

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na przebudowę i remont budynku byłego internatu na budynek biurowo-administracyjny Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu

zamówienie w ramach inwestycji pn.:

*„Adaptacja budynku internatu Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu”*

**Opis przedmiotu zamówienia**

**ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

I. ZAMAWIAJĄCY .....	3
II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	3
III. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT .....	3
1. Charakterystyka powierzchniowa i kubaturowa: .....	3
2. Funkcja istniejąca – układ przestrzenny obiektu. ....	3
3. Konstrukcja .....	4
4. Instalacje .....	4
5. Izolacje .....	4
6. Wykończenie wewnętrzne .....	4
7. Wykończenie zewnętrzne, stolarka.....	4
IV. ZAKRES PLANOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH .....	4
1. Demontaż drugiego piętra i dachu budynku istniejącego .....	5
2. Przebudowę parteru budynku .....	5
3. Przebudowę i podwyższenie kondygnacji 1 piętra .....	5
4. Budowa stropodachu nad kondygnacją 1 piętra .....	5
5. Remont pomieszczeń piwnicy budynku .....	5
6. Izolacje budynku .....	5
7. Wyposażenie budynku w projektowane instalacje.....	5
8. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.....	5
9. Zagospodarowanie terenu wokół budynku .....	5
V. WYMAGANIA W ZAKRESIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ .....	6
VI. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA.....	7
VII. SKAN DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ .....	8
VIII. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - STAN ISTNIEJĄCY .....	16

## Opis przedmiotu zamówienia

### I. ZAMAWIAJĄCY

Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego (PODR) w Lubaniu  
Lubań, ul. Tadeusza Maderskiego 3  
83-422 Nowy Barkoczyn

### II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na przebudowę i remont domu pracy twórczej (zwanego także „internatem”) na budynek biurowo-administracyjny Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu przy ul. Tadeusza Maderskiego na działce nr 217/50, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego i uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budynek jest położony w Lubaniu, przy ul. Tadeusza Maderskiego na działce nr 217/50. Budynek zrealizowany w latach 60-tych XXw. jako dom pracy twórczej PODR. Zamawiający posiada dokumentację archiwalną obiektu. Skany dokumentacji załączono w punkcie VII opracowania. Wygląd budynku przedstawiają zdjęcia zawarte w punkcie VIII opracowania. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji obiektu, a jej wykonanie należy do obowiązków Wykonawcy. Zamawiający nie posiada mapy do celów projektowych, a jej pozyskanie należy do obowiązków Wykonawcy.

Na potrzeby OPZ Zamawiający posługuje się następującymi określeniami:

**Dokumentacja projektowa** – rozumiana jako projekty budowlane (proj. zagospodarowania działki lub terenu, proj. architektoniczno–budowlane, proj. techniczne) i projekty wykonawcze wraz z załącznikami, oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, **Dokumentacja projektowo - kosztorysowa** – rozumiana jako dokumentacja projektowa wraz z przedmiarami robót i innymi załącznikami.

Teren inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Karczma w obrębie geodezyjnym Lubań – Uchwała Nr XXVIII/177/2013 Rady Gminy Nowa Karczma z 25 lutego 2013 r.

### III. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT

#### 1. Charakterystyka powierzchniowa i kubaturowa:

Długość budynku	40,16m
Szerokość budynku	14,12m
Powierzchnia zabudowy	573 m <sup>2</sup>
Kubatura	5855 m <sup>3</sup>
Liczba kondygnacji nadziemnych	3
Podpiwniczenie	60%

#### 2. Funkcja istniejąca – układ przestrzenny obiektu

Parter

Główne wejście do budynku zlokalizowane w elewacji północnej, od strony drogi dojazdowej - ulicy Tadeusza Maderskiego. Przy wejściu znajduje się pomieszczenie portiera, biuro oraz węzeł sanitarny. Hol prowadzi do sali świetlicy i dużej jadalni. W części wschodniej - izby chorych, pomieszczenie izolatki i higienisty. W części zachodniej budynku znajduje się

### Opis przedmiotu zamówienia

zaplecze kuchenne z oddzielnym wejściem i klatką schodową do piwnicy.  
W elewacji zachodniej wydzielona klatka schodowa prowadząca na piętro budynku.

#### Piętro 1 i 2

Kondygnacje pierwszego i drugiego pietra w układzie 3-traktowym. Wewnętrzny korytarz prowadzi do pokoi rozmieszczonych wzdłuż północnej i południowej ściany budynku. W pokojach podejścia pod umywalki. Węzeł sanitarny wspólny zlokalizowany w północnym trakcie.

