

## ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej, w tym opracowanie koncepcji projektowej oraz kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dotyczącej remontu, przebudowy, rozbudowy i zaadaptowania budynku przy ul. Al. Prezydenta L. Kaczyńskiego 38 w Bydgoszczy na potrzeby siedziby Spółdzielni wraz z wydzieleniem odrębnych lokali handlowo-usługowych na parterze budynku, uzyskaniem niezbędnych warunków od gestorów sieci, opinii, uzgodnień i stosownych decyzji, w tym na prowadzenie robót budowlanych/pozwolenia na budowę.

Przedmiotowy budynek znajduje się na działce nr ewidencyjny 67, obręb 474. Przedmiot zamówienia obejmuje również zagospodarowanie terenu przyległego do budynku pod miejsca parkingowe, chodniki, drogi manewrowe, miejsca gromadzenia odpadów itp. Zamawiający zastrzega sobie możliwość poszerzenia zakresu obszaru terenu objętego wnioskiem o pozwolenie na budowę celem wskazania terenu na dodatkowe miejsca postojowe.

Przebudowa obejmuje roboty m. in. branży: budowlanej, elektrycznej, sanitarnej.

W przypadku gdy zakres robót przewidzianych dokumentacją nie wymaga uzyskiwania dla ich realizacji pozwolenia na budowę a jedynie zgłoszenia, postanowienia niniejszej specyfikacji odnoszące się do pozwolenia na budowę stosuje się odpowiednio do zgłoszenia robót organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Wykonawca zobowiązany będzie do sprawowania nadzoru autorskiego w toku robót budowlanych wykonywanych w oparciu o opracowaną dokumentację projektową.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania niezbędnych, zgód, opinii, pozwoleń w tym na budowę/roboty budowlane oraz decyzji o warunkach zabudowy.

### 2. Zakres dokumentacji winien obejmować w szczególności:

#### 2.1. Branża architektoniczno – budowlana.

- Opracowanie audytu remontowego i energetycznego. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wskazania konkretnego programu dofinansowania przedsięwzięcia celem sporządzenia odpowiedniego załącznika w postaci audytu remontowo-energetycznego.

- Przebudowa układu pomieszczeń w obiekcie pod potrzeby Zamawiającego wraz z wydzieleniem odrębnych lokali handlowo-usługowych na parterze budynku. Zamawiający zastrzega możliwość przedstawienia wytycznych projektowych, jakie należy ująć w

opracowaniu. Należy uwzględnić dostęp do pomieszczeń piwnicznych z wnętrza budynku (ewentualnie za pośrednictwem windy).

W układzie / podziale pomieszczeń należy uwzględnić:

- Piętro:
    - gabinet Prezesa,
    - sekretariat,
    - pomieszczenie Rady Nadzorczej,
    - świetlica / sala konferencyjna na 40-50 osób,
    - pokoje dla pracowników: 16-18 pomieszczeń,
    - pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym,
    - WC damskie i WC męskie,
  - Parter:
    - biuro obsługi klienta (z WC),
    - warsztat (z możliwością wykonywania prac spawalniczych) z pomieszczeniem socjalnym i WC dla 8 pracowników,
    - pomieszczenie techniczne – serwerownia,
    - lokale handlowo-usługowe, w tym jeden gastronomiczny: 2-3 lokale,
  - Piwnica:
    - archiwum: 2-4 pomieszczenia,
    - magazyn podręczny,
    - węzeł dwufunkcyjny (c.o. + c.w.u.),
- Adaptacja i przebudowa istniejącej instalacji wentylacji grawitacyjnej (z uwzględnieniem pomieszczeń piwnicznych).
- Przystosowanie obiektu do obsługi osób o ograniczonej możliwości poruszania się, wyposażenie obiektu w windę zewnętrzną.
- Remont elewacji (należy uwzględnić stelaże reklamowe według wskazań Zamawiającego) i termomodernizację budynku z uwzględnieniem ewentualnej potrzeby wykonania izolacji fundamentów, ścian poniżej poziomu gruntu i remontu pokrycia dachowego jak i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (do oceny).
- Zagospodarowanie terenu przyległego do budynku pod miejsca parkingowe, z możliwością zwiększenia zakresu terenu objętego opracowaniem o inne nieruchomości wg wskazań Zamawiającego.
- W części obiektu użytkowanej przez Zamawiającego należy przewidzieć kompletne wykończenie ścian i posadzek obiektu.
- W części przewidzianej do użytkowania przez najemców wykończenie w stanie deweloperskim.
- Inne, stwierdzone w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej, po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.

