadzonymi na podstawie niniejszej umowy,
- 8) uwzględnienie w dokumentacji projektowej, w porozumieniu z Zamawiającym, założeń niewymienionych niniejszych wymaganiach, a wynikających z potrzeby realizacji projektowanego przedsięwzięcia,
- 9) przedstawianie na żądanie Zamawiającego materiałów obrazujących postęp prac projektowych. Projektant będzie na bieżąco konsultował z Zamawiającym przyjęte rozwiązania projektowe,
- 10) przedstawienie Zamawiającemu w fazie wstępnej i ostatecznej projektu wykonawczego celem uzyskania akceptacji;
- 11) nieodpłatne świadczenie usług związanych z nadzorem autorskim przy realizacji robót w oparciu o wykonaną przez niego dokumentację,
- 12) Projektant obowiązany będzie wspierać Zamawiającego w trakcie realizacji postępowania mającego na celu wybór wykonawcy robót budowlanych w przypadku określenia zakresu równoważności i oceni proponowane rozwiązania równoważne w zakresie spełnienia wymagań określonych przez Zamawiającego. Jeżeli proponowane przez Wykonawcę rozwiązania są równoważne Projektant zobowiązany jest do ich akceptacji.

#### 10. Część informacyjna

- 1) Zamawiający nie dysponuje decyzją o warunkach zabudowy. Wykonawca zobowiązuje się do przygotowania wniosku o warunki zabudowy i przedstawienia go Zamawiającemu – jeżeli będzie dotyczyło;
- 2) Zamawiający oświadcza, że budynek świetlicy wiejskiej stanowi własność gminy;
- 3) Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) i innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej;
- 4) W przypadku braku możliwości zaprojektowania przebudowy budynku zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) należy uzyskać stosowne odstępstwo od wymagań przepisów w tym zakresie w trybie przewidzianym w § 2 ww. rozporządzenia MI;
- 5) Ponadto, zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