Klatka schodowa na 1 i 2 piętro od strony północnej.

Część zachodnia pierwszego piętra skomunikowana osobną klatką schodową.

#### Piwnica.

Budynek w 60% podpiwniczony. Na kondygnację piwnicy prowadzą 3 klatki schodowe.

Piwnica zawiera pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenie na opał oraz pomieszczenia zaplecza kuchennego.

### 3. Konstrukcja

Fundamenty – ławy fundamentowe betonowe, wysokości 40cm

Ściany nośne – cegła pełna lub gazobeton 38cm

Ściany działowe – cegła dziurawka\

Dach – płyty prefabrykowane na belkach prefabrykowanych

Stropy – prefabrykowane DZ3

### 4. Instalacje

Instalacja wodna oraz CO (zdemontowane), kanalizacyjna - uszkodzona

Instalacja elektryczna

Instalacja wentylacji grawitacyjnej i wentylacja mechaniczna wyciągowa kuchni

### 5. Izolacje

Izolacja pozioma – papa na lepiku

Izolacja pionowa – lepik asfaltowy na gorąco

Dach – 2xpapa na lepiku

### 6. Wykończenie wewnętrzne

Podłogi – klepka, płytki PCW , terakota, lastrico – pom. sanitarne, w pomieszczeniach podziemia gruzobeton ze szlichtą wodoszczelną

Ściany – tynki wapienne kat III malowane farbami wapiennymi, w pom. kuchni oraz w pom. sanitarnych płytki do wys 2m. tynki ścian korytarzy i klatek schodowych do wys. 1,5m na zaprawie cementowo-wapiennej.

### 7. Wykończenie zewnętrzne, stolarka

Cokół- lastrico płukane

Ściany nadziemia – tynk

Kominy – cegła pełna

Obróbki blacharskie, orynnowanie, rury spustowe – blacha żelazna, ocynkowana

Schody zewn, taras – kamień

Stolarka – drewniana, PCV

## IV. ZAKRES PLANOWANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH

Zakres planowanych robót budowlanych związanych z przebudową domu pracy twórczej w Lubaniu na budynek biurowo-administracyjny PODR zakłada:

### 1. Demontaż drugiego piętra i dachu budynku istniejącego

### 2. Przebudowę parteru budynku

Na parterze budynku znajdować się będzie:

### Opis przedmiotu zamówienia

- Kuchnia cateringowa o wydajności 100 obiadów/dobę – ok.70m<sup>2</sup>
- Jadalnia /stołówka na 20 miejsc – ok.50m<sup>2</sup>
- Sala wielofunkcyjna ok. 70 osób – ok.100m<sup>2</sup>
- Biura – ok.100m<sup>2</sup>
- Duży węzeł sanitarny z osobnym wejściem z zewnątrz – ok 50m<sup>2</sup>
- Zaplecze socjalne dla 6 osób – ok. 20m<sup>2</sup>
- Hol wejściowy, klatki schodowe i korytarze – 90m<sup>2</sup>
- Zaplecze techniczne

#### 3. Przebudowę i podwyższenie kondygnacji 1 piętra

Na kondygnacji 1 piętra budynku znajdować się będą:

- Biura – 300m<sup>2</sup>
- Sala konferencyjna na 10 osób – ok.40m<sup>2</sup>
- Węzeł sanitarny – ok.30m<sup>2</sup>
- Pomieszczenia socjalne– ok.30m<sup>2</sup>
- Komunikacja – 120m<sup>2</sup>

Projektowana wysokość użytkowa pomieszczeń 3m.

#### 4. Budowa stropodachu nad kondygnacją 1 piętra

#### 5. Remont pomieszczeń piwnicy budynku

- dostosowanie pomieszczenia/pomieszczeń z przeznaczeniem na potrzeby zaplecza kuchni
- węzeł sanitarny

#### 6. Izolacje budynku

Wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych budynku .

Wykonanie remontu izolacji przeciwwilgociowych części podziemnych budynku.

#### 7. Wyposażenie budynku w projektowane instalacje

- instalacja wodno-kanalizacyjna, ciepłej wody użytkowej
- instalacji kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wody do oczka wodnego na działce 217/49 obręb Lubań, gm. Nowa Karczma
- instalacja wentylacji mechanicznej/grawitacyjnej, klimatyzacji
- instalacja ogrzewania
- instalacja elektryczna
- instalacja strukturalna
- instalacja odgromowa

#### 8. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

#### 9. Zagospodarowanie terenu wokół budynku

Wykonanie terenów utwardzonych, chodników, rampy zapewniającej dostęp do budynku.

