

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

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

**„Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu elewacji budynku  
Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej”**

**ADRES OBIEKTU:**

06-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II, działka nr ew. 70, obręb 10 Śródmieście

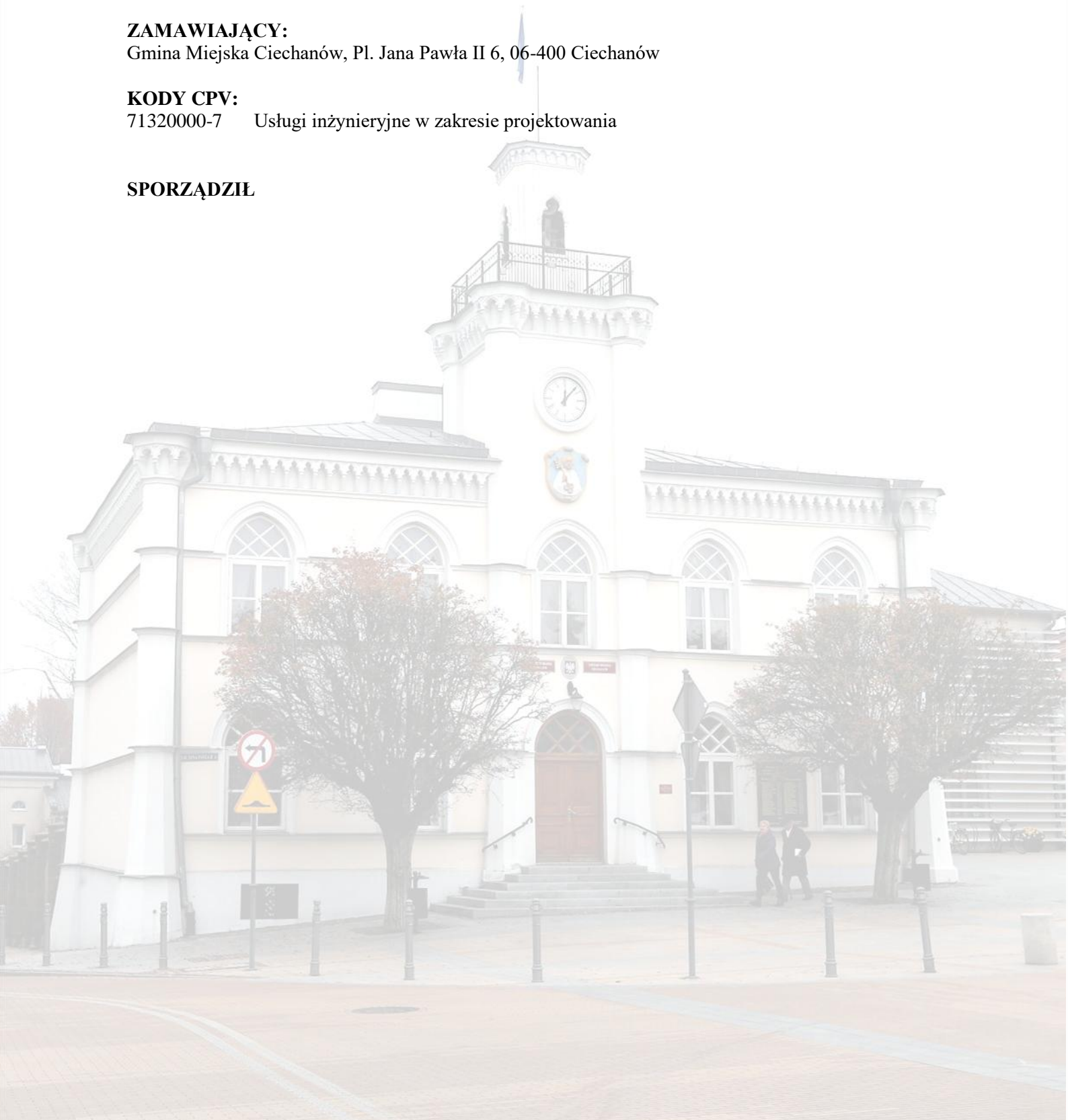
**ZAMAWIAJĄCY:**

Gmina Miejska Ciechanów, Pl. Jana Pawła II 6, 06-400 Ciechanów

**KODY CPV:**

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

**SPORZĄDZIŁ**



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

**Spis treści:**

1. CZĘŚĆ OPISOWA .....	3
1.1 Przedmiot zamówienia .....	3
1.1.1. Wymagania techniczno - funkcjonalne .....	3
1.2. Obowiązki Wykonawcy. ....	4
2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA .....	6
2.1. Termin wykonania zamówienia.....	6
2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji projektowej Wykonawcy .....	6
2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.....	7
3.DOKUMENACJA FOTOGRAFICZNA .....	8
3.1. Ceglany mur przy ul. Wodnej.....	9
3.2.Ratusz.....	11
4. ZAŁĄCZNIKI.....	14
4.1. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla remontu muru przy ul. Wodnej .....	14
4.2. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla remontu elewacji Ratusza .....	14

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

#### *1.1 Przedmiot zamówienia*

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji technicznej na potrzeby *remontu elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej, stanowiącego zachodnią część ogrodzenia dziedzińca Ratusza w ramach zadania pn.: „Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby budynków użyteczności publicznej.” Zamówienie realizowane w podziale na zadania:*

***Zadanie 1 Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu elewacji budynku Ratusza w Ciechanowie.***

***Zadanie 2. Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu muru przy ul. Wodnej w Ciechanowie.***

Zamówienie obejmuje obowiązek przeprowadzenia niezbędnych badań / analiz / ekspertyz, wykonania kompletnej dokumentacji technicznej i uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.

Budynek Ratusza, będący przedmiotem opracowania położony jest na działce o nr ew. 70, obręb 10 Śródmieście, przy Placu Jana Pawła II 6 w Ciechanowie. Obecnie jest to budynek administracyjny – siedziba Urzędu Miasta Ciechanów. W najstarszej części obiektu na parterze znajduje się sala współpracy europejskiej i partnerstwa miast, na piętrze - reprezentacyjne pomieszczenia władz miasta oraz pomieszczenia biurowo-administracyjne.

Zabytkowy neogotycki Ratusz zbudowano w I połowie XIX wieku. Murowany, dwukondygnacyjny na planie prostokąta, z czworoboczną wieżą zwieńczoną glorieta na osi fasady. W narożach wieloboczne filarki, w zwieńczeniu wyładowany gzyms kroksztynowy, w nadświetlonych ostrołucznych okien – drobne ukośne podziały. Dach niski, czterospadowy kryty blachą.

Budynek wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-98.

Dekoracyjny mur ogrodzeniowy budynku Ratusza zlokalizowany jest wzdłuż ul. Wodnej i części ulicy Nadrzecznej w Ciechanowie na działce nr ew. ew. 70, obręb 10 Śródmieście. 120 letni mur z cegły czerwonej nie jest wpisany do rejestru zabytków, znajduje się natomiast w obszarze układu historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanów wraz z warstwą kulturową - nr rej A-259.

Wskazana działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka położona jest na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-259 oraz leży w strefie ochrony archeologicznej „W”. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **1.1.1 Wymagania techniczno-funkcjonalne.**

##### **1) budynek ratusza**

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

Budynek Ratusza jest obiektem neogotyckim z charakterystycznymi filarami narożnymi, ostrołukowymi otworami okiennymi i drzwiowymi, przykryty dachem czterospadowym krytym blachą. Oś fasady frontowej stanowi wieża zegarowa, wyprowadzona ponad dach. Wysokość budynku to ok. 9 m, długość ścian bocznych wynosi: od strony zachodniej (ul. Wodna) – ok. 13m, od strony wschodniej – ok.13,50m, od strony południowej (Plac Jana Pawła II 6) – ok.18,50 m. Główne wejście do budynku znajduje się od strony południowej.

Cokół budynku wykonano z tynku malowanego farbą oraz płyt z piaskowca. Elewacja budynku posiada zróżnicowaną fakturę zewnętrzną. W ratuszu w większości budynku występuje faktura elewacji w postaci tynków malowanych farbami elewacyjnymi w jasnych kolorach. Elewacje zostały rozczłonkowane poziomo pasami fryzów. Zabytkowa wieża zegarowa częściowo wykonana z drewna.

Pod wpływem czynników atmosferycznych nastąpił proces niszczenia zewnętrznej warstwy na budynku oraz schodach. Schody oraz elewacja są zanieczyszczone, występują złuszczenia, odpryski i uszkodzenia mechaniczne - ubytki w tynku, co powoduje utratę właściwości termoizolacyjnych i estetycznych budynku. W cokole budynku można zauważyć zawilgocenie i miejscowe odparzenia tynków oraz częściowe odspojenia od lica ściany. W górnej części ratusza liczne spękania i odparzenia tynku zabytkowego gzymsu. Budynek wpisany do rejestru zabytków, dokumentację należy opracować z uwzględnieniem wytycznych Konserwatora Zabytków.

## **2) mur ogrodzeniowy**

Dekoracyjny mur ogrodzeniowy okalający Ratusz od strony zachodniej i północnej wykonany z czerwonej cegły maszynowej zlokalizowany jest przy ul. Wodnej. Całkowita wysokość muru wynosi od ok.3,30 m do 3,5 m, w tym fundament kamienny o wys. ok. 20-30 cm, długość ok. 51 m. Mur zakończony jest czapami wieńczącymi. Wzdłuż muru przy fundamencie występuje chodnik z płytek.

Cegły z których wykonany jest mur są zdegradowane. Pod wpływem czynników atmosferycznych utraciły swoje właściwości mechaniczne i estetyczne. Posiadają liczne odpryski, wykruszenia i pęknięcia oraz zanieczyszczenia biologiczne (m.in. grzyb). Gdzieśgdzie pomiędzy ceglami występuje brak spoin zaprawowych. W fundamencie muru występują ubytki kamienne. Mur znajduje się w obszarze układu historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanów, dokumentację należy opracować z uwzględnieniem wytycznych Konserwatora Zabytków.

### **1.2. Obowiązki Wykonawcy.**

#### **1.2.1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:**

- a) zakup map opiniodawczych i map do celów projektowych, wypisów z ewidencji gruntów, a także wykonanie wszelkich prac przygotowawczych niezbędnych do sporządzenia projektów, w tym uzyskanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – jeśli wymagana;
- b) diagnostyka stanu technicznego muru, schodów oraz ścian budynku ratusza w tym: wizualna inspekcja stanu elewacji, analiza chemiczna, badanie poziomu wilgoci, badania termograficzne;

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

- c) sporządzenie, oddzielnie dla każdego zadania, opinii/ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego muru, schodów, ścian budynku ratusza ze wskazaniem przyczyn powstawania uszkodzeń wraz z propozycją działań naprawczych;
- d) opracowanie koncepcji remontu muru, elewacji budynku ratusza, schodów zlokalizowanych od strony północnej budynku oraz renowacji drzwi z opisem proponowanych robót naprawczych wraz z wizualizacją. Koncepcje należy opracować oddzielnie dla każdego zadania;
- e) wykonanie dokumentacji konserwatorskiej oddzielnie dla każdego zadania;
- f) opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z zatwierdzoną koncepcją;
- g) uzyskanie wszelkich ewentualnych uzgodnień, opinii i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym uzgodnienie projektu z Konserwatorem Zabytków;
- h) uzyskanie pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego;
- i) pełnienie nadzoru autorskiego na etapie realizacji inwestycji.

### **1.2.2. Zakres nadzoru autorskiego**

Wykonawca zobowiązany jest sprawować nadzór autorski w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.). Ponadto, w ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do:

- a) udzielanie wyjaśnianie wszelkich wątpliwości dotyczących rozwiązań projektowych, które pojawią się w trakcie postępowania o udzielenie zamówień publicznych prowadzonych w przyszłości, związanych z realizacją przedmiotu Umowy lub w toku realizacji robót, w tym wykonywanie ewentualnych szkiców/rysunków uszczegóławiających problemowe kwestie;
- b) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o realizacji inwestycji niezgodnie z dokumentacją techniczną;
- c) opiniowanie i uzgadnianie zmian nieistotnych.

### **1.2.3. Wymagania szczegółowe w zakresie dokumentacji technicznej**

- szczegóły dotyczące procedury uzgadniania koncepcji zawiera §3 Ogólnych Postanowień Umowy (OPU-z);
- w dokumentacji projektowej remontu elewacji ratusza należy przewidzieć także uszczelnienie pomiędzy oknami i parapetami, remont obróbek blacharskich znajdujących się na elewacji budynku, zachowanie detali architektonicznych;

### **UWAGA:**

Dokumentacja projektowa, przedmiary i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, wchodzące w skład dokumentacji technicznej, stanowiąc będą - w oparciu o art. 103 ust.1 ustawy Pzp – opis przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, a tym samym muszą zostać wykonane zgodnie z art. 99 i art. 101 ustawy Pzp, ze szczególnym uwzględnieniem:

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

- 1) przepisu art. 99 ust. 4 i 5 ustawy Pzp, zakazującego opisywania przedmiotu zamówienia w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba że i nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W każdym przypadku wskazania w dokumentacji technicznej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, Wykonawca zobowiązany jest wskazać w dokumentacji kryteria stosowane w celu oceny równoważności.
- 2) przepisu art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy Pzp wskazującego kolejność ustawową stosowania odniesienia się do norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o którym mowa w przepisie art. 30 ust. 1 i 3 ustawy Pzp.
- 3) przepisu art. 101 ust. 4 ustawy Pzp wskazującego, iż opisując przedmiot zamówienia za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o których mowa w przepisie art. 30 ust. 1 i 3 ustawy Pzp, Zamawiający jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważne".

**W przypadku bezzasadnego posługiwania się w dokumentacji projektowej nazwami własnymi Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym finansową związaną z nałożeniem kar/korekt itp. do wysokości faktycznie poniesionych szkód przez Zamawiającego.**

## 2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

### 2.1. Termin wykonania zamówienia.

- 1) Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w zakresie, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1-9 OPU-z, w terminie 140 dni kalendarzowych od zawarcie umowy Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru częściowego przedmiotu umowy.
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania w imieniu Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie do 60 dni kalendarzowych od terminu określonego w pkt. 1. Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
- 3) Czynności związane z nadzorem autorskim Wykonawca będzie wykonywać do czasu zakończenia prac przez Zamawiającego, których dokumentacja techniczna dotyczy.

### 2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji technicznej

Po podpisaniu umowy Wykonawca opracuje dokumentację techniczną niezbędną do realizacji zamówienia. Dokumentację należy opracować oddzielnie dla każdego zadania. Dokumentacja winna składać się z co najmniej następujących opracowań:

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

- 1) sprawozdania z badań diagnostycznych,
- 2) opinie/ekspertyzy dotyczące stanu technicznego muru i ścian budynku ratusza,
- 3) koncepcja remontu muru oraz elewacji budynku ratusza wraz z wizualizacją budynku,
- 4) dokumentacja konserwatorska,
- 5) projekty budowlane i wykonawcze,
- 6) przedmiar robót zawierający zestawienie ilościowe robót w porządku technologicznym,
- 7) kosztorysy inwestorskie,
- 8) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych powiązane z przedmiarem, zawierające szczegółowe wymagania w zakresie sprzętu, stosowanych materiałów, transportu, wykonania robót, kontroli jakości robót, obmiarów, odbiorów robót; wymagania dotyczące płatności zgodne z postanowieniami kontraktu; specyfikacje techniczne podlegają akceptacji Zamawiającego,
- 9) projekt organizacji ruchu na czas prowadzenia robót (jeśli wymagany),
- 10) materiały do uzyskania pozwolenia na budowę i innych zezwoleń. Wykonawca przygotowuje odpowiednie materiały i uzyska pozwolenie na budowę dla robót objętych Zamówieniem. Materiały formalne niezbędne do wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę winny odpowiadać wymaganiom ustawy prawo budowlane,

Szczegóły dotyczące ilości dokumentacji technicznej wskazano w § 2 Ogólnych Postanowień Umowy dla umów na opracowanie dokumentacji technicznych („OPU-z”).

Nie wyklucza się potrzeby realizacji innych dodatkowych opracowań.

### **Ustalenia wyjściowe**

Wszystkie wymagane materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje, mapy geodezyjne itp. Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie. W razie potrzeby wystąpi do Zamawiającego o udzielenie stosownych upoważnień.

Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, że jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu któremu ma służyć.

### **2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

Wybrane przepisy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawy z dnia 07.07.1994 Prawo budowlane,
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- Rozporządzenie 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,
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania

*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzajów i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia z dnia 11 września 214 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
- Przepisów szczegółowych, obowiązujących polskich norm, zasad wiedzy technicznej oraz niniejszymi założeniami do projektowania.

### **3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

#### **3.1.Ceglany mur przy ul. Wodnej**



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

**3.2. Ratusz**



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

**Schody**



*Opracowanie dokumentacji technicznych na potrzeby remontu  
elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej*

#### **4.ZAŁĄCZNIKI**

**Załącznik nr 1. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla remontu muru przy ul. Wodnej.**

**Załącznik nr 2. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla remontu elewacji Ratusza.**

Zamawiający udostępni wybranemu Wykonawcy dokumentację archiwalną z 2007 roku opracowaną na potrzeby rewitalizacji budynku.