



Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego – Opis przedmiotu zamówienia

1. Cel inwestycji

Celem jest adaptacja istniejącego, dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego (z 1900 r.) o powierzchni użytkowej ok. 350m² na placówkę wsparcia dziennego dla 30 osób starszych. Projekt musi uwzględniać ochronę konserwatorską obiektu (Ewidencja Zabytków), standardy dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz wymogi przeciwpożarowe dla kategorii ZL II.

2. Zakres opracowania

Wykonawca w ramach zamówienia zobowiązany jest do wykonania:

2.1. Prace przedprojektowe i ekspertyzy:

1. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji: Szczegółowa ocena nośności stropów drewnianych oraz fundamentów pod kątem nowych obciążeń (windy, sale ćwiczeń).
2. Ekspertyza przeciwpożarowa: Opracowana przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń ppoż., określająca warunki zamienne (ze względu na zabytkowy charakter i zmianę kategorii na ZL II), wraz z uzyskaniem postanowienia z Komendy PSP.
3. Mapa do celów projektowych: Aktualizacja mapy w zakresie niezbędnym do projektu zagospodarowania terenu.
4. Opinia geotechniczna: Badanie gruntu pod ewentualną dobudowę szybu windy lub tarasu.
5. Inwentaryzacja budowlana.

2.2. Dokumentacja Projektowa:

1. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna: Minimum 2 warianty rozkładu pomieszczeń wraz z wizualizacją elewacji i opisem dostępności.
2. Projekt Budowlany (PB): Zgodnie z art. 34 Prawa Budowlanego, w tym:
 - Projekt zagospodarowania działki lub terenu.
 - Projekt architektoniczno-budowlany.
 - Projekt techniczny.



3. Projekty Wykonawcze (PW): We wszystkich branżach (architektura, konstrukcja, sanitarna – wod-kan, c.o., wentylacja mechaniczna, elektryczna, niskoprądowa – system przywoławczy, SSP).
4. Projekt aranżacji wnętrz i wyposażenia: Dobór mebli, kolorystyki oraz wyposażenia specjalistycznego dla seniorów (wyposażenie jest kosztem kwalifikowalnym w projektach UE).

2.3. Dokumentacja Kosztorysowa:

1. Przedmiary robót: Osobno dla każdej branży.
2. Kosztorysy Inwestorskie: Opracowane metodą szczegółową.
3. STWiORB: Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Wymagania funkcjonalno-techniczne

Wykonawca musi uwzględnić w projekcie:

1. Dostępność: Dźwig osobowy obsługujący parter i piętro. Likwidacja progów.
2. Układ pomieszczeń: Sala ogólna (integracyjna), jadalnia, pomieszczenie do klubowe/rehabilitacji, pokój wyciszenia, kuchnia/zaplecze cateringowe, gabinet pielęgniarstwa, szatnie oraz toalety (w tym min. 2 dostosowane dla osób na wózkach).
3. Systemy bezpieczeństwa: Monitoring zewnętrzny, system "przywoławczy" w toaletach i pokojach wypoczynku, instalacja sygnalizacji pożaru (SSP).
4. Efektywność energetyczna: Wymiana źródła ciepła na zeroemisyjne (np. pompa ciepła) oraz termomodernizacja zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi.

4. Formalno-prawne obowiązki wykonawcy

1. Złożenie wniosku i uzyskanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.
2. Uzyskanie zaleceń konserwatorskich i uzgodnienie projektu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Uzyskanie wszystkich wymaganych opinii (Sanepid, BHP, PPOŻ).



4. Złożenie kompletnego wniosku i uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Przeniesienie na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do dokumentacji.

5. Forma oddania dokumentacji

- Forma papierowa: 4 egzemplarze (PB i PW) i 2 egzemplarze (PRZEDMIAR, KOSZTORYS I STWIOR)
- Forma elektroniczna: 1 nośnik (pendrive) – pliki PDF (podpisane cyfrowo) oraz pliki edytowalne (DWG, DOCX, XLS, ATH/KST).