

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**  
**– ZAKRES PRAC DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
**dla zadania pn. „Budowa windy przy budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica – opracowanie dokumentacji”**

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla zadania pn. „Budowa windy przy budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica – opracowanie dokumentacji” wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami prawa uzgodnień, badań, opinii, pozwoleń i decyzji, opracowaniem specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, przedmiarów robót i kosztorysów oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

Dokumentacja dotyczy budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica - obiektu zlokalizowanego na działce nr 603 obręb ewidencyjny Łobżenica, Gmina Łobżenica. Budynek stanowi własność Gminy Łobżenica. Budynek posadowiony jest na działce wchodzącej w skład Układu urbanistycznego starego i nowego miasta- wpisanego do rejestru zabytków pod pozycją nr -707 z dnia 24.09.1990. Dla przedmiotowej działki obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr XXXVIII/350/2002 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 8 października 2002 r., zmieniony Uchwałą nr XXVIII/267/21 Rady Miejskiej w Łobżenicy z dnia 26 marca 2021 r.) Budynek składa się z budynku wpisanego do rejestru zabytków, który został wewnętrznie połączony z nowym obiektem. Dokumentacja dotyczy wykonania zewnętrznego szybu windowego i zaprojektowaniem przebudowy dwóch łazienek w tzw. nowej części budynku – obiektu 3 kondygnacyjnego.

Wykonawca zapewni opracowanie dokumentacji projektowej z należytą starannością w sposób zgodny z obowiązującymi normami, a także zasadami wiedzy technicznej, przy zastosowaniu rozwiązań racjonalizujących koszty budowy i eksploatacji oraz zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego oraz wymaganiami przepisów prawnych, a w szczególności:

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.),
- 3) Rozporządzeniem 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 z późn. zm.),
- 4) 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 z późn. zm.),
- 5) 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),
- 6) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 7) Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).

Szczegółowy zakres obowiązków wynika z zapisów umowy i dotyczy między innymi:

- 1) przeprowadzenia wizji lokalnej, przed przystąpieniem do sporządzania dokumentacji projektowej, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym,
- 2) dostarczenia w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy szczegółowego harmonogramu prac projektowych stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, zawierającego terminy wykonania poszczególnych etapów prac m.in. terminy wykonania badań geotechnicznych, opracowania mapy do celów projektowych, wykonania inwentaryzacji, wykonania ekspertyzy technicznej, złożenia

wniosków np. o warunki techniczne do gestorów sieci i uzyskanie umów przyłączeniowych, przekazania dokumentacji do uzgodnienia końcowego oraz innych ważnych terminów związanych z realizacją zadania – w zakresach niezbędnych dla przedmiotu umowy,

