

Jadowniki, 20.04.2023 r.

Zn. spr.: SA.270.2.10.2023  
/doręczenie wyłącznie elektronicznie/

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

zadania pod nazwą:

**„Sporządzenie dokumentacji projektowej przebudowy Leśniczówki Okocim”**



Zamawiający: **Nadleśnictwo Brzesko**  
**Jadowniki, ul. Brzeska 59**  
**32-800 Brzesko**

### **1. Adres Zamawiającego:**

Nadleśnictwo Brzesko  
Jadowniki, ul. Brzeska 59  
32-800 Brzesko

### **2. Adres obiektu budowlanego do przebudowy:**

Leśniczówka Leśnictwa Okocim  
ul. Czerwona Droga 347  
32-800 Okocim

### **3. Opracowanie:**

Jakub Wacnik (Starszy referent ds. administracyjno-gospodarczych)

### **4. Tryb udzielania zamówienia:**

- a) W przedmiotowym postępowaniu nie ma zastosowania ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.). Postępowanie jest prowadzone w trybie zapytania ofertowego, o szacunkowej wartości zamówienia netto nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty określonej w art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.
- b) Do czynności podejmowanych przez Zamawiającego i Wykonawców mają zastosowanie m.in. przepisy:
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360),
  - Ustawy z dnia 7 listopada 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88),
  - Ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 r. poz. 1973, 2127,2269),
  - Ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. poz 1098, 1718, z 2022 r. poz. 84),
  - Ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2021 poz. 1990),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 r. poz. 1523 oraz z 2018r. poz. 2243 z późn. zmianami),

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609, z 2021 r. poz 1169, 2280);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U.2003 nr 120 poz. 1126);
- Rozporządzenia 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.2021 poz. 2458);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015 r. poz. 376 z późn. zm.);
- Zarządzenie nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych prowadzenia robót budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe”;
- Zarządzenie nr 65 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany zarządzenia nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 1 września 2020 roku w sprawie wprowadzenia „Wytycznych prowadzenia robót budowlanych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe”;
- Zarządzenie nr 73 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 8 grudnia 2020r. w sprawie zmiany zarządzenia nr 41 DGLP z dnia 22 czerwca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania wzorcowych projektów architektonicznych budynku mieszkalnego leśniczówki z kancelarią oraz budynków administracyjnych kancelarii leśniczego pojedynczej i kancelarii leśniczego podwójnej;
- innych aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Zakres przedmiotu zamówienia:

- a) Przedmiotem opracowanie będzie wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej, obejmującej projekt budowlany pełnobrażowy, dotyczący przebudowy budynku Leśniczówki Okocim na podstawie dostarczonej koncepcji, wraz z projektem zagospodarowania terenu bezpośrednio przylegającego do budynku, tak aby przedstawiona koncepcja stanowiła całość w nowym układzie funkcjonalno-użytkowym. Zaprojektowanie kierunków komunikacji na zewnątrz i ogólnych założeń zagospodarowania terenu przyległego winno być spójne z projektem przebudowy budynku.
- b) Działka nr 1125 (obręb ewidencyjny Okocim), użytek gruntowy Ls – nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak również dla ww. działki nie ma sporządzonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym **Wykonawca będzie zobowiązany wystąpić o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy.** Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy niezbędne dokumenty i informacje, które są wymagane do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, w miarę ich dostępności.
- c) W ewidencji gruntów i budynków, prowadzonym przez Starostę Brzeskiego, budynek ten widnieje jako budynek mieszkalny. W związku z faktem, że po planowanej przebudowie lokal mieszkalny będzie zajmował mniej niż 70% powierzchni całkowitej budynku, nastąpi zmiana jego przeznaczenia z mieszkalnego na niemieszkalny, w którym dominującą rolę odgrywać będą lokale użytkowe. **Wykonawca będzie zobowiązany wystąpić o wydanie decyzji w sprawie zmiany sposobu użytkowania budynku.**
- d) Przedmiot zamówienia obejmuje koncepcję architektoniczno-budowlaną oraz projekt przebudowy, rozbudowy, nadbudowy ww. budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawierający:
- Projekt architektoniczno-budowlany,
  - Materiały wyjściowe do projektowania i prace wstępne,
  - Projekt wykonawczy,
  - STWiOR,