## 2.2. Branża - instalacje sanitarne i c.o.

- Wykonanie obliczeń cieplnych i projektowanego obciążenia cieplnego dla budynku.



- Zaprojektowanie nowej instalacji wod-kan (woda zimna, woda ciepła, cyrkulacja, kanalizacja łącznie z instalacją podposadzkową z odprowadzeniem ścieków do istniejących studni zewnętrznych) i c. o. z dostosowaniem do projektowanej przebudowy.
- Budowa nowego węzła cieplnego (dwufunkcyjnego - c.o. + c.w.u.) zgodnie z warunkami i wytycznymi KPEC.
- Zagospodarowanie wody deszczowej – odprowadzenie do istniejących studni miejskich.
- Inne, stwierdzone w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej, po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.

### 2.3. Branża - instalacje elektryczne.

- Przebudowa systemu zasilania budynku wraz z wewnętrznymi liniami zasilającymi dostosowanymi do potrzeb Zamawiającego i użytkowników projektowanych lokali usługowych / handlowych. Wymiana wlv-tu od istniejącego ZK Operatora Systemu Dystrybucyjnego do Głównej Tablicy Rozdzielczej.
- Wymiana instalacji elektrycznej (oświetlenie zewnętrzne, zasilanie do reklam z instalacji lokali i TA, oświetlenie wewnętrzne, zasilanie gniazd) wraz z osprzętem i rozdzielnicami (GTR, GTA) z zapewnieniem możliwości indywidualnego opomiarowania wydzielonych lokali usługowych / handlowych.
- Wykonanie wlv-tów od złącza pomiarowego do tablic rozdzielczych w lokalach w ilości wg potrzeb.
- Wykonanie instalacji niskoprądowej teletechnicznej z rozprowadzeniem do wszystkich użytkowników.
- Wykonanie nowej instalacji klimatyzacji (wraz z zasilaniem energią elektryczną) według wytycznych / potrzeb Zamawiającego.
- Wykonanie instalacji kontroli dostępu, SSWiN oraz CCTV.
- Wykonanie zewnętrznego oświetlenia terenu (sposób sterowania do uzgodnienia z Zamawiającym)
- Wykonanie sieci LAN w budynku z indywidualnymi punktami dystrybucyjnymi dla każdego z użytkowników lokali (wynajmujących) w ilości wg potrzeb.
- wykonanie systemu SSP z uzgodnieniem z rzeczoznawcą ochrony ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### UWAGI:

Projektant zobowiązany jest do uwzględnienia w projekcie przebudowy budynku wytycznych najemców wskazanych przez Inwestora w zakresie podziału pomieszczeń, wyposażenia ich w instalacje wewnętrzne, itp.

### 3. Zakres zamówienia podzielono na 3 etapy:

#### ETAP 1:

- Opracowanie inwentaryzacji budowlanej budynku na potrzeby wykonywanej dokumentacji projektowej.

Członek Rady Nadzorczej  
delegowany do pełnienia funkcji  
Członka Zarządu BSM „Jedność”  
*Ryszard Walczuk*

- Opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku, w tym ekspertyzy p.poż. pod kątem możliwości przebudowy i uzyskania ewentualnych niezbędnych odstępstw od wymagań i obowiązujących przepisów.
  - Wykonanie obliczeń cieplnych i projektowanego obciążenia cieplnego dla budynku.
  - Opracowanie wymaganych wersji koncepcji projektowych architektoniczno – budowlanych przebudowy i zaadaptowania budynku wraz z szacunkowym kosztem realizacji robót budowlanych z podziałem na poszczególne branże.
- Wykonawca przedmiotu zamówienia zobowiązany jest do przedstawienia i uzgodnienia z Zamawiającym wstępnej fazy rozwiązań projektowych, w tym zaproponowania koncepcji architektonicznej przebudowy budynku i zagospodarowania terenu w ilości min. 2 egzemplarzy.