Wykonanie niezbędnych instalacji zewnętrznych.

Wykonanie terenów zielonych.

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest m.in. do zaprojektowania takiego zakresu rzeczowego, aby zapewnić dostępność strefy wejścia głównego do budynku, sanitariatów oraz sali konferencyjnej i jadalni dla osób z niepełnosprawnościami. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z odpowiednimi wymaganiami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020.1062 t.j. ze zm.)

Opis przedmiotu zamówienia

## V. WYMAGANIA W ZAKRESIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ

1. Wymagane opracowania wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia, zostaną wykonane i przekazane Zamawiającemu w następującej ilości i formie:

### a) ETAP PIERWSZY

- **Koncepcja projektowa** – 2 szt. wersji papierowej + format pliku pdf
- **Przedwstępne zbiorcze zestawienie kosztów** – tabelaryczne w formie elektronicznej (dokument excel)

### b) ETAP DRUGI

- **Projekt budowlany zagospodarowania terenu**
- 2 szt. wersji papierowej + format pliku pdf i dwg (dla Zamawiającego)
- **Projekt architektoniczno-budowlany**
- 2 szt. wersji papierowej + format pliku pdf i dwg (dla Zamawiającego)

### c) ETAP TRZECI

- **Projekt budowlany zagospodarowania terenu**
- 4 szt. wersji papierowej (składane do urzędu)
- **Projekt architektoniczno-budowlany**
- 4 szt. wersji papierowej (składane do urzędu)

### d) ETAP CZWARTY

- **Projekt techniczny** – 4 szt.
- **Projekt wykonawczy** – 4szt.
- **Kosztorysy inwestorskie** – 1 szt. wersji papierowej + format pliku pdf + edytowalny
- **Przedmiary robót** – 1 szt. wersji papierowej + format pliku pdf + edytowalny
- **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)** – 1 szt. wersji papierowej + format pliku pdf + edytowalny
- **Zbiorcze zestawienie całości kosztów inwestycji** – 1 szt. wersji papierowej + format pliku pdf + edytowalny

2. Dokumentacja wymieniona w ETAPACH PIERWSZYM, DRUGIM I CZWARTYM podlega pisemnemu odbiorowi. Zamawiający w przeciągu **10 dni** kalendarzowych od otrzymania w/w dokumentacji, dokona jej sprawdzenia i wyda pisemną opinię dotyczącą jej zaakceptowania i odebrania, lub jej nieodebrania i konieczności wykonania stosownych poprawek i uzupełnień. Jeżeli Zamawiający wyda opinię o nieodebraniu dokumentacji, Wykonawca dokona stosownych poprawek i uzupełnień w dokumentacji w przeciągu **7 dni** kalendarzowych od otrzymania w/w opinii.

Dokumentacja wymieniona w ETAPIE TRZECIM zostanie wysłana do odpowiedniego organu po zaakceptowaniu i odebraniu dokumentacji budowlanej wymienionej w ETAPIE DRUGIM w terminie określonym przez Wykonawcę. Potwierdzeniem wykonania ETAPU TRZECIEGO będzie dostarczenie Zamawiającemu dowodu przyjęcia przez organ kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Sporządzone przez Wykonawcę projekty budowlane w zakresie ETAPU TRZECIEGO, muszą zostać pozytywnie zatwierdzone przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, uzyskując pozwolenie na budowę. Wydanie decyzji nastąpi w terminach ustawowo przewidzianych. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania należytej staranności jako pełnomocnik inwestora w trakcie postępowania administracyjnego o uzyskanie decyzji.

### Opis przedmiotu zamówienia

4. Wykonawca przygotowuje dokumentację projektowo-kosztorysową, dokonując w trakcie procesu projektowego bieżących konsultacji (min. 2 konsultacje) z wyznaczonymi pracownikami Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu, podczas których uzgodnione zostaną szczegóły projektowe. Zebrania konsultacyjne zostaną udokumentowane poprzez spisanie protokołu z ich przebiegu, zawierającego uzgodnienia pomiędzy stronami.

5. Wykonawca uzyska w imieniu Zamawiającego prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, wymagane opinie, uzgodnienia i sprawdzenia rozwiązań projektowych.