- Przedmiar robót – zgodnie z STWiOR,
  - **Kosztorys inwestorski** – Wykonawca zobowiązany będzie do 2-krotnego, bezpłatnego aktualizowania kosztorysu inwestorskiego jeśli zajdzie taka potrzeba ze strony Zamawiającego przez okres 2 lat od dnia protokolarnego odbioru dokumentacji kosztorysowej,
  - BIOZ,
  - Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych np. pozwolenia wodnoprawne, decyzje środowiskowe, badania geologiczne gruntu, itd. – jeżeli są wymagane,
  - Uzyskanie niezbędnych uzgodnień w zakresie p.poż., wymagań sanitarnych oraz BHP od rzeczoznawców,
  - Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego – jeżeli jest wymagane,
- e) Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania dokumentacji w wersji papierowej (3 egzemplarze) i elektronicznej,
- f) zaprojektowanie niezbędnych dla budynku istniejącego wyburzeń, zamurowań w celu dostosowania części obiektu do nowych funkcji, z zachowaniem obowiązujących przepisów, w tym przeciwpożarowych,
- g) wykonanie nowej aranżacji pomieszczeń: piwnicy, parteru oraz poddasza, korekta układu funkcjonalnego w celu udrożnienia dróg ewakuacyjnych i usprawnienie funkcjonowania obiektu,
- h) przeprojektowanie dachu,
- i) wykonanie projektu instalacji wewnętrznych (w tym wentylacji) oraz przyłączy, zgodnie z nowym układem funkcjonalno-użytkowym,
- j) wykonanie projektu zagospodarowania terenu bezpośrednio przylegającego do budynku, tak aby przedstawiona koncepcja stanowiła całość w nowym układzie funkcjonalno-użytkowym. Zaprojektowanie kierunków komunikacji na zewnątrz i ogólnych założeń zagospodarowania terenu przyległego winno być spójne z projektem przebudowy budynku. Uwzględnić należy przebudowę lub rozbiórkę zewnętrznego wejścia do piwnicy oraz wyjścia z sali edukacyjno-konferencyjnej do altany z grillem/ogniskiem, z odpowiednią liczbą miejsc parkingowych i dojazdem do magazynu leśnictwa, wydzieleniem terenu rekreacyjnego dla mieszkania służbowego, itd.

- k) Wykonawca wykona opracowania projektowe nie wymienione powyżej, związane z wymaganiami jednostek opiniujących i uzgadniających.

## **2. Wymagania dodatkowe:**

- a) Wykonawca zapewni udział w opracowaniu projektu osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanych obiektów budowlanych.
- b) Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej współpracy z Zamawiającym, na każdym etapie wykonywania prac projektowych. Kontakty pomiędzy stronami odbywać się będą w terminach i miejscach obustronnie ustalonych.
- c) Usuwanie błędów w dokumentacji projektowej, nastąpi bezzwłocznie i nieodpłatnie, w trybie reklamacji do dokumentacji projektowej.

## **3. Nadzór autorski:**

- a) Przedmiot zamówienia obejmuje pełnienie nadzoru autorskiego w ramach zaoferowanej ceny.