- 3) pozyskania i opracowania dokumentacji projektowej na aktualnej mapie do celów projektowych- jeśli dotyczy,
- 4) wykonania badań geotechnicznych przez uprawnionego geologa lub geotechnika- jeśli dotyczy,
- 5) rozwiązania wszelkich kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem oraz uwzględnienia konieczności przełożenia lub wymiany istniejącego uzbrojenia – jeśli dotyczy,
- 6) sporządzenie w porozumieniu z Zamawiającym i zawarcie w dokumentacji projektowej zestawienia kompleksowego wyposażenia obiektu wraz z przedstawieniem przykładowych zdjęć i krótkiego opisu z charakterystycznymi parametrami wskazującego oczekiwania materiałowe, jakościowe Zamawiającego,
- 7) opracowanie i przekazanie Zamawiającemu w okresie gwarancji dokumentu uzupełniającego dokumentację projektową wraz z przedmiarem uzupełniającym w zakresie prac, które nie zostały ujęte w dokumentacji projektowej a Zamawiający uznał je za konieczne do wykonania w ramach robót budowlanych celem prawidłowej realizacji zadania inwestycyjnego (jeśli zaistnieje taka konieczność),
- 8) wskazania orientacyjnego czasu (w ilości miesięcy lub tygodni) niezbędnego do wykonania robót budowlanych niniejszego zadania,
- 9) uzgodnienia z Zamawiającym przyjętych rozwiązań projektowych, rodzaju materiałów i wyposażenia oraz technologii wykonania robót przyjętych w projekcie,
- 10) opracowanie i przekazanie Zamawiającemu w ramach nadzoru autorskiego po wykonaniu robót budowlanych realizowanych na podstawie dokumentacji projektowej aktualizacji projektu technicznego wynikającej z wprowadzonych zmian projektowej w trakcie realizacji robót budowlanych. Zaktualizowany projekt techniczny należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej w 3 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej w formacie dwg i pdf. W przypadku opiniowania aktualizacji projektu technicznego przez rzeczoznawcę ds. ochrony przeciwpożarowej czy ds. sanitarnohigienicznych, Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu m.in. 1 egzemplarz z niniejszymi uzgodnieniami,
- 11) sporządzenia protokołów z uzgodnień oraz przedłożenia do podpisania Zamawiającemu w terminie 5 dni od poczynionych uzgodnień,
- 12) zachowania w tajemnicy wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy,
- 13) pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych danych wyjściowych do projektowania oraz uzyskania wszystkich niezbędnych opinii, badań, uzgodnień,
- 14) dopełnienie wszelkich formalności u gestorów sieci celem zawarcia przez Zamawiającego stosownej umowy z gestorem sieci, m.in. składanie wszelkich wniosków u gestorów sieci w imieniu Zamawiającego, opracowanie stosownych dokumentacji projektowych celem pozyskania opinii, uzgodnień od gestorów sieci,
- 15) bieżącego uzgadniania z Zamawiającym i informowania o postępie prowadzonych prac i zgłaszania ewentualnych problemów,
- 16) reprezentowania interesów Zamawiającego w zakresie uzyskania niezbędnych opinii, decyzji, uzgodnień oraz decyzji pozwolenia na budowę (jeśli będzie wymagane) w ramach zawartej umowy,
- 17) odpowiedzialności za wady w opracowaniu dokumentacji projektowej, stanowiącej przedmiot zamówienia, w szczególności za opracowanie niezgodne z ustaleniami,
- 18) informowania Zamawiającego o pojawiających się zagrożeniach przy realizacji przedmiotu umowy.
- 19) Udzielanie odpowiedzi związanych z przedmiotem zamówienia w trakcie postępowania przetargowego (maksymalnie do 24 godz. od pisemnego wezwania Zamawiającego),
- 20) uzgodnienia z Zamawiającym przyjętych założeń zakresu prac oraz rozwiązań projektowych, rodzaju materiałów i technologii wykonania robót przyjętych w projekcie,
- 21) zachowania w tajemnicy wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy,
- 22) pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych danych wyjściowych do projektowania oraz uzyskania wszystkich niezbędnych opinii, badań, uzgodnień i warunków technicznych przyłączenia,
- 23) bieżącego uzgadniania z Zamawiającym i informowania o postępie prowadzonych prac i zgłaszania ewentualnych problemów,

- 24) reprezentowania interesów Zamawiającego w zakresie uzyskania niezbędnych opinii, decyzji, uzgodnień oraz decyzji pozwolenia na budowę w ramach zawartej umowy,
- 25) ponoszenia odpowiedzialności za wady w opracowaniu dokumentacji projektowej, stanowiącej przedmiot zamówienia, w szczególności za opracowanie niezgodne z ustaleniami,
- 26) informowania Zamawiającego o pojawiających się zagrożeniach przy realizacji przedmiotu umowy.

Zamawiający zaleca, aby przed złożeniem oferty dokładnie zapoznać się z zapisami zawartymi w projekcie umowy oraz odbyć wizję lokalną obiektu po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym.

## **2. OPIS ZAKRESU PRAC PROJEKTOWYCH**

**Opracowanie pełnobranżowej dokumentacji projektowej dla budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica w Łobżenicy dla zadania pn. „Budowa windy przy budynku Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica – opracowanie dokumentacji” wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami prawa uzgodnień, badań, opinii, pozwoleń i decyzji, opracowaniem specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, przedmiarów robót i kosztorysów oraz pełnienie nadzoru autorskiego.**

- 1) Przedmiot umowy dotyczy wykonania dokumentacji na budowę szybu dźwigowego zewnętrznego i montaż dźwigu wraz z zaprojektowaniem dojścia do windy oraz zaprojektowanie remontu dwóch toalet zlokalizowanych na pierwszym piętrze z dostosowaniem do obecnie obowiązujących przepisów dostępności architektonicznej.
- 2) Zakres obejmuje budynek Urzędu Miejskiego Gminy Łobżenica, zlokalizowany na działce o numerze ewidencyjnym 603, obręb Łobżenica.
- 3) Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z zapytaniem ofertowym, ofertą, wytycznymi Zamawiającego i obowiązującymi przepisami prawa.
- 4) Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania i przekazania do akceptacji Zamawiającemu w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy dokumentacji projektowej w zakresie koncepcyjnym z zaproponowaniem rozwiązań najbardziej efektywnych technologicznie, ekonomicznie, użytkowo i funkcjonalnie.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie pełnobranżowej dokumentacji projektowej montażu windy wraz z przebudową istniejących sanitariatów, obejmującej kompleksową modernizację pomieszczeń wraz z ich dostosowaniem do obowiązujących przepisów dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z aktualnymi normami oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **Zakres dokumentacji powinien obejmować m.in.:**