#### **UWAGA:**

- Odbiór etapu następuje po uzgodnieniu opracowanej koncepcji projektowej przez Zamawiającego.
- Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian i założeń do przedstawionych koncepcji, które Wykonawca ma obowiązek uwzględnić i poprawić.
- Wszystkie opracowania wykonać i przekazać Zamawiającemu w formie papierowej w 2 egz. i w formie elektronicznej do odczytu z rozszerzeniem PDF i dwg. Zamawiający dopuszcza etap uzgodnień w wersji elektronicznej.
  - Wszelkie koszty związane z uzyskaniem uzgodnień, opinii, decyzji, ekspertyz, mapy do warunków zabudowy i celów projektowych ponosi Wykonawca, należy je w kalkulować w wynagrodzenie.

#### **ETAP 2:**

- Opracowanie opinii ornitologicznej / chiropterologicznej.
- Uzyskanie wymaganych warunków, uzgodnień do opracowania projektu.
- Opracowanie projektu budowlanego z elementami projektu wykonawczego wielobranżowego zawierającego szczegółowe rozwiązania techniczne tj. rysunki szczegółowe, schematy, rozwinięcia, przekroje itp., w oparciu o zaakceptowaną koncepcję projektową, wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych warunków, opinii i uzgodnień, w tym uzgodnienie dokumentacji projektowej instalacji ogrzewczej i c.w.u. wraz z węzłem cieplnym z KPEC Sp. z o.o.
- Wymagane prawem opracowania i uzgodnienia niezbędne do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej i uzyskania stosownego pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w tym decyzji pozwolenia na budowę.
- Złożenie wniosku na pozwolenie na budowę do Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy.

#### **UWAGA:**

- Wszystkie opracowania wykonać i przekazać Zamawiającemu w formie papierowej w 2 egz. i w formie elektronicznej do odczytu z rozszerzeniem PDF i dwg. Zamawiający dopuszcza etap uzgodnień w wersji elektronicznej. Po ostatecznej akceptacji Zamawiającego Wykonawca składa wnioski o pozwolenia na budowę do Wydziału Administracji Budowlanej wraz z kompletną dokumentacją w ilości 3 egz.
- Odbiór etapu następuje po uzgodnieniu i akceptacji opracowanej dokumentacji projektowo – kosztorysowej przez Zamawiającego oraz po dostarczeniu kopii złożonego wniosku do

Wydziału Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian i założeń do opracowania, które Wykonawca ma obowiązek uwzględnić i poprawić.

**ETAP 3:**

- Uzyskanie stosownego pozwolenia na wykonanie robót budowlanych – decyzji pozwolenia na budowę.
  - Opracowanie audytu remontowego i energetycznego.
  - Opracowanie przedmiarów robót i szczegółowych kosztorysów inwestorskich, z uwzględnieniem podziału na poszczególne branże (budowlana, sanitarna, elektryczna) na podstawie powszechnie stosowanych aktualnych publikacji.
- Wersja papierowa i wersja elektroniczna do edycji w rozszerzeniu ath lub kst.
- Opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych – dla wszystkich branż.
  - Przekazanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej uwzględniającej wszelkie zmiany i poprawki wprowadzone na etapie uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę.

**UWAGA:**

- Przekazanie oryginału egzemplarza projektu budowlano-wykonawczego opieczątowanego przez Wydział Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Bydgoszczy wraz z decyzją o pozwoleniu na budowę, jego 2 (dwóch) kopii oraz 2 egz. w wersji elektronicznej zapisanej na nośniku elektronicznym.
- Przekazanie audytu remontowego i energetycznego, przedmiarów robót i szczegółowych kosztorysów inwestorskich, z uwzględnieniem podziału na poszczególne branże (budowlana, sanitarna, elektryczna), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla wszystkich branż – po 3 egz. wersji papierowej oraz 2 egz. wersji elektronicznej.
- Wersja elektroniczna przedmiotu zamówienia winna obejmować skany wszystkich oryginalnych dokumentów uzyskanych i opracowanych w trakcie realizacji zamówienia tzn. skany opracowanych dokumentów powinny posiadać oryginalne podpisy osób wykonujących i być ostateczną wersją projektu z pieczętkami urzędu).

---

podpis oferenta zgodnie z reprezentacją

Handwritten signature in blue ink, followed by a blue circular stamp or seal.