## **4. Wymogi Zamawiającego w zakresie opracowania dokumentacji:**

- a) Wymagane jest by w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy odbyło się pierwsze spotkanie robocze z Zamawiającym.
- b) Należy dążyć do uzyskania efektu rzeczowego, określonego w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia i programie funkcjonalno-użytkowym, przy jak najmniejszych nakładach finansowych,
- c) Należy zastosować technologie i rozwiązania, dające pewność zachowania trwałości projektu,
- d) Uzyskanie wszystkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa, odstępstw i opinii,
- e) Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

## 5. Projekt koncepcyjny:

- a) Dokumentacja dla etapu I (koncepcyjnego) powinna obejmować rozwiązania najbardziej optymalne w zakresie dostosowania budynku do potrzeb Zamawiającego. Koncepcja powinna składać się z trzech części: rysunkowej, opisowej i wizualizacji.
- b) Wizualizacje i prezentacja koncepcji pozwoli na zobrazowanie planowanych zmian oraz efektów końcowych. Wizualizacje i prezentacje mogą wspomagać proces podejmowania decyzji, dotyczących dalszych etapów projektu.
- c) Część opisowa koncepcji powinna zawierać omówienie inwestycji, przyjęte parametry techniczne oraz należy przedstawić charakterystykę problemów związanych z realizacją zadania. Na podstawie opisu dokumentacji wraz z rysunkami i wizualizacją Zamawiający dokonuje wyboru rozwiązań technicznych z pośród trzech przedstawionych koncepcji.

## 6. Projekt zasadniczy:

- a) Dokumentacja techniczna dla realizowanego projektu powinna składać się z dwóch części: części rysunkowej i części opisowej, opracowanych dla wybranej koncepcji,
- b) Część rysunkowa składa się z załączników, które wykonuje się w zakresie niezbędnym do jednoznacznego określenia przedmiotu zamówienia i opracowana przedmiaru robót. Załączniki te, to: mapa orientacyjna, plan sytuacyjny, widok elewacji z czterech stron, projekt elewacji – kolorystyka, rzuty budynku, dachu, piwnicy, przekroje budynku w dwóch kierunkach, zestawienie stolarki drzwiowej i okiennej, konieczne szczegóły robót termoizolacyjnych, dokumentacja obiektu (rzuty, przekroje), dokumentacja branżowa robót instalacyjnych i elektrycznych, projekt zagospodarowania terenu wokół budynku.
- c) Część opisowa, na którą składają się: opis techniczny, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (STWiOR), analiza wpływu na środowisko, konieczne obliczenia wytrzymałościowe.
- d) Opis techniczny, w którym powinny być zawarte: lokalizacja, podstawy opracowania, technologia wykonania robót, opis technologii wykonywania robót, bezpieczeństwo użytkownika oraz informacje, dotyczące BIOZ.

- e) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (STWiOR), jako opracowanie szczegółowe dla danego zadania i zawierające zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania roboty budowlanej, stosowania materiałów i technologii oraz zasad odbierania i oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót.
- f) STWiOR winien zawierać jedynie elementy, odnoszące się do konkretnego zadania, z uwzględnieniem przebiegu procesu realizacji zadania (w tym: kolejność robót, wymagania dotyczące technologii i materiałów, sposób dokonywania kontroli i odbiorów istotnych elementów obiektów czy robót zanikowych), a z całkowitym wyeliminowaniem ogólnych norm, przepisów i tabel, których znajomość nie jest potrzebna do realizacji i nadzorowania konkretnej roboty budowlanej,
- g) Analiza wpływu na środowisko, a w szczególności na gatunki, siedliska chronione, stosunki wodne, krajobraz, zjawiska geologiczne, gleby jako odrębne opracowanie w oparciu o załączony schemat analizy.
- h) Ponadto należy uzgodnić m.in.:
- kolorystykę elewacji, ścian wewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
  - sposób ogrzewania obiektu (preferowane pompa ciepła z fotowoltaiką);
  - materiały do izolacji termicznej ścian i stropów;
  - rodzaj materiału wykończeniowego;
  - konieczność uzyskania pozwolenia na budowę i innych uzgodnień;
  - Ustalić należy również tryb wprowadzania zmian autorskich do projektu dokonywanych na etapie budowy oraz uprawnienia pracowników do podejmowania decyzji w tym zakresie.