1. Inwentaryzację stanu istniejącego
  - Szczegółową inwentaryzację architektoniczną, sanitarną i elektryczną pomieszczeń objętych opracowaniem,
  - Ocenę stanu technicznego elementów instalacji oraz wyposażenia przeznaczonych do demontażu,
  - Analizę możliwości technicznych dostosowania sanitariatów do obowiązujących przepisów.
2. Projekt budowlano-wykonawczy montażu szybu windowego wraz z montażem windy i przebudową istniejących pomieszczeń oraz projekt obejmujący przebudowę sanitariatów

Projekt powinien obejmować:

a) Część architektoniczno-budowlaną, w tym:

1. Montaż szybu dźwigowego i windy:
  - Zaprojektowanie i wykonanie szybu dźwigowego przystosowanego do montażu windy osobowej przystosowanej do przewozu osób z niepełnosprawnościami.
  - Montaż urządzenia dźwigowego (windy) wraz z kompletem niezbędnych instalacji i urządzeń towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi i normami bezpieczeństwa.

2. Przebudowa pomieszczeń wewnętrznych urzędu:
  - Przebudowa pomieszczeń niezbędnych do zapewnienia funkcjonalności windy, w tym m.in. korytarzy, przedsionków i przestrzeni przylegających do planowanej lokalizacji szybu.
  - Przebudowa instalacji wewnętrznych, w szczególności instalacji grzewczej, w miejscach kolidujących z posadowieniem szybu dźwigowego i konstrukcją windy.
3. Zagospodarowanie terenu i dojść zewnętrznych:
  - Projekt i wykonanie dojść zewnętrznych prowadzących do wejścia budynku i windy, z zachowaniem zasad dostępności dla osób z ograniczoną mobilnością.
  - Likwidacja barier architektonicznych oraz zastosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne poruszanie się osób z niepełnosprawnościami (np. pochylni, balustrad, utwardzonych nawierzchni).
4. Przełożenie budek ornitologicznych:
  - Zaplanowanie oraz wykonanie przełożenia istniejących budek ornitologicznych w sposób zapewniający ich dalszą funkcjonalność i zgodny z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
5. Rozbiórki i demontaż elementów wykończeniowych oraz wyposażenia:
  - Demontaż istniejących okładzin ściennych i podłogowych, urządzeń sanitarnych oraz stałego wyposażenia kolidującego z projektowanymi robotami.
  - Utylizacja odpadów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przebudowa układu funkcjonalnego sanitariatów:
  - Dostosowanie układu pomieszczeń sanitarnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, w tym zmiana lokalizacji przegród, urządzeń sanitarnych oraz wejść.
  - Zaprojektowanie ergonomicznego i zgodnego z przepisami układu funkcjonalnego.
7. Wymiana stolarki drzwiowej:
  - Zastosowanie drzwi bezprogowych o odpowiednich szerokościach (zgodnych z wymogami dostępności), z klamkami dostosowanymi do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością manualną.
8. Wykończenie wnętrza:
  - Dobór materiałów wykończeniowych (ścian, podłóg, sufitów) o wysokiej trwałości, odporności na ścieranie, łatwozmywalnych i odpornych na działanie wilgoci, z uwzględnieniem zasad higienicznych i estetycznych.
9. Montaż wyposażenia dodatkowego:
  - Instalacja elementów ułatwiających korzystanie z obiektu osobom z niepełnosprawnościami, takich jak m.in. lustra, podajniki na ręczniki papierowe i mydło, uchwyty i poręcze (w tym przy toaletach i umywalkach), uchwyty na papier toaletowy.
10. Projekt oznaczeń informacyjnych:
  - Umieszczenie oznaczeń ułatwiających nawigację po budynku, w tym – jeśli wymagane – oznaczenia w alfabecie Braille'a lub piktogramy dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami sensorycznymi.

b) Część sanitarną, w tym:

1. Demontaż istniejącej instalacji wodno-kanalizacyjnej:
  - Demontaż istniejących odcinków instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w obrębie pomieszczeń objętych przebudową.
2. Projekt i wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej:
  - Zaprojektowanie kompletnego układu instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, dostosowanego do nowego układu funkcjonalnego pomieszczeń sanitarnych.
3. Dobór i rozmieszczenie urządzeń sanitarnych:
  - Zaplanowanie lokalizacji oraz montaż urządzeń sanitarnych, takich jak umywalki, miski ustępowe, pisuary – zgodnie z zasadami ergonomii oraz wymaganiami dotyczącymi dostępności dla osób z niepełnosprawnościami.
  - W przypadku pomieszczeń przystosowanych dla osób z ograniczoną mobilnością, należy przewidzieć urządzenia w wersji dostosowanej (np. miski ustępowe wyższe, umywalki bez

postumentów umożliwiające podjazd wózkiem inwalidzkim, odpowiednie odległości montażowe).