6. Do zakresu wykonawcy należy :

- wykonanie mapy sytuacyjno - wysokościowej do celów projektowych;
- wykonanie opinii geotechnicznej, lub uzyskanie wyników badań geologiczno-inżynierskich wraz ze sporządzeniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego, w zależności od potrzeb;
- uzyskanie warunków technicznych dotyczących przyłączenia do sieci elektroenergetycznych i sanitarnych, oraz uzgodnienie projektów przyłączenia – w zależności od potrzeb;

7. Przedmiotowa dokumentacja projektowo-kosztorysowa, musi odpowiadać obecnie obowiązującym przepisom prawnym, oraz musi być kompletna.

W szczególności projekty i dokumenty ETAPU CZWARTEGO muszą:

- stanowić uszczegółowienie i uzupełnienie zatwierdzonego projektu budowlanego;
- zawierać techniczne rysunki wykonawcze;
- stanowić szczegółową dokumentację budowlaną, która będzie wykorzystywana na potrzeby postępowań o zamówienia publiczne w procesie realizacji inwestycji;
- być podstawowym źródłem informacji dla Wykonawcy robót budowlanych. Projekty i dokumenty muszą uwzględniać i opisywać: przyjęte rozwiązania techniczne, zastosowane materiały, ich jakość i ilość, sposób wykonania i montażu, itd.;
- stanowić pomoc przy rozliczaniu inwestycji pod kątem rzeczowym i finansowym;
- stanowić podstawę do kontroli jakości robót.

8. Pozostałe wymagania Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia:

- dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
- każdy egzemplarz dokumentacji ma być podpisany przez projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania w nieograniczonym zakresie, zgodnie z obowiązującymi zasadami, o których mowa w ustawie Prawo budowlane. Każdy z projektantów musi należeć do właściwej Izby oraz mieć aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie;
- Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wykonanej dokumentacji projektowej.

9. Dokumentacja powinna zostać opracowana z zachowaniem należytej staranności oraz zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym: opracowany przedmiot zamówienia powinien spełniać wszystkie warunki określone w ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1843, ze zm.), ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm), rozporządzeniu 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), rozporządzeniu 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

### Opis przedmiotu zamówienia

2021 r., poz. 2454) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) .

## VI. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Etap pierwszy – termin od dnia zawarcia umowy: 14 dni / 21 dni

Etap drugi – termin od daty zatwierdzenia etapu 1: 28 dni / 35 dni

Etap trzeci – termin od daty zatwierdzenia etapu 2: 14 dni / 21 dni

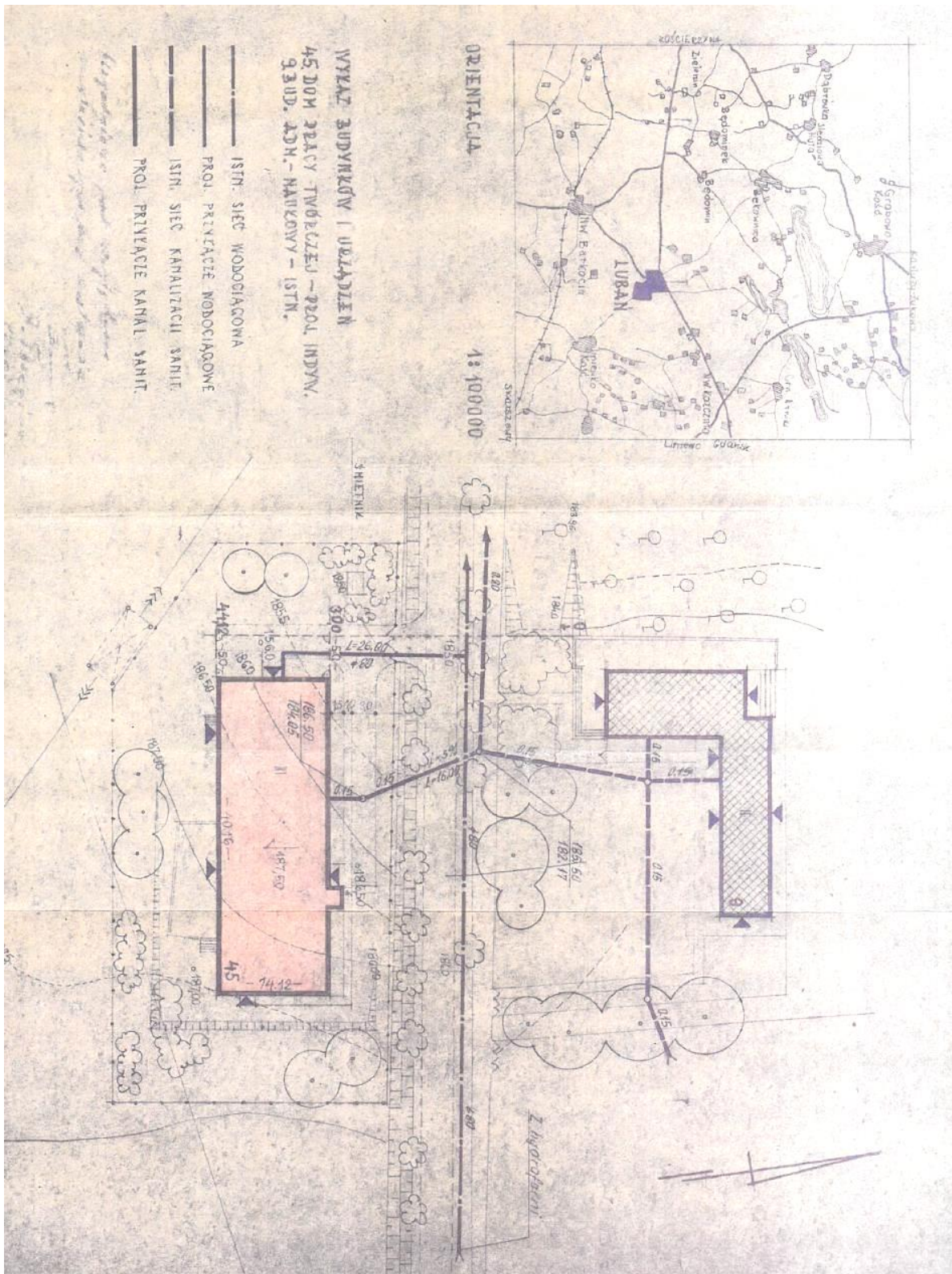
Etap czwarty – termin od daty wykonania etapu 3: 35 dni / 42 dni

**Wykonawca zobowiązany jest dochować terminów pośrednich dla poszczególnych etapów realizacji, które wskaże w złożonej przez siebie ofercie. Zamawiający nie wyraża zgody na zaoferowanie innych terminów niż określone powyżej. Maksymalny termin wykonania całego przedmiotu zamówienia (termin realizacji umowy) – nie później niż do 30 listopada 2024 r.**

## VII. SKAN DOKUMENTACJI ARCHIWALNEJ



Opis przedmiotu zamówienia





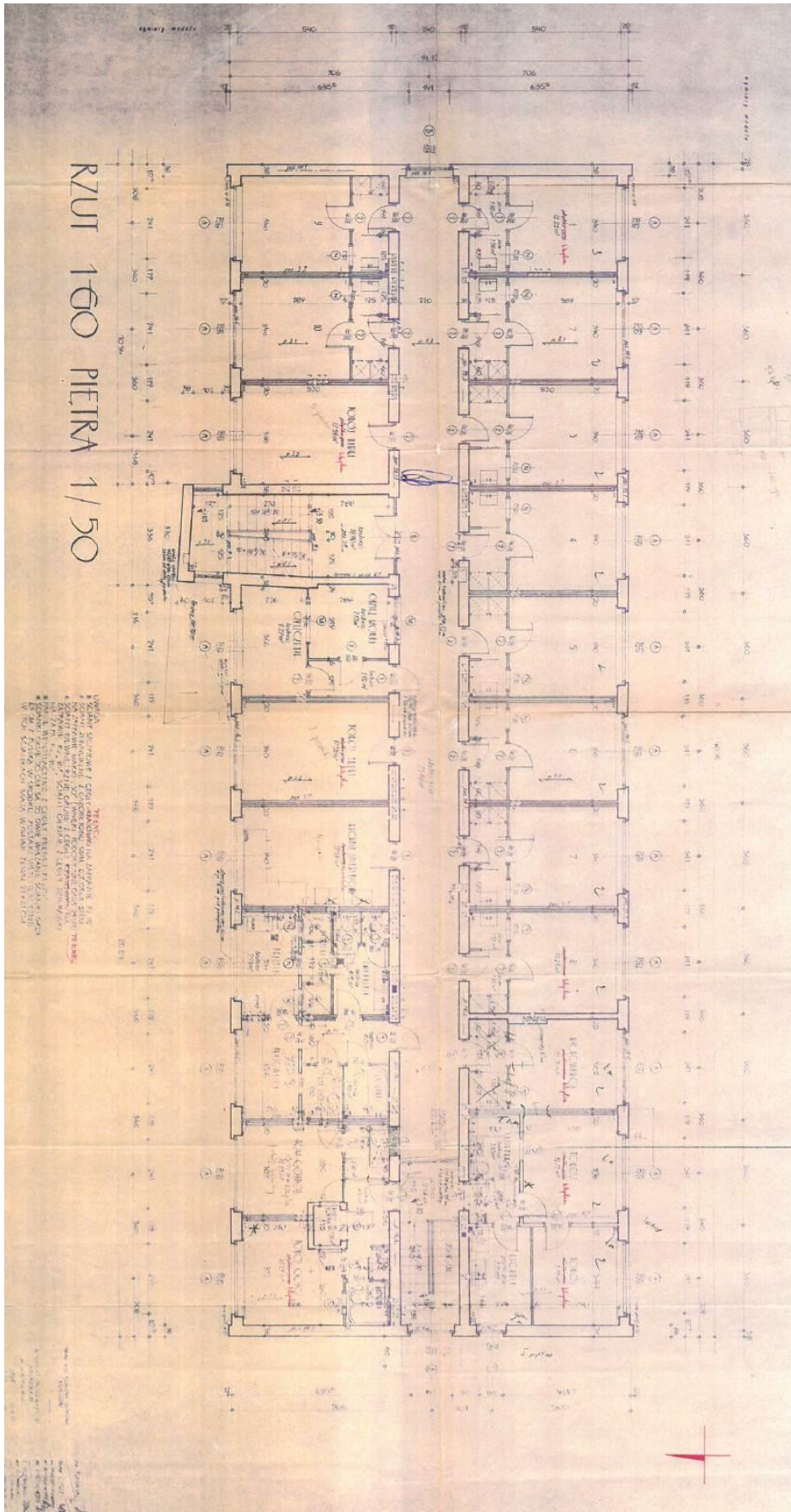




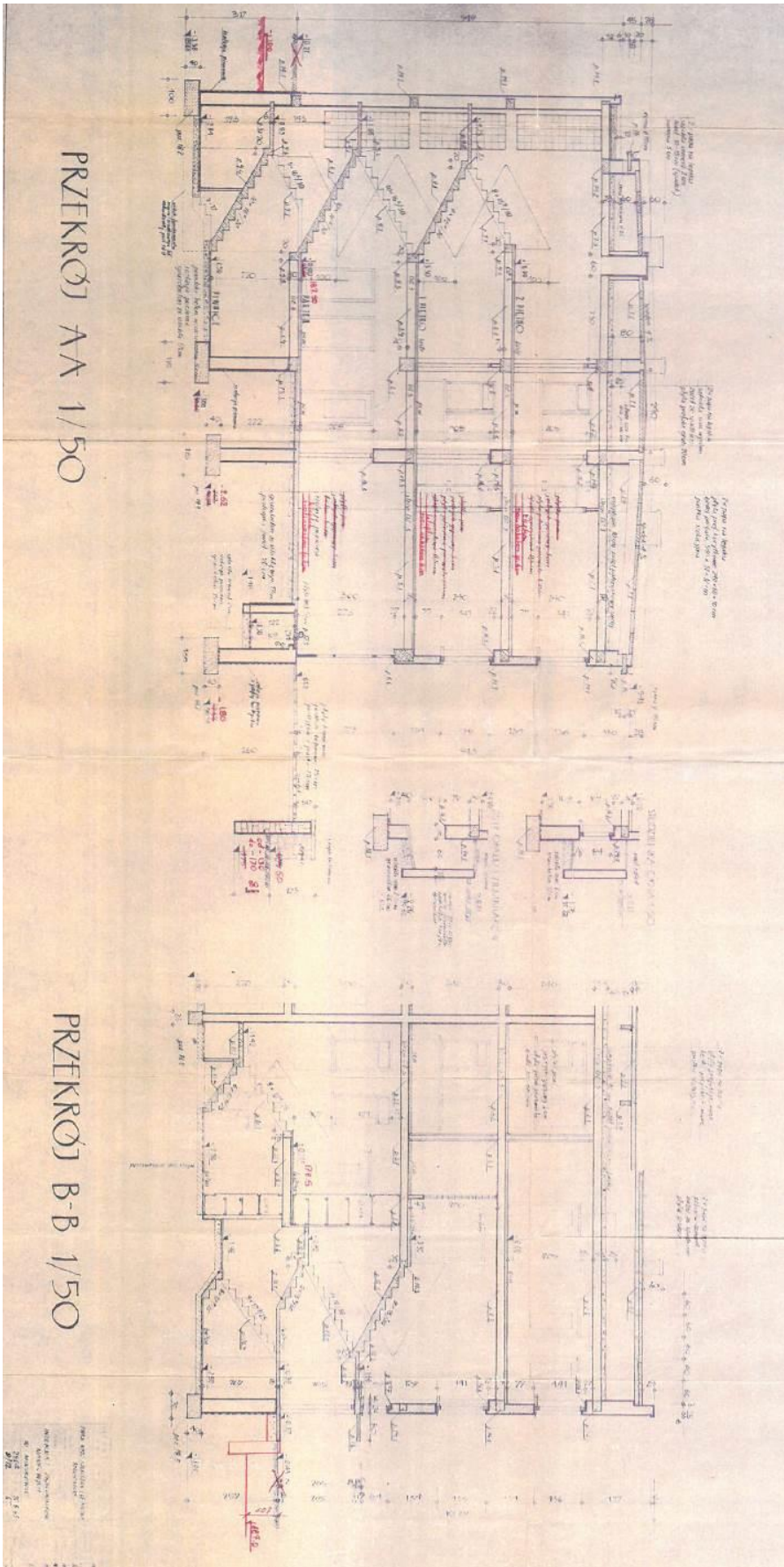




Opis przedmiotu zamówienia

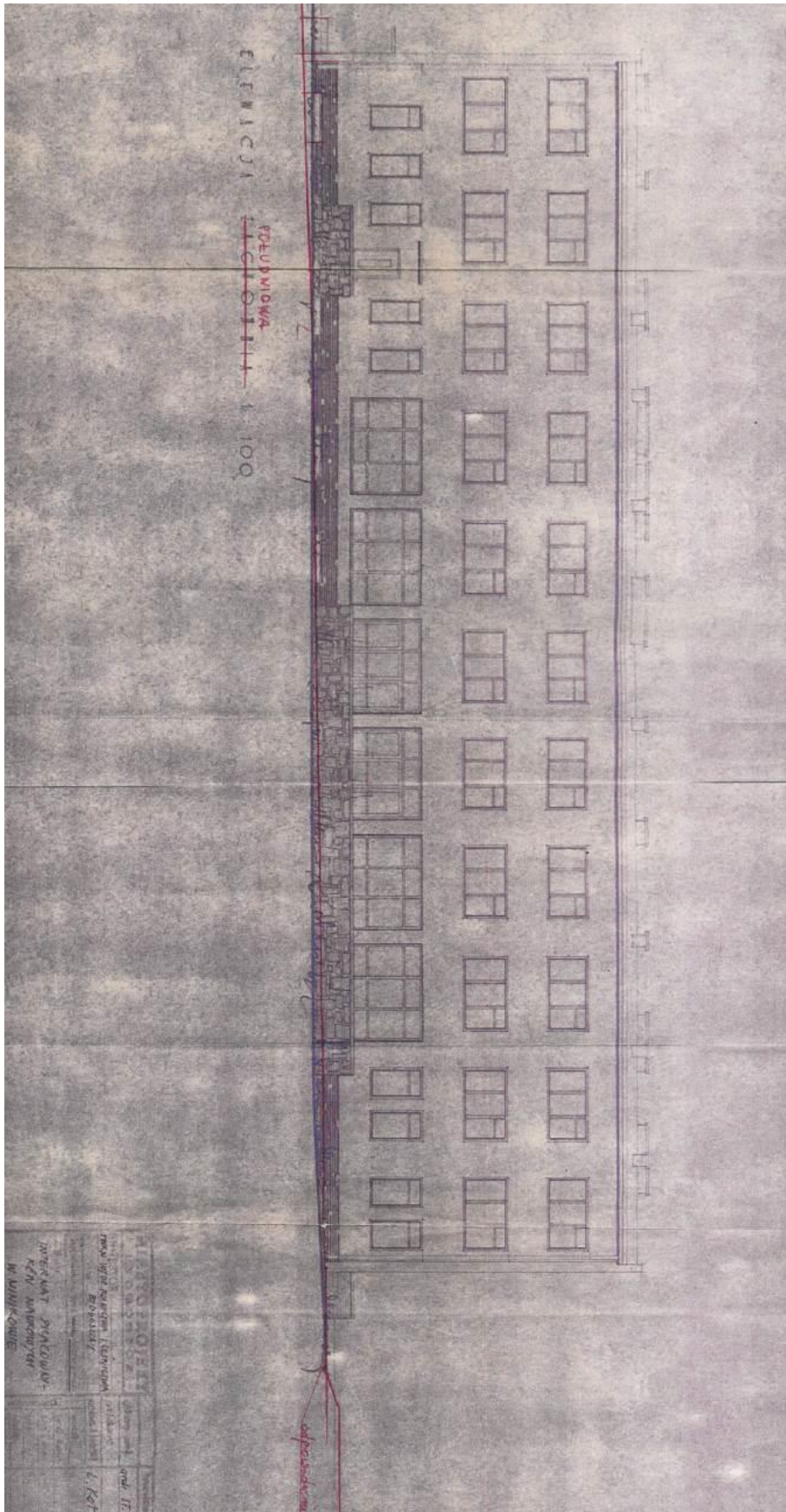


Opis przedmiotu zamówienia

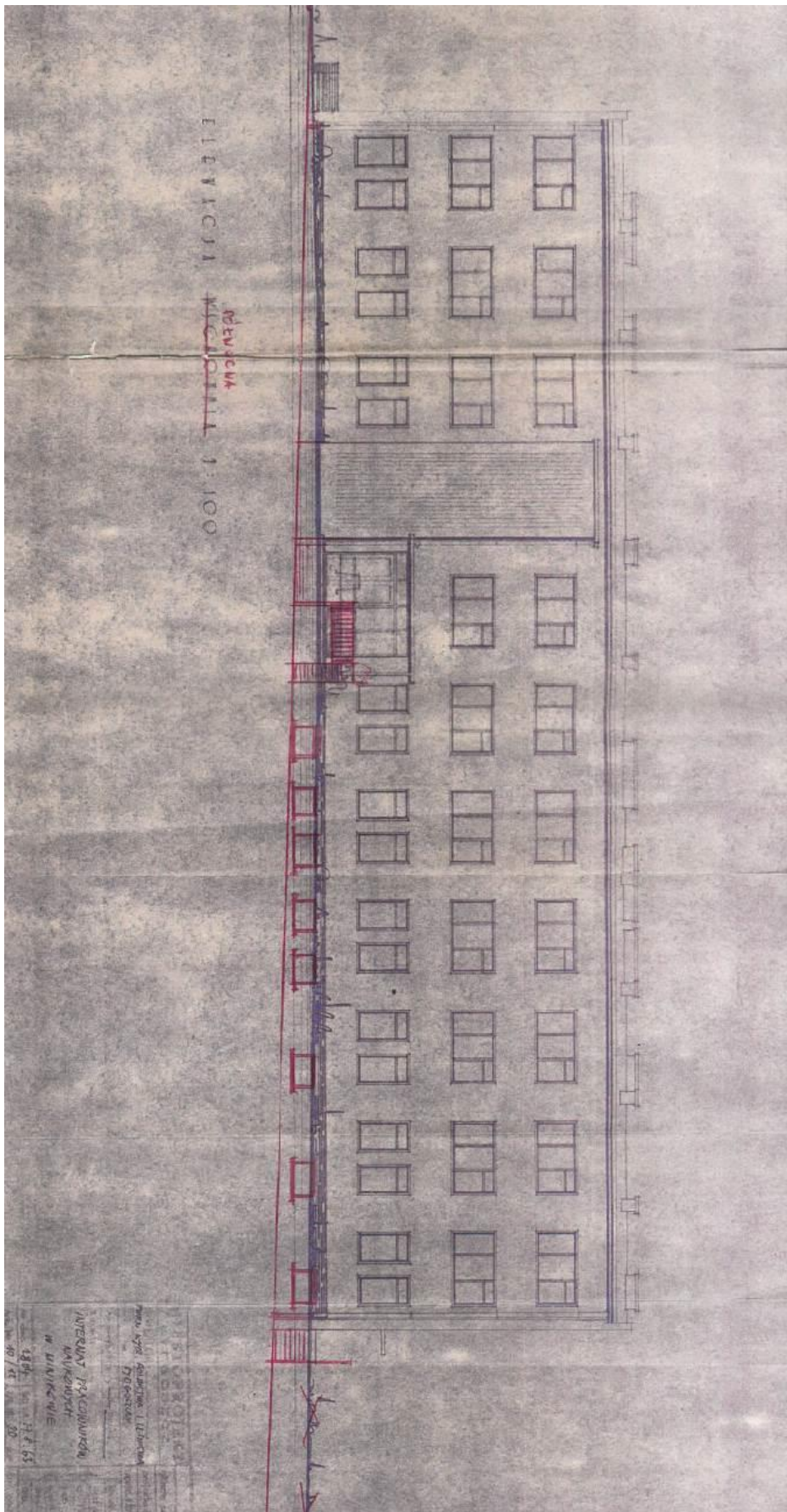




Opis przedmiotu zamówienia



Opis przedmiotu zamówienia









## VII. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - STAN ISTNIEJĄCY





Opis przedmiotu zamówienia