## **7. Sprawdzenie i odbiór dokumentacji projektowej:**

Przed ostatecznym odbiorem przedkładaną dokumentację należy zweryfikować pod kątem merytorycznym, jak również zawartości. Materiały przekazane do sprawdzenia powinny być kompletne. Do sprawdzenia na etapie koncepcji Wykonawca przekazuje tylko formę elektroniczną dokumentacji, tj. część rysunkowa w formacie .dwg i .pdf oraz część opisowa w formacie .doc, .xls i .pdf. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego (w dowolnej formie), będące podstawą do rozliczenia finansowego



z Wykonawcą, może nastąpić w momencie zakończenia procesu sprawdzania i weryfikacji dokumentacji przez Zamawiającego. Podpisanie w/w protokołu następuje po stwierdzeniu, że przedstawiona dokumentacja jest kompletna, zawiera ostateczne, zaakceptowane rozwiązania oraz została dostarczona w ustalonej zapisami Umowy liczby egzemplarzy (dotyczy projektu zasadniczego). Projekt zasadniczy należy dołączyć również w formie plików .pdf – do umieszczenia na stronie www. przy ogłoszeniu przetargu.

#### **8. Dodatkowe warunki dotyczące przedmiotu zamówienia w zakresie opracowania dokumentacji projektowej:**

Dokumentacja projektowa nie może wskazywać nazw własnych, konkretnych technologii, patentów, produktów itp. Wszelkie koszty opracowania dokumentacji projektowej, opłat administracyjnych i skarbowych, pozwoleń, za pełnomocnictwa, wypisy i wyrisy winny być uwzględnione w cenie oferty. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego prawa autorskie oraz prawa zależne związane z dokumentacją stanowiącą przedmiot zamówienia. Opracowania opisane powyżej należy wykonać w formie papierowej i elektronicznej – na dysku przenośnym (pen-drive) w formatach – dla plików wskazanych powyżej (tj.: .dwg, .shp, .doc, .xls, .pdf).

#### **9. Autorskie prawa majątkowe**

W ramach wynagrodzenia, Wykonawca przenosi na rzecz Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do dokumentacji wykonanej w ramach przedmiotu zlecenia, a także do wszystkich egzemplarzy i nośników, na których została utrwalona oraz prawa do zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich oraz przenoszenia praw na inne osoby wraz z prawem do dokonywania zmian, wykonywania praw zależnych.

#### **10. Po stronie Zamawiającego jest dostarczenie Wykonawcy opracowań:**

- a) ekspertyzy mykologicznej (data sporządzenia: 13.10.2020 r.),
- b) ekspertyzy technicznej budynku zawierającej inwentaryzację budynku i charakterystykę ogólną budynku z opisem elementów konstrukcyjnych oraz ich stanu (data sporządzenia: 15.03.2022 r.),
- c) inwentaryzacji architektonicznej budynku leśniczówki (data sporządzenia: lipiec 2018 r.),

d) projektu koncepcyjnego układu wnętr (data sporządzenia: sierpień 2022 r.).

Ww. opracowania, dotyczące budynku, stanowią załącznik nr 8 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.

#### **11. Podział Zamówienia na Etapy:**

- a) etap I – dostarczenie do siedziby Zamawiającego: wstępnego projektu zagospodarowania terenu, analizy wpływu na środowisko, BIOZ, 3 (trzech) koncepcji architektoniczno-budowlanych, ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz wszystkich badań niezbędnych do wykonania etapu II i III,
- b) etap II – dostarczenie do siedziby Zamawiającego projektu budowlanego,
- c) etap III – dostarczenie do siedziby Zamawiającego Projektu Wykonawczego, przedmiarów robót, kosztorysu inwestorskiego, STWiORB, ostatecznego pozwolenia na budowę lub potwierdzenia dopełnienia innej procedury, jeżeli uzyskanie pozwolenia na budowę nie będzie konieczne,
- d) etap IV – pełnienie funkcji biegłego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz sprawowanie nadzoru autorskiego – od dnia rozpoczęcia robót budowlanych wykonywanych na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, do dnia końcowego i bezusterkowego odbioru tych robót.

## II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

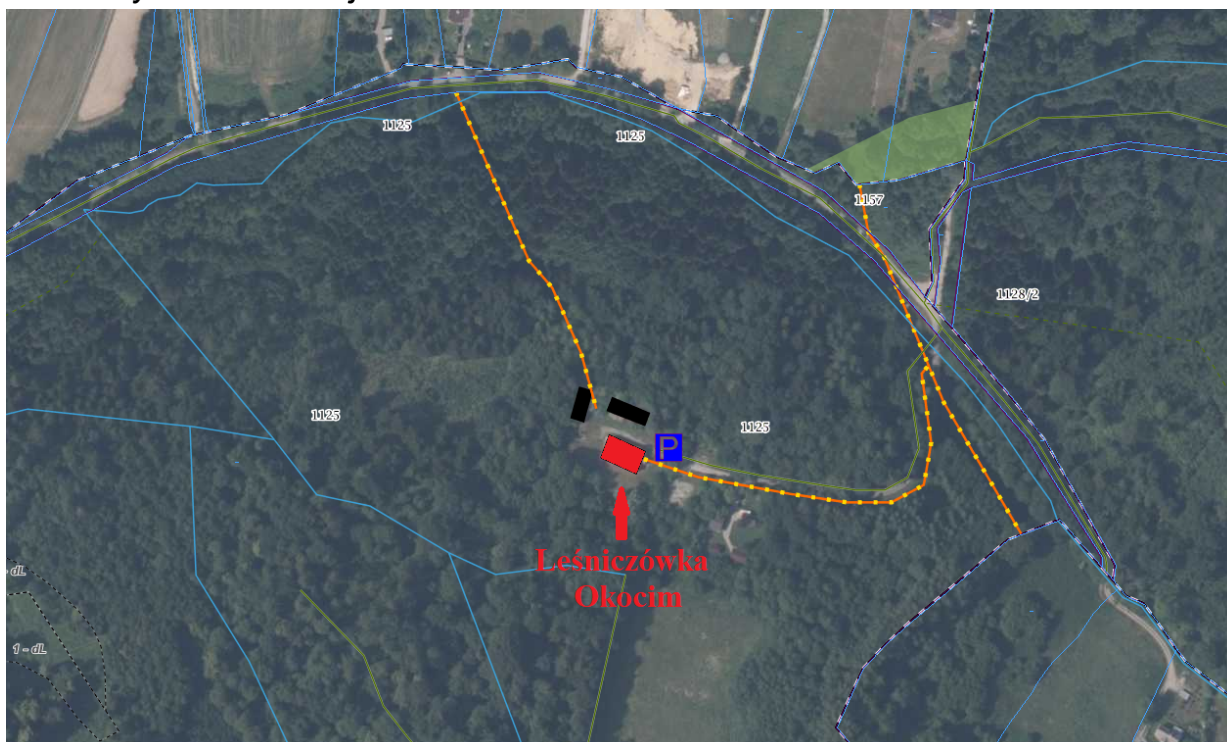
### 1. Lokalizacja Inwestycji

Leśnictwo Okocim, ul. Czerwona Droga 347, 32-800 Okocim

Obręb ewidencyjny Okocim, działka nr 1125

Link z lokalizacją: <https://goo.gl/maps/K6pkNGcJtrCkYsy2A>

Ryc. 1. Lokalizacja Leśniczówki Okocim



### 2. Opis istniejącego budynku Leśniczówki Okocim

Zgodnie z przeprowadzoną w 2022 r. ekspertyzą techniczną stan budynku określono jako średni. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne zgodnie z ww. ekspertyzą techniczną są w stanie zadowalającym, a ich drobne miejscowe uszkodzenia są łatwe do naprawy przez co będą spełniać swoją rolę przy planowanych pracach związanych z przebudową budynku. niesprawną wentylacją przyczynia się do podwyższonej wilgoci w budynku i niekorzystnie wpływa na jego stan. Konstrukcja dachowa jest ugięta i osłabiona destrukcyjnym żerowaniem owadów ksylofagicznych. Budynek wyposażony jest w przyłącz elektryczny i kanalizacyjny. Wewnętrzne instalacje: wodna, kanalizacyjna, ciepła i elektryczna są przestarzałe i wymagają przebudowy.

W 2019 r. zostało wykonane odwodnienie budynku leśniczówki Okocim oraz izolacja pionowa łań fundamentowych.

Aktualna dokumentacja fotograficzna budynku stanowi załącznik 6.

W ramach projektowanej inwestycji, zgodnie z koncepcją architektoniczną planuje się m.in.:

- sporządzenie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń,
- wymianę części lub całości stropu w zależności od potrzeb,
- wymianę konstrukcji dachowej wraz z pokryciem – przywrócenie pierwotnego pokrycia z dachówki, wypuszczenie dachu poza obrys budynku w celu uniknięcia destrukcyjnego działania wody opadowej na elewację budynku,
- izolację poziomą fundamentów,
- przebudowę instalacji wewnętrznych budynku (elektrycznej, odgromowej, kanalizacyjnej, wodnej, centralnego ogrzewania), z uwzględnieniem nowych instalacji: wentylacyjnej, teletechnicznej,
- wykonanie przyłącza wodociągowego do sieci gminnej lub budowę studni,
- wykonanie ocieplenia elewacji z zachowaniem charakterystycznych zdobień ceglanych gzymsów oraz ram okiennych w postaci ceglanych łuków,
- wymianę stolarki zewnętrznej (okna, drzwi),
- zmiana układu pomieszczeń i ich odpowiednie zagospodarowanie, uwzględniające: salę edukacyjną / konferencyjną z osobnym wejściem oraz część kancelaryjną w kolejnej części budynku i mieszkanie służbowe,
- zagospodarowanie terenu wokół budynku, tak aby przedstawiona koncepcja stanowiła całość w nowym układzie funkcjonalno-użytkowym, z uwzględnieniem lokalizacji wiaty śmietnikowej.
- wykonanie robót wykończeniowych.

Budynek **nie jest** wpisany do rejestru zabytków, ale to obiekt o znaczeniu historycznym, którego początki sięgają połowy XIX wieku. Początkowo służył jako domek myśliwski, następnie był wykorzystywany jako leśniczówka dla zarządcy posiadłości leśnych rodziny Göetzów Okocimskich (na mapach z czasów zaboru austriackiego w niezmienionej lokalizacji widniał jako leśniczówka już w 1869 r.), a od połowy XX wieku służy jako leśniczówka dla administracji Lasów Państwowych. Zachowany do czasów obecnych wygląd zewnętrzny budynku z wspomnianymi zdobieniami jest charakterystyczny dla tego regionu i okresu, w którym budynek

powstał. Swym charakterem nawiązuje on do dawnych dworskich zabudowań, które można spotkać w okolicach Browaru Okocim. Z uwagi na szczególne walory architektoniczne i historyczne budynek wart jest zachowania.

Zatwierdzam:

**NADLEŚNICZY**  
**Nadleśnictwa Brzesko**  
**Paweł Dzięgielowski**

*/podpisano elektronicznie/*

Załączniki:

- Harmonogram prac
- Zarządzenia wewnętrzne LP, Wytyczne
- Klauzula informacyjna
- Oświadczenie Wykonawcy
- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa z lokalizacją
- Opracowania dot. budynku
- Wzór umowy