4. Projekt armatury i osprzętu sanitarnego:

- Dobór i rozmieszczenie armatury sanitarnej, w tym baterii umywalkowych, baterii bezdotykowych, zaworów czerpalnych oraz systemów spłukujących.
- W pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz sanitariatach dla osób z niepełnosprawnościami należy uwzględnić armaturę bezdotykową lub z dźwigniami umożliwiającymi łatwą obsługę.
- Zastosowane rozwiązania powinny zapewniać oszczędność wody oraz odporność na intensywną eksploatację.

c) Część elektryczną, w tym:

- Demontaż i projekt przebudowy instalacji elektrycznej- Projekt przebudowy powinien uwzględniać nowe trasy kablowe, dostosowane do zmienionego układu funkcjonalnego pomieszczeń, oraz nowe punkty zasilania, zgodnie z aktualnymi normami technicznymi,
- Oświetlenie ogólne i awaryjne, dostosowane do wymogów przepisów BHP,
- Projekt gniazd wtykowych na odpowiednich wysokościach- Projekt powinien uwzględniać ergonomiczne rozmieszczenie gniazd elektrycznych z uwzględnieniem przeznaczenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz rodzaju montowanego wyposażenia. Wysokości montażu gniazd należy dostosować do przeznaczenia urządzeń i zasad dostępności.
- Projekt instalacji zasilania dla wyposażenia (np. suszarki, dozowniki).

d) Część wentylacyjną, w tym:

- Projekt nowej lub modernizacja istniejącej wentylacji mechanicznej, zapewniającej odpowiednią wymianę powietrza i komfort użytkowania.

3. Zakres dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

Dokumentacja musi uwzględniać:

- odpowiednie wymiary manewrowe,
- wysokości montażu urządzeń i elementów wyposażenia,
- lokalizację uchwytów i poręczy wspomagających,
- możliwość skorzystania z sanitariatu przez osoby poruszające się na wózkach,
- przycisk alarmowy dostępny również z poziomu podłogi.

4. Dokumentacja kosztorysowa i formalna

- Przedmiar robót,
- Kosztorys inwestorski,
- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB),
- W razie potrzeby – uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. sanitarno-epidemiologicznych i ds. ppoż.,
- Wskazanie zgodności projektu z przepisami dotyczącymi dostępności (w tym Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami).

### **3. DODATKOWE OBOWIĄZKI TERMINOWE WYKONAWCY**

Wykonawca zobowiązany jest dostarczenia w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy szczegółowego harmonogramu prac projektowych (załącznik nr 2 do umowy) zawierającego terminy wykonania poszczególnych etapów prac m.in. terminy wykonania badań geotechnicznych, opracowania mapy do celów projektowych, wykonania inwentaryzacji, wykonania ekspertyzy technicznej, złożenia wniosków np. o warunki techniczne do gestorów sieci i uzyskanie umów przyłączeniowych, przekazania dokumentacji do uzgodnienia końcowego oraz innych ważnych terminów związanych z realizacją zadania – w zakresach niezbędnych dla przedmiotu umowy.

#### **SKŁAD DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

- 1) W skład zakresu kompleksowej dokumentacji projektowej wchodzi:
- 2) w wersji papierowej:

- a) inwentaryzacja budynku w zakresie niezbędnym do zaprojektowania zewnętrznego szybu windowego wraz z windą – 3 egz.,
  - b) ekspertyza oceny stanu technicznego budynku o ile jest prawnie wymagana – 2 egz.,
  - c) dokumentacja projektowa w zakresie koncepcyjnym: wariant realizacji inwestycji (minimum dwa warianty) zawierające opis proponowanych rozwiązań najbardziej efektywnych technologicznie, ekonomicznie, użytkowo, funkcjonalnie wraz z podaniem szacunkowych kosztów – 1 egz.,
  - d) mapa do celów projektowych o ile jest prawnie wymagana – 1 egz.,
  - e) dokumentacja geotechniczna badań podłoża gruntowego jeśli dotyczy – 3 egz.,
  - f) projekt budowlany i wykonawczy na podstawie wybranego przez Zamawiającego wariantu realizacji inwestycji – 5 egz.,
  - g) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 3 kpl.,
  - h) kosztorys inwestorski oraz przedmiar robót – 1 kpl.,
  - i) oryginały pozyskanych wszelkich decyzji z klauzulą ostateczności, uzgodnień, opinii, warunków technicznych itp. – 1 kpl.
- 3) w wersji elektronicznej na nośniku zewnętrznym np. na płycie CD – 1 kpl. zawierający:
- a) całość dokumentacji projektowej wymienionej w pkt 1), część rysunkowa w formacie dwg. oraz całość w formacie pdf.,
  - b) zbiór wszystkich decyzji z klauzulą ostateczności, uzgodnień, opinii, warunków technicznych itp. w formacie pdf.