

P R O G R A M FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Nazwa zadania

REMONT ELEWACJI ZABYTKOWEGO RATUSZA W ZDUNACH

Adres obiektu

**UL. RYNEK 1
63-760 ZDUNY**

Jednostka ewidencyjna

301206 - 4 ZDUNY MIASTO

Obręb

0001 MIASTO ZDUNY

Nr ewid. działki

1814/3 i 1815

KLASYFIKACJA USŁUG PROJEKTOWYCH WG STAWEK CPU

71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71242000-6 – Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

KLASYFIKACJA ROBÓT BUDOWLANYCH WG STAWEK CPU

45000000-7 Prace budowlane

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45320000-6 Roboty izolacyjne

Nazwa zamawiającego oraz jego adres

GMINA ZDUNY

RYNEK 2

63-760 ZDUNY

Opracował: mgr inż. arch. Adam Gogolewski

Spis zawartości:

- I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA;**
- II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA;**
- III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA.**

ZDUNY – MARZEC 2024 ROK

ZAWARTOŚĆ

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia
2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów oraz zakres robót.
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
5. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Wymagania dla etapu I:
2. Wymagania dla etapu II:
3. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy;
4. Wymagania dotyczące elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej;
5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
6. Wymagania dotyczące instalacji;
7. Wymagania dotyczące wykończenia, w tym szczegółowych parametrów podstawowych materiałów wykończeniowych;
8. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- 1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
- 2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
- 4 Inne dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia

- Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych remontowo-konserwatorskich elewacji dawnego ratusza w Zdunach, w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- Budynek dawnego ratusza został wpisany do rejestru zabytków pod pozycją 73/46/53 decyzją z dnia 01.08.1953 r.
- Budynek zlokalizowany jest na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Zduny (poz. 592/Wlkp./A z dnia 13. 03. 2008 roku).
- Wykonawca podejmujący się realizacji zamówienia zobowiązany jest do kierowania się zapisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku.
- Dawny ratusz zlokalizowany jest na działkach o nr ewidencyjnych 1814/3 i 1815, obręb Miasto Zduny, jednostka ewidencyjna Zduny Miasto.
- Działki stanowią własność Gminy Zduny.

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:500

STAROSTA KROTOSZYŃSKI
POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

W sprawie: niniejszym
zawieszono w sprawie niniejszej mapy
zawieszono niniejszą mapę
mapy niniejszą do niniejszej mapy
i zawieszono niniejszą mapę
do celów projektowych

Niniejsza mapa może służyć
do celów projektowych

Przebieganie linii budowlanych
początek na budowie niniejszej
i niniejszej niniejszej mapy
opracowanie do niniejszej mapy
opracowanie

Krotoszyń, dnia 2004-10-08

Z up. STAROSTY

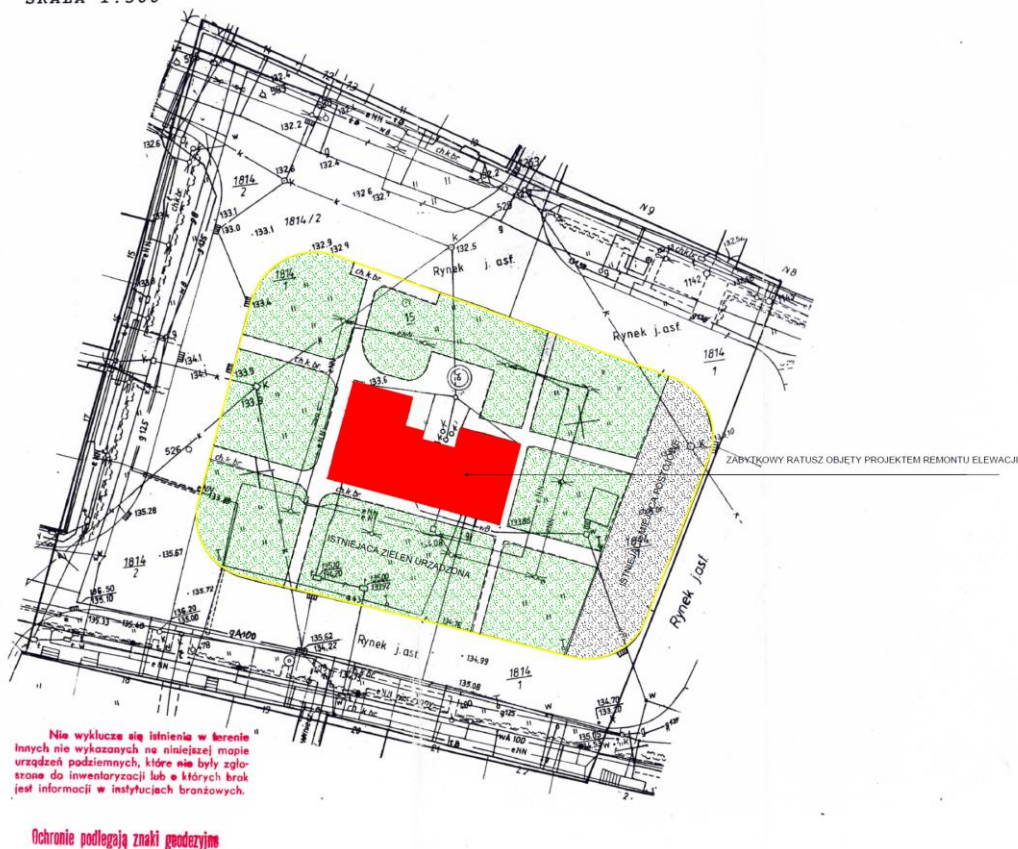
Archiwizacja Danych
Krotoszyń, dnia 2004-10-08

GEODEZJA „WIS” s.c.
Pracownia Geodezyjna i Kartograficzna
63-700 Krotoszyń, ul. Kołłątaja 5
tel. (0-60) 725-41-50, fax 585-01-20
NIP: 631-000-0000, REGON: 140609335

KERG: ZD 07-43/2004
Województwo wielkopolskie
Powiat krotoszyński
Gmina: Zduny
Obręb: Zduny
Arkusz: 9 Sekcja: 10-24(22-a-2,4)
10-24(22-b-1,3)

Działka: 1915
Ks. wiecz. 27904
Pow: 0,0536 ha
Działka: 1914/1
Ks. wiecz. Bez ozn.hip.
Pow: 0,4540 ha

Stan aktualny na dzień 2004-09-15
Sporządził: SŁAWOMIR PIOTROWSKI
05-10-2004
Uprawnienia MAP/IB i...
Kwalifikacje zawodowe...
Ks. rob. nr...
Krotoszyń, dnia 20.09.2004



Nie wyklucza się istnienia w terenie
innych nie wykazanych na niniejszej mapie
urządzeń podziemnych, które nie były zgło-
szone do inwentaryzacji lub o których brak
jest informacji w instytucjach branżowych.

Ochronie podlegają znaki geodezyjne

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy określa zakres, wymagania oraz warunki realizacji poszczególnych etapów zadania tj.

A/. Etap prac projektowych – obejmujący:

- Projekt architektoniczno – konserwatorski remontu elewacji budynku dawnego ratusza obejmujący wymianę części stolarki okiennej i drzwiowej.

Elementem zamówienia jest uzyskanie stosownych opinii, uzgodnień i pozwoleń, niezbędnych do uzyskania decyzji prowadzenia pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Krotoszynie.

W skład zamawianej dokumentacji wchodzi opracowanie kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz wytycznych do planu BIOZ.

B/. etap robót budowlanych i prac konserwatorskich obejmujący:

- Roboty przygotowawcze związane z przygotowaniem terenu i obiektu do prowadzenia robót budowlanych,
- Roboty budowlane związane z remontem elewacji,
- Roboty odtworzeniowe i konserwatorskie przy stolarce okiennej i drzwiowej.

Efektem technicznym przedmiotowego zadania będzie odrestaurowana bryła dawnego ratusza świadcząca o historii obiektu i miasta Zduny.

Prace remontowe podejmowane przy obiekcie uchronią go przed zniszczeniem i pozwolą zachować dla następnych pokoleń.

2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów oraz zakres robót.

A/. POWIERZCHNIA ZABUDOWY

351,17 m²

B/. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

Parter 241,91 m²

C/. KUBATURA

Przyziemie	1159 m ³
Strych	902 m ³
Wieża	202 m ³
	2263 m³

D/. WYSOKOŚĆ

Do okapu	3,54 m
Do kalenicy najwyższej	11,76 m

E/. DŁUGOŚĆ

Łącznie	26,21 m
---------	---------

F/. SZEROKOŚĆ

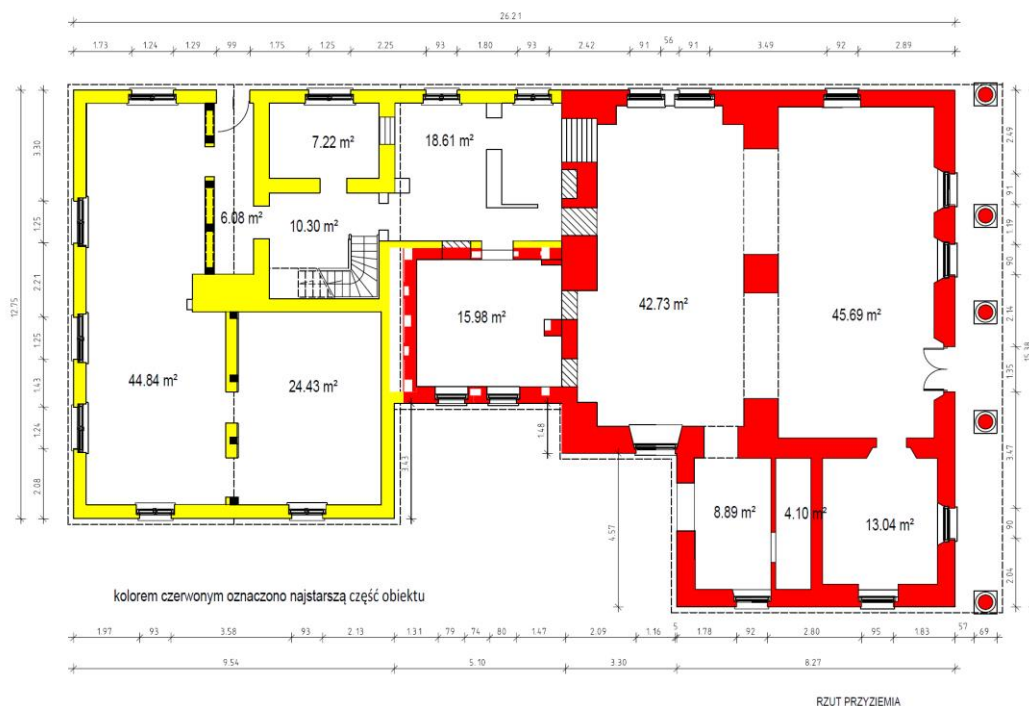
Część najstarsza	15,38 m
------------------	---------

Część nowsza

12.75 m

G/. LICZBA KONDYGNACJI

1 kondygnacja nadziemna z częściowo użytkowym poddaszem

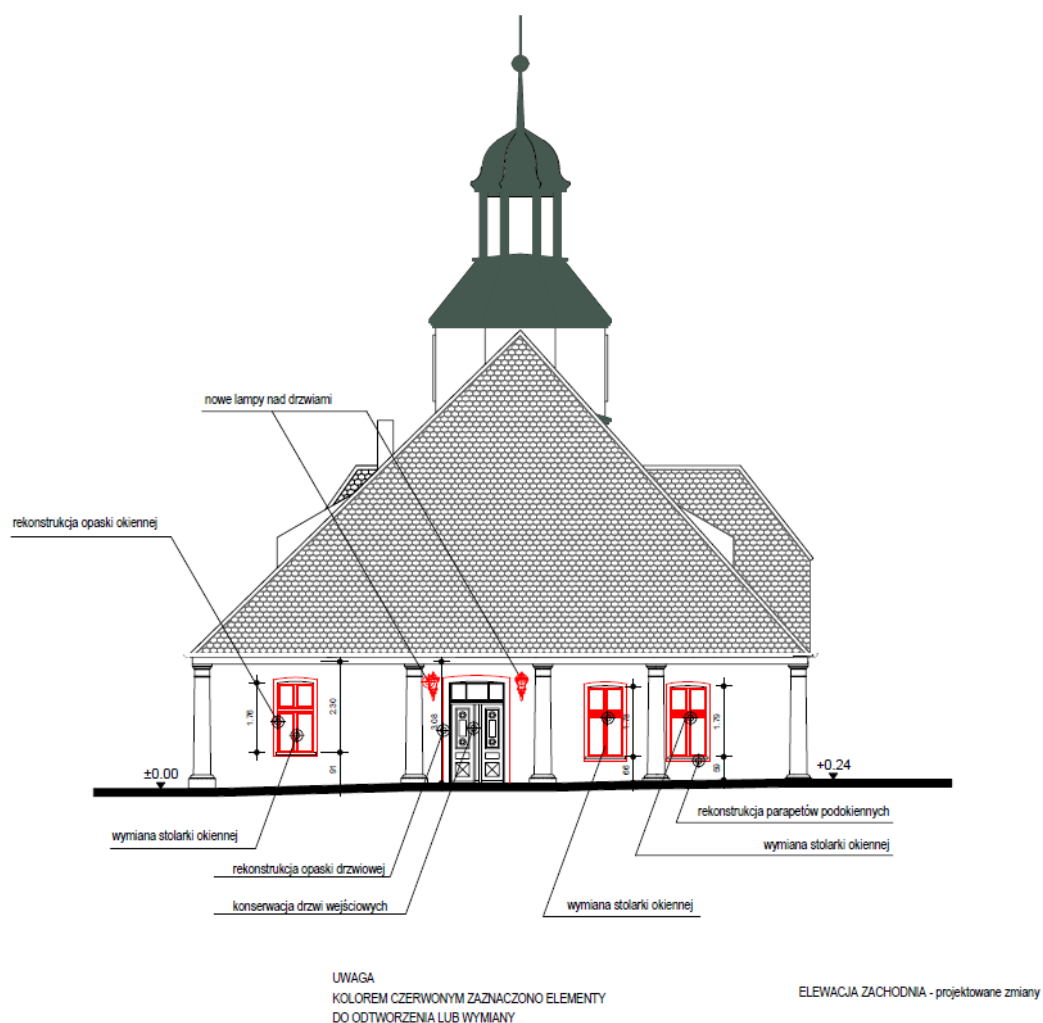


Zakres robót budowlanych:

- Działania remontowo konserwatorskie mają na celu usunięcie przyczyn destrukcji murów i tynków, przywrócenie materiałom ich pierwotnych właściwości i zabezpieczenie elewacji przed dalszym niszczeniem.
- Projekt zakłada konserwację zachowawczą, z pozostawieniem w maksymalnym stopniu oryginalnych materiałów.
- Remont elewacji obejmuje naprawę tynków i detali architektonicznych (rekonstrukcję opasek okiennych i drzwiowych, naprawę gzymsów), wykonanie nowych tynków renowacyjnych na poziomie cokołu, opracowanie kolorystyczne, naprawę rur spustowych, konserwację tarcz zegarowych i tarczy herbowej.
- Istniejąca stolarka okienna i drzwiowa podlega pracom konserwatorskim. Wymianie na nowe podlega wtórna stolarka okienna i drzwiowa, odbiegająca formą od stolarki pierwotnej.
- W pracach remontowo konserwatorskich należy zastosować materiały o składzie chemicznym i właściwościach zbliżonych do oryginalnych.
- Technologia wykonania robót powinna być zgodna z technologią pierwotną – w technice profili ciągnionych (dotyczy opasek okien-

nych i drzwiowych).

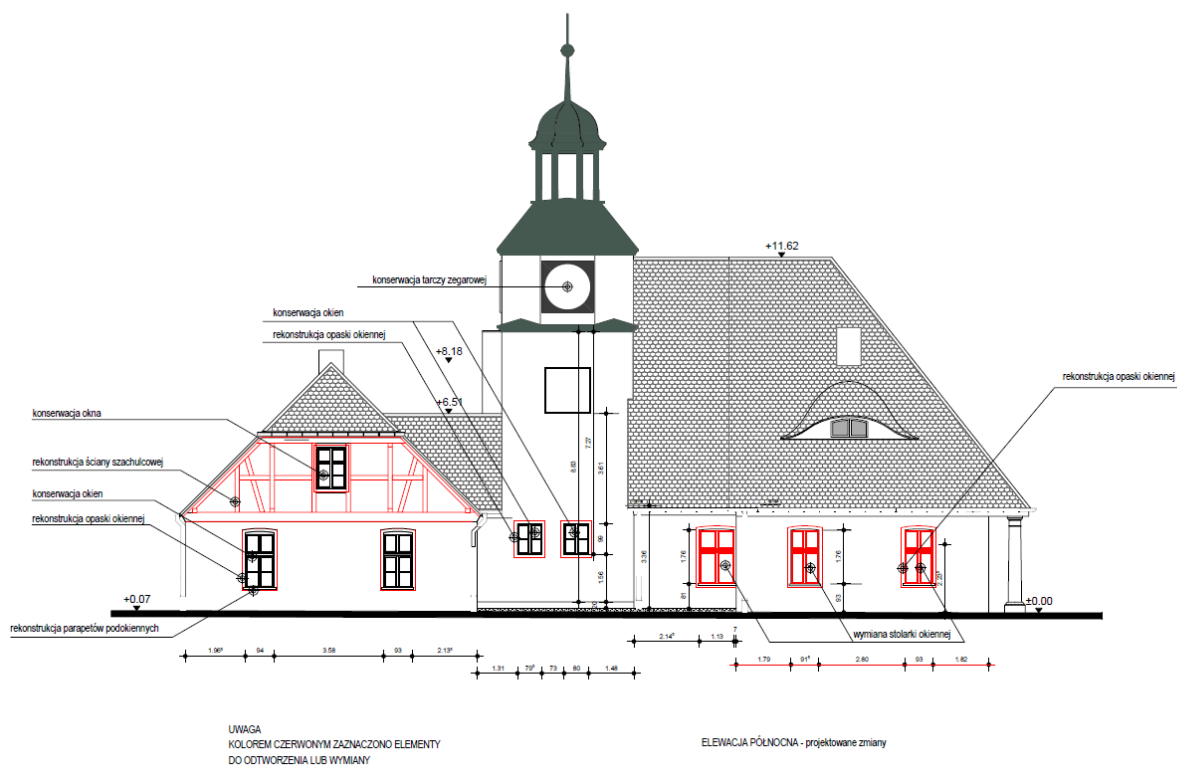
Orientacyjne powierzchnie elewacji (w układzie płaskim)



Elewacja zachodnia - frontowa

Opaski	Okna	Drzwi	Tynk gładki	Detal architektoniczny	Inne
2,60 m ²	Łączna powierzchnia okien 4,80 m ²	Drzwi do konserwacji – 3,50 m ²	43,60 m ²	Gzyms drewniany – 2,80 m ²	
	Do rekonstrukcji – 4,80 m ²			Główce kolumn – 0,7 m ²	
				Trzony kolumn – 5,1 m ²	
				Bazy kolumn – 0,7 m ²	

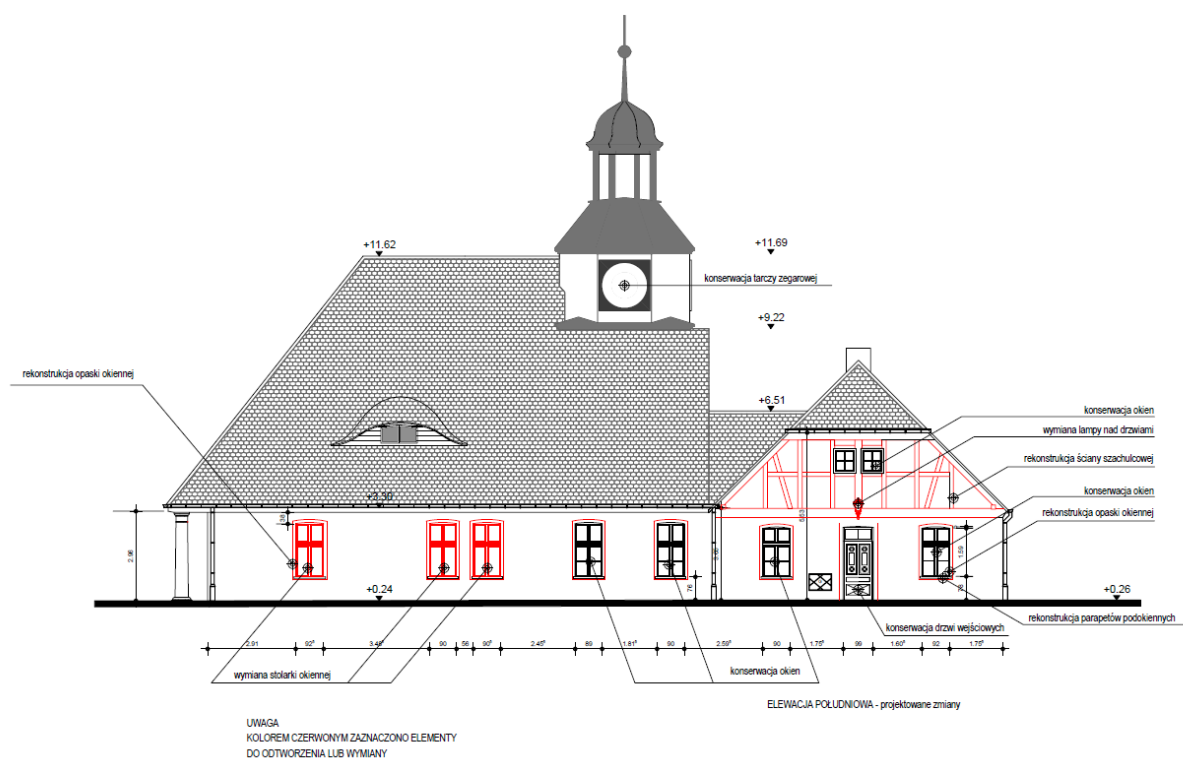
Całkowita powierzchnia elewacji 63,8 m²



Elewacja północna

Opaski	Okna	Drzwi	Tynk gładki	Detal architektoniczny	Inne
2,50 m ²	Łączna powierzchnia okien 12,40 m ² W tym: Do konserwacji – 7,10 m ² Do rekonstrukcji – 5,30 m ²		120,50 m ²	Gzyms drewniany – 2,3 m ²	Tarcza zegarowa - 2,80 m ² Herb miasta – 2,30 m ²

Całkowita powierzchnia elewacji 142,8 m²

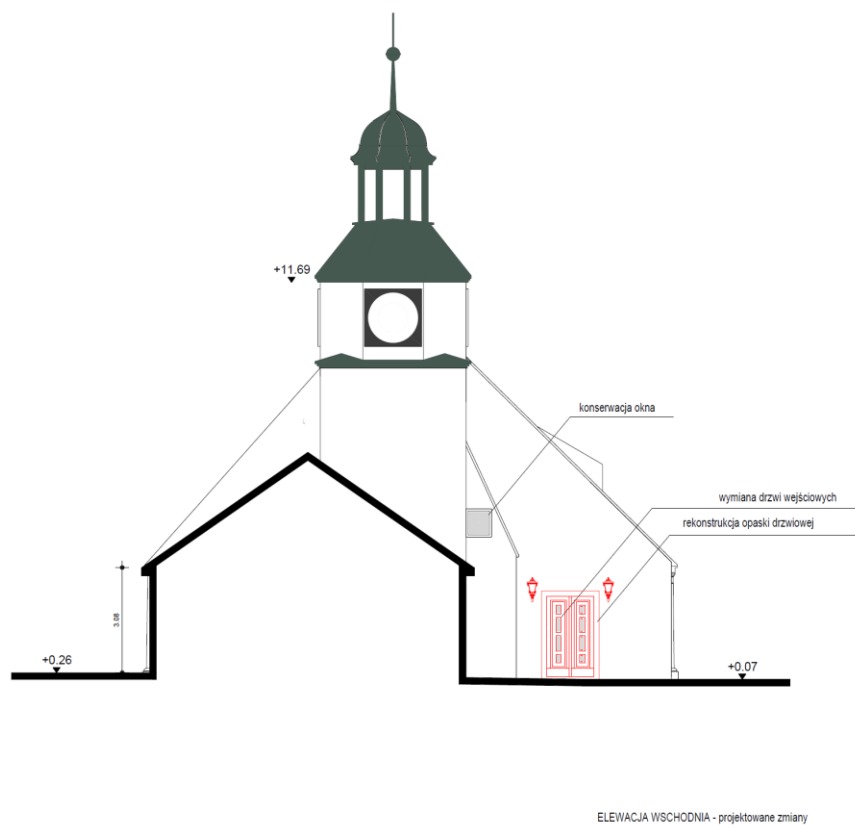
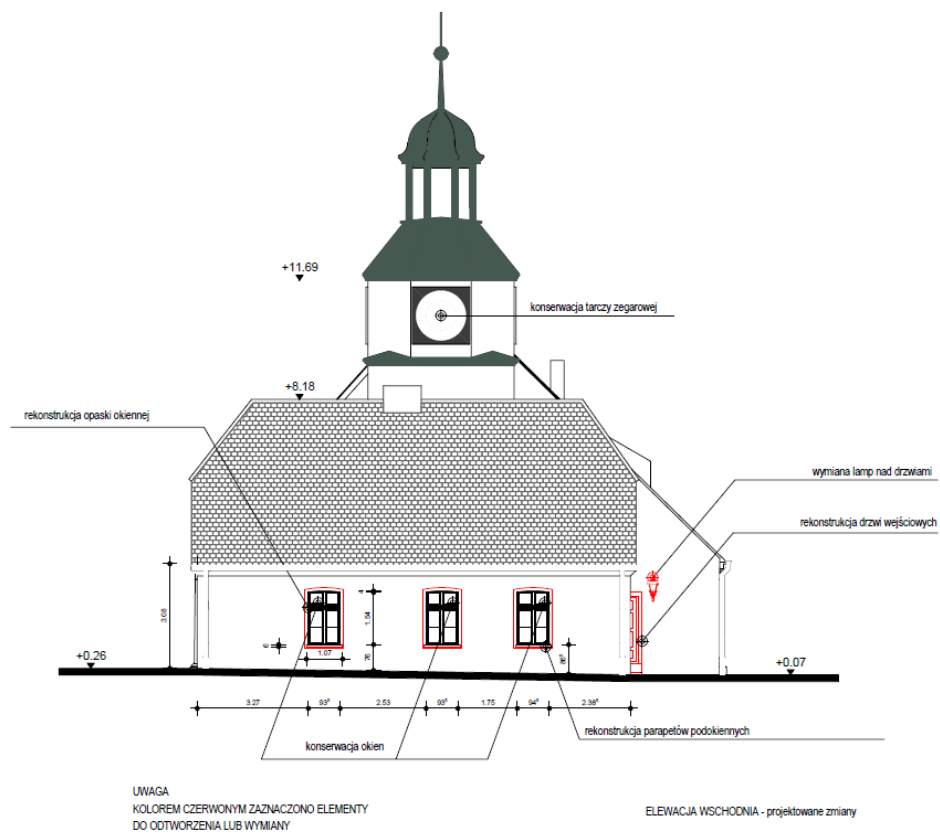


Elewacja południowa

Opaski	Okna	Drzwi	Tynk gładki	Detal architektoniczny	Inne
4,1 m ²	Łączna powierzchnia okien 12,3 m ² W tym: Do rekonstrukcji – 4,90 m ² Do konserwacji – 7,4 m ²	Drzwi do konserwacji – 2,40 m ²	84,20 m ²	Gzyms drewniany – 2,70 m ²	Tarcza zegarowa 2,80 m ² Skrzynka gazowa 0,4 m ²
Całkowita powierzchnia elewacji 108,90 m ²					

Elewacja wschodnia

Opaski	Okna	Drzwi	Tynk gładki	Detal architektoniczny	Inne
1,4 m ²	Łączna powierzchnia okien 4,40 m ² Do konserwacji – 4,40 m ²	Drzwi do wymiany – 3,30 m ²	91,40 m ²	Gzyms drewniany 2,1 m ²	Tarcza zegarowa 2,80 m ²
Całkowita powierzchnia elewacji 105,4 m ²					



3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:

- Wg przekazów historycznych ratusz w Zdunach powstał w 1684 r. staraniem Rafała Leszczyńskiego, ówczesnego właściciela miasta. Budynek był następnie wielokrotnie rozbudowywany. W XIX w. dobudowano od strony wschodniej parterowy budynek z dachem naczółkowym, z przeznaczeniem na strażnicę straży pożarnej.
- W latach 1997 – 2000 przeprowadzono kapitalny remont konstrukcji dachowej wraz z wykonaniem nowego pokrycia.
- W roku 2004 przeprowadzono remont elewacji połączony z osuszeniem murów.
- W latach 2005 – 2006 prowadzone były prace remontowe mające na celu przystosowanie pomieszczeń dawnej strażnicy i ratusza dla celów biurowych i małej gastronomii.
- Bryła obiektu rozczłonkowana, złożona z trzech elementów o zróżnicowanych gabarytach i odmiennej wysokości. Część zasadnicza - (najstarsza część ratusza) nakryta stromym dachem trójspadowym, z pięciokolumnowym podcieniem i wtopioną od wschodu wieżą zegarową. Dominanta – wieża zegarowa o podstawie czworobocznej, w zwieńczeniu ośmioboczna z baniastym hełmem i ażurową latarnią. Najniższa część bryły - dawna strażnica nakryta dachem wielospadowym z naczółkami.
- **Budynek ratusza łącznie z zabudową pierzeją wokół rynku stanowi główny element przestrzennego układu urbanistycznego miasta, o znacznych wartościach historycznych.**

MURY ZEWNĘTRZNE

- Mury przyziemia - murowane z cegły ceramicznej, pełnej na zaprawie wapiennej.
- Ściany szczytowe i wewnętrzne poddasza konstrukcji szkieletowej z wypełnieniem z cegły.
- Ściany wieży konstrukcji szkieletowej.
- Ściany pokryte tynkiem gładkim;

STOLARKA OKIENNA

- Otwory okienne o wykroju stojących prostokątów sklepione płaskim łukiem.
- Stolarka okienna wtórna, drewniana. Okna skrzynkowe, dwudzielne i dwupoziomowe z profilowanym ślemieniem.
- Część okien pochodzi z okresu remontu obiektu w 2005 roku.
- Okna pozbawione obramień.
- Okna w szczycie, na poziomie poddasza jednodzielne, czterokwaterowe.

STOLARKA DRZWIOWA

- Otwory drzwiowe w kształcie stojących prostokątów sklepione na płasko.
- Stolarka drzwiowa wtórna pochodząca z różnych okresów przystosowywania obiektu do nowych funkcji.
- Drzwi zewnętrzne frontowe- drewniane, dwuskrzydłowe, z nadświetlem, konstrukcji ramowo – płycinowej.

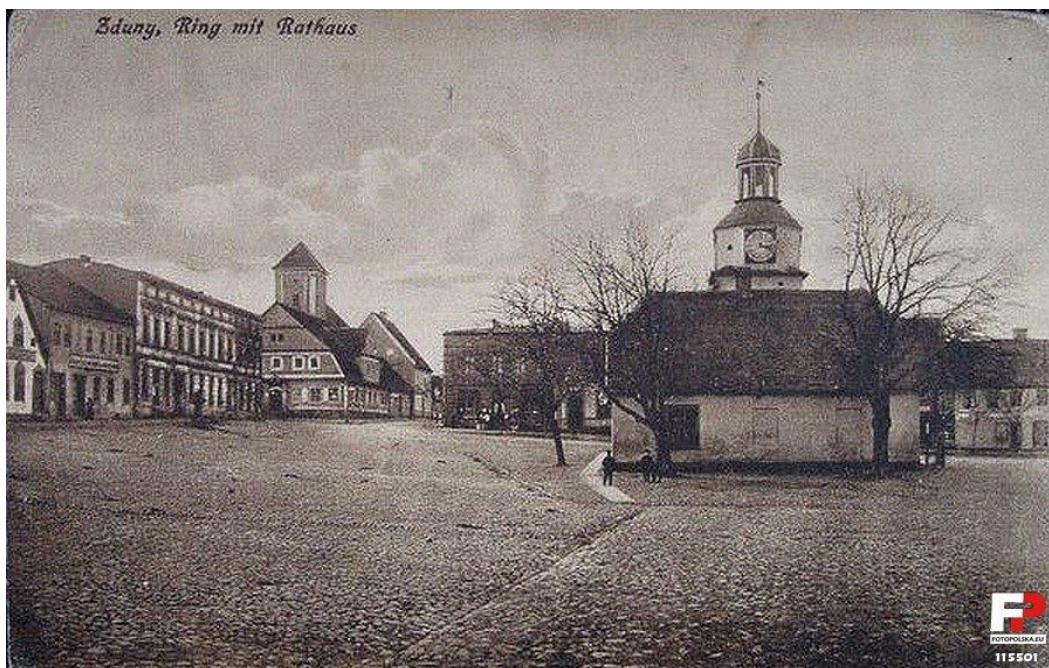
- Drzwi zewnętrzne boczne w elewacji południowej – drewniane, jednoskrzydłowe z nadświetłem, pochodzące z okresu remontu obiektu w 2006 roku, dostosowane stylistycznie do drzwi frontowych.
- Drzwi zewnętrzne boczne – w elewacji wschodniej – drewniane, dwuskrzydłowe, o formie obcej stylistycznie.



Rynek w latach 1900- 1905. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA



Ratusz w latach 1905 - 1915. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA
Widoczne opaski wokół otworów okiennych



Ratusz w latach 1910 - 1915. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA



Ratusz w latach 1900 – 1915. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA



*Ratusz w 1916 roku. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA
Widoczne opaski wokół otworów okiennych*



Ratusz w 1963 roku. Zdjęcie archiwalne z witryny FOTOPOLSKA



Widok ratusza w 2016 roku. Fotografia własna



Widok ratusza. Fotografia własna



Widok ratusza. Fotografia własna



Widok ratusza. Fotografia własna



Tarcza zegarowa. Fotografia własna.



Okna na poddaszu. Fotografia własna.



Okno skrzynkowe z 2005 roku



Okno skrzynkowe do rekonstrukcji



Stan tynków w strefie cokołowej



Drzwi boczne wykonane indywidualnie w 2005 roku



Drzwi wtórne (obce)



Główne drzwi wejściowe



Kolumnada

- W bezpośrednim sąsiedztwie działki przebiegają sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, teletechniczna i gazowa).

4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- Celem planowanego remontu elewacji dawnego ratusza w Zdunach jest przywrócenie obiektowi dobrego stanu technicznego umożliwiającego dalszą jego eksploatację.
- W ramach prac remontowych należy zachować w maksymalnym stopniu pierwotny wygląd, oryginalne detale i elementy architektoniczne obiektu.
- W ramach prac remontowych należy powstrzymać się od działań niekoniecznych.
- Budynek ratusza łącznie z zabudową pierzejową wokół rynku stanowi główny element przestrzennego układu urbanistycznego miasta, o znacznych wartościach historycznych.

5. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

- Program funkcjonalno-użytkowy stanowi opracowanie przedprojektowe i może nie obejmować wszystkich szczegółów niezbędnych do

opracowania projektów. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub pominieć, a w przypadku ich wykrycia winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, celem dokonania odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji.

- Zamawiający dopuszcza przekroczenia lub pomniejszenia parametrów powierzchni na poziomie do 5%.

II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Ogólne wymagania Zamawiającego

Przedmiotowe zadanie realizowane będzie w dwóch etapach:

- Etap I – obejmuje opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej z uzyskaniem od Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz złożenie wniosku do Starostwa Powiatowego w Krotoszynie o wydanie decyzji pozwolenie na budowę.
- Etap II – obejmuje wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanego projektu technicznego, **w terminie do 30. 09. 2025 r.**

1.

Wymagania dla etapu I:

- Wykonanie badań stopnia i rozkładu zawilgocenia i zasolenia dolnych partii elewacji.
- Opracowanie projektu budowlanego remontu elewacji z uwzględnieniem wyników badań stopnia zawilgocenia i zasolenia dolnych partii muru.
- Opracowanie dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Krotoszynie.
- Opracowanie projektu technicznego remontu elewacji i rekonstrukcji stolarki okiennej i drzwiowej umożliwiającego jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu robót budowlanych. Projekt budowlany musi być przedstawiony do akceptacji Zamawiającemu.
- Opracowanie i przedstawienie Zamawiającemu do zatwierdzenia szczegółowych Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.
- Pełnienie nadzoru autorskiego podczas prowadzenia robót budowlanych do czasu odbioru końcowego zadania.
- Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna zawierać optymalne rozwiązania materiałowe i kosztowe.
- Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektonicz-

no - budowlany i wykonawczy należy sporządzić 5 egz.+ wersja elektroniczna w formacie pdf, doc. i dwg

- Przedmiar robót oraz kosztorys inwestorski należy opracować w 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna w formacie pdf oraz wersji aktywnej.
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót należy opracować w 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna w formacie pdf oraz wersji aktywnej.
- Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż projekt jest wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych powinny być spójne z projektem budowlanym i przedmiarem robót.

2. Wymagania dla etapu II:

- Wykonanie przedmiotu umowy w ustalonym terminie, zgodnie z dokumentacją projektową, sztuką budowlaną i zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi normami i przepisami prawa, na ustalonych warunkach oraz z należytą starannością;
- Przedłożenie Zamawiającemu nie później niż w dniu przekazania placu budowy harmonogramu rzeczowo - finansowego wykonania robót oraz planu bioz;
- Prowadzenie na bieżąco dziennika budowy;
- Dokonanie wszelkich uzgodnień, zgłoszeń i uzyskanie pozwoleń niezbędnych na etapie prowadzenia robót budowlano - konserwatorskich;
- Ponoszenie wszelkich kosztów związanych z wypełnianiem przez Wykonawcę obowiązków wynikających z zawartej umowy;
- Realizacja powyższego zakresu winna być wykonana w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
- W celu oszacowania i wyceny zakresu robót dla potrzeb sporządzenia oferty należy kierować się wynikami szczegółowych wizji terenowych, oraz zapisami niniejszego programu funkcjonalno – użytkowego.
- Wykonawca musi liczyć się z sytuacją, że rodzaje i ilości robót określone w niniejszym opracowaniu mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowej dokumentacji projektowej.
- Szczegółowe rozwiązania wpływające na zwiększenie zakresu i wartości robót stanowią ryzyko Wykonawcy i nie będą traktowane, jako roboty dodatkowe.
- Zamawiający wymaga od Wykonawcy udzielenia, co najmniej 5 - letniej gwarancji na przedmiot zamówienia.

3. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy:

- Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć w należyty sposób mienie Zamawiającego znajdującego się na placu budowy;
- Wykonawca we własnym zakresie zapewnienia właściwe oznako-

wanie i zabezpieczenie budowy, utrzymywanie porządku na terenie budowy oraz usuwanie na własny koszt zbędnych materiałów, odpadów i śmieci zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

- Wykonawca wspólnie z Zamawiającym ustali miejsce na ustawienie zaplecza socjalno – magazynowego. Koszty związane z jego utrzymaniem ponosi Wykonawca;
- Wykonawca we własnym zakresie zapewnia zaopatrzenie placu budowy w niezbędne media, urządzenia sanitarne oraz sprzęt bhp;
- Wykonawca ponosi odpowiedzialność finansową za szkody wyrządzone właścicielom lub użytkownikom posesji sąsiadujących z terenem budowy oraz za naruszenie wszelkiego rodzaju sieci uzbrojenia terenu i urządzeń podziemnych;
- Podczas realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i muszą być uwzględnione w cenie umownej.
- Przed rozpoczęciem budowy, kierownik budowy jest zobowiązany sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, zwanego „planem bioz”.

4. Wymagania dotyczące elewacji i stolarki okiennej i drzwiowej:

- Elewacje ratusza pokryte są tynkami gładkimi bez detali architektonicznych.
- Stan zachowania tynków remontowanych w 2005 roku wykazuje znaczne zróżnicowanie.
- Tynki wieży zachowane są w dość dobrym stanie. Widoczne nieliczne pęknięcia i odspojenia wymagające zabiegów naprawczych.
- W obrębie parteru widoczne liczne wykwyty soli, pęknięcia oraz odsłonięcia siatki zbrojeniowej ułożonej pod cienką warstwą tynku wierzchniego. Wymagane skucie tynków oraz wykonanie nowych tynków renowacyjnych w systemie WTA.
- Na poziomie poddasza tynki wykazują liczne spękania. Wymagane zabiegi naprawcze na podstawie przeprowadzonych badań.
- Z analizy materiałów archiwalnych wynika, że otwory okienne i drzwiowe ujęte były gładkimi opaskami;
- W projekcie należy uwzględnić rekonstrukcję skromnego detalu architektonicznego w postaci obramień otworów, w technice profili ciągnionych.
- Ewentualną rekonstrukcję ściany szachulcowej w elewacjach południowej i północnej należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.
- Istniejąca stolarka okienna i drzwiowa nie pochodzi z okresu budowy obiektu, lecz z okresu kolejnych remontów. Okna w części zajmowanej dawniej przez bank podlegają wymianie na nowe. Nowe okna należy wykonać w konstrukcji drewnianej, dwudzielne, dwupoziomowe z profilowanym ślemieniem. W części podślemieniowej skrzydła okienne dwukwaterowe z poziomym szprosem.

- Okna pochodzące z okresu remontu w 2005 roku podlegają konserwacji.
- Drzwi wejściowe w elewacjach zachodniej i południowej podlegają konserwacji.
- Drzwi w elewacji wschodniej podlegają wymianie na nowe. Formę drzwi należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.
- Działania remontowo konserwatorskie mają na celu usunięcie przyczyn destrukcji murów i tynków, przywrócenie materiałom ich pierwotnych właściwości oraz zabezpieczenie elewacji przed dalszym zniszczeniem.
- Usunięciu podlegają wyłącznie materiały budowlane o złym stanie technicznym, zagrzybiałe oraz te, które przyczyniają się do niszczenia oryginalnie użytych materiałów (np. zaprawy cementowe, zaprawy cementowo – wapienne).
- W pracach remontowo konserwatorskich należy zastosować materiały o składzie chemicznym i właściwościach zbliżonych do oryginalnych to znaczy stosowanych w okresie realizacji obiektu.
- Materiały budowlane stosowane w trakcie wykonywania robót, muszą spełniać wymagania obowiązujących norm i przepisów prawa, a Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające wymagane parametry.

5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Kontrola robót

Kontroli Zamawiającego będą poddane:

- Rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym i specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych – przed ich skierowaniem do realizacji;
- Stosowane wyroby budowlane w zakresie ich zgodności z danymi zawartymi w projekcie budowlanym i w specyfikacjach technicznych;
- Jakość wykonania i dokładność prac budowlanych.

Odbiory robót

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów robót:

- Odbiory częściowe (polegające na ocenie ilości i jakości wykonanych części robót), odbiory etapowe (polegające na ocenie ilości i jakości części robót stanowiących całość techniczną zgodnie z projektowaną organizacją robót) i odbiór końcowy. Ponadto odbiorowi podlegają roboty ulegających zakryciu lub zanikające.
- Gotowość danej części robót do odbioru zgłasza Wykonawca wpisem do dziennika budowy przy jednoczesnym powiadomieniu inspektora nadzoru.
- Odbiