

*Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w
Ciechanowie*

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

„Opracowanie dokumentacji technicznej przebudowy i modernizacji budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie i nadanie mu nowych funkcji społecznych.”



ADRES OBIEKTU:

06-400 Ciechanów, ul. Powstańców Warszawskich 22, działka nr ew. 1531, obręb 30 Podzamcze

ZAMAWIAJĄCY:

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

KODY CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

OPRACOWAŁ

**Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w
Ciechanowie**

Spis treści:

1. CZĘŚĆ OPISOWA	3
1.1 Przedmiot zamówienia	3
1.2. Otoczenie budynku	4
1.3. Obowiązki Wykonawcy.	4
1.4. Idea projektowania uniwersalnego	6
2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	6
2.1. Termin wykonania zamówienia.....	7
2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji projektowej Wykonawcy	7
2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.....	8
3. ZAŁĄCZNIKI.....	9
3.1. Dokumentacja fotograficzna	9
3.2. Zalecenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	11

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1 Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji technicznej *przebudowy budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie i nadanie mu nowych funkcji społecznych*. Zamówienie obejmuje obowiązek przeprowadzenia niezbędnych badań / analiz / ekspertyz, wykonania kompletnej dokumentacji technicznej i uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.

Budynek objęty opracowaniem położony jest na działce o nr ew. 1531 obręb 30 Podzamcze, przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie i obecnie, ze względu na utratę funkcji użytkowych, wyłączony jest z użytkowania. Wskazana działka znajduje się na terenie dla, którego obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Bloki w Ciechanowie.

Obiekt jest elementem historycznego zespołu budowlanego powstałego w latach 1940-44, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A-1401 oraz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zadanie obejmuje opracowanie dokumentacji w szczególności w zakresie:

1. przebudowy, remontu, modernizacji pomieszczeń budynku w tym otwarcia przestrzeni, wkomponowania kuchni, zagospodarowania strychu;
2. budowy/przebudowy schodów zewnętrznych wraz z budową podjazdu dla osób niepełnosprawnych;
3. zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym na wszystkie kondygnacje budynku poprzez budowę windy;
4. wymiany pokrycia dachowego wraz z dociepleniem dachu;
5. wykonania instalacji wewnętrznych;
6. wyposażenia pomieszczeń;
7. zagospodarowania terenu wokół budynku w zakresie:
 - a) wymiany istniejącego ogrodzenia,
 - b) wykonania nowych nawierzchni utwardzonych (parkingi, dojścia do budynku)
 - c) stworzenia przestrzeni rekreacyjnej z małą architekturą
 - d) zagospodarowania terenów zielonych
 - e) budowy wiaty z PV nad miejscami postojowymi.

UWAGA:

- **Projekt ma uwzględniać wytyczne programu wieloletniego „Aktywni Seniorzy - ASY” na lata 2026-2030.**
- **Min. 15 % powierzchni pomieszczeń należy przewidzieć na działania z zakresu kultury, edukacji kulturalnej i aktywności społecznej.**
- **Projektowane pomieszczenia powinny spełniać nadrzędny cel, jakim jest uzyskanie układu funkcjonalno-użytkowego optymalnie wykorzystującego przestrzeń.**

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

Zamawiający w załączeniu przedkłada koncepcję elewacji budynku i zagospodarowania terenu, której założenia należy uwzględnić w dokumentacji projektowej z zastrzeżeniem zmiany koloru elewacji przedstawionej na załączonej wizualizacji. Wszystkie zmiany w stosunku do założeń koncepcji, konsultowane i uzgadniane będą na etapie opracowania koncepcji budynku wraz z otoczeniem wokół.

1.1.1 Wymagania techniczno-funkcjonalne.

Budynek to obiekt parterowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym o pow. zabudowy 221,20 m², murowany z cegły. Więźba dachowa drewniana, dach kryty blachą falistą.

W przebudowanym budynku planuje się utworzenie przestrzeni możliwej do wykorzystania na potrzeby stowarzyszeń/organizacji działających na rzecz lokalnej społeczności.

1.1.2 Lokalizacja obiektu oraz szczegółowe wymagania w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia

Lokalizacja obiektu - Ciechanów ul. Powstańców Warszawskich 22, działka ew. 1531, obręb 30 Podzamcze.

1.2. Otoczenie budynku

Obszar, w którym zlokalizowany jest obiekt będący tematem zamówienia jest objęty Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Dzielnicy Bloki.”

1.3. Obowiązki Wykonawcy.

1.3.1. 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;
- b) wykonanie inwentaryzacji budynku w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji konserwatorskiej i technicznej;
- c) analiza stanu technicznego budynku, konstrukcji, możliwości adaptacji;
- d) opracowanie dwóch koncepcji budynku po przebudowie i przedstawienie ich do akceptacji Zamawiającemu w terminie 20 dni roboczych od podpisania umowy - po 1 egz. każda koncepcja powinna zawierać co najmniej:
 - rzut wszystkich kondygnacji budynku po przebudowie,
 - opis rozwiązań technicznych w zakresie konstrukcji, elementów wykończeniowych, instalacji sanitarnych, elektrycznych, słaboprądowych,
 - szacunkowy koszt inwestycji,
 - wstępną wizualizację pomieszczeń oraz zewnętrznej bryły budynku wraz z otoczeniem;
- e) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tych zabytków;

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

- f) opracowanie dokumentacji technicznej zgodnie z zatwierdzoną koncepcją z uwzględnieniem wytycznych Konserwatora Zabytków;
- g) wykonanie audytu energetycznego;
- h) wykonanie ekspertyz przyrodniczych w szczególności ornitologicznej i chiropterologicznej;
- i) uzyskanie wszelkich ewentualnych uzgodnień, opinii i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym ew. odstępstw od warunków technicznych;
- j) uzgodnienie projektu z Konserwatorem Zabytków;
- k) uzyskanie pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego;
- l) opracowanie dokumentacji zgodnie z wytycznymi wskazanymi w zaleceniach konserwatorskich;
- m) pełnienie nadzoru autorskiego na etapie realizacji inwestycji.

1.3.2. 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 (Dz. U. z 2025. 418. t.j.). Ponadto, w ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do:

- a) przygotowania dokumentacji zamiennej oraz uzyskania decyzji o zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę - w przypadku konieczności wprowadzenia zmian istotnych;
- b) wyjaśnianie wszelkich wątpliwości dotyczących rozwiązań projektowych, które pojawią się w trakcie postępowań 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;
- c) zapewnienie udziału przedstawicieli poszczególnych branż w sprawowaniu nadzoru autorskiego;
- d) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o realizacji inwestycji niezgodnie z dokumentacją techniczną;
- e) opiniowanie i uzgadnianie zmian nieistotnych w uzgodnieniu z Zamawiającym.

1.3.3. Wymagania szczegółowe w zakresie dokumentacji technicznej

- szczegóły dotyczące procedury uzgadniania koncepcji zawiera §3 Ogólnych Postanowień Umowy (OPU-z);
- budynek powinien spełniać wymagania dotyczące projektowania uniwersalnego pod kątem budynków użyteczności publicznej;
- ogrzewanie budynku – gazowe i/lub pompa ciepła;
- budynek należy wyposażyć w instalację fotowoltaiczną z magazynem energii;

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

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

samym muszą zostać wykonane zgodnie z art. 99 i art. 101 ustawy Pzp, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 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/znakami towarowymi Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym finansową związaną z nałożeniem kar, korekt itp. do wysokości faktycznie poniesionych szkód przez Zamawiającego.

1.4. Idea projektowania uniwersalnego

Budynek należy zaprojektować w taki sposób, aby jego użytkowanie było na identycznych warunkach dla wszystkich, a tam gdzie nie jest to możliwe należy:

- zastosować użytkowanie ekwiwalentne,
- unikać rozwiązań, które pogłębiałyby segregację i stygmatyzację,
- stosować rozwiązania nienaruszające prywatności, bezpieczeństwa i poczucia pewności,
- stosować rozwiązania zapewniające równą atrakcyjność dla wszystkich.

Należy zapewnić możliwość prostego i intuicyjnego użytkowania poprzez eliminację zbędnych znaków informacyjnych, uwzględnienie w maksymalnym zakresie umiejętności użytkowników (w czytaniu, pisaniu czy zdolnościach językowych), uwzględnienie priorytetów informacyjnych.

Czytelność informacji należy zapewnić poprzez piktogramy, informację dotykową oznaczeń sal i budynku, odpowiedni kontrast dla informacji z uwzględnieniem warunków otoczenia, zastosowanie urządzeń będących w dyspozycji osób z ograniczeniami sensorycznymi. Należy dążyć do zminimalizowania zagrożeń i przypadkowych negatywnych konsekwencji podczas użytkowania rozwiązań technicznych i przestrzennych. Zapewnić należy wygodne użytkowanie bez wysiłku.

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

Budynek należy zaprojektować w taki sposób, aby zapewnić odpowiednią przestrzeń do korzystania z rozwiązań przez użytkowników posługujących się osobistymi urządzeniami wspomagającymi mobilność lub percepcję lub wymagających pomocy osobistej (tj. opiekuna lub asystenta). Rozumie się przez to min. stosowanie oznaczeń graficznych w widocznych miejscach i kontrastowej grafice, używanie dużych, wyraźnych i bezszeryfowych krojów pisma do powyższych oznaczeń, jasnej i czytelnej infografiki, odpowiedniej szerokości korytarzy i przejść, toalety spełniającej wymogi osób na wózku oraz posiadającej wygodne miejsce do przewijania dzieci, obniżonej wysokości lady oraz przystosowanie wszystkich elementów wyposażenia tak, aby z powodzeniem mogłaby tam być zatrudniona osoba z ograniczoną sprawnością.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Termin wykonania zamówienia.

1) Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy:

1.1. w zakresie, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1-2 i 9-10 OPU-z, w terminie do 15 maja 2026 roku. Termin o którym mowa w zdaniu pierwszym Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru częściowego przedmiotu umowy.;

1.2. w zakresie o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 3-8 OPU-z, w terminie do 15 czerwca 2026 roku. Termin o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.

2) Czynności związane z nadzorem autorskim Wykonawca będzie wykonywać do czasu uzyskania przez Zamawiającego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, którego dokumentacja techniczna dotyczy.

2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji projektowej Wykonawcy

Po podpisaniu umowy Wykonawca opracuje dokumentację projektową, obejmującą wszystkie branże, wchodzące w skład przedmiotowej budowy. Dokumentacja winna składać się z następujących opracowań projektowych:

- 1) inwentaryzacja budowlana budynku,
- 2) opinie/ekspertyzy dotyczące stanu technicznego budynku,
- 3) dokumentacja konserwatorska określająca stan zachowania zabytków nieruchomych i możliwości ich adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tych zabytków,
- 4) projekty budowlane i wykonawcze,
- 5) przedmiar robót (oddzielnie dla każdej branży) zawierający zestawienie ilościowe robót w porządku technologicznym,
- 6) kosztorys inwestorski oddzielnie dla każdej branży,
- 7) audyt energetyczny budynku,
- 8) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych powiązane z przedmiarem, zawierające szczegółowe wymagania w zakresie sprzętu, stosowanych

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

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) ekspertyzy przyrodnicze,

11) materiały do uzyskania pozwolenia na budowę i innych zezwoleń.

Wykonawca przygotowuje odpowiednie materiały i uzyskuje 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 wykonanie robót budowlanych realizowanych w formule” zaprojektuj i wybuduj” („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

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych;
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów;
- Rozporządzenie 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;
- 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 Rozwoju i Technologii z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

- 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców;
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności.;
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.
- 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 Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno - budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej;
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- Przepisów szczegółowych, obowiązujących polskich norm, zasad wiedzy technicznej oraz niniejszymi założeniami do projektowania.

3. ZAŁĄCZNIKI

3.1. Zalecenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

3.2. Dokumentacja fotograficzna

3.3. Projekt elewacji budynku wraz z koncepcją zagospodarowania jego otoczenia

Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie



Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie



Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie



Przebudowa i modernizacja budynku przy ul. Powstańców Warszawskich 22 w Ciechanowie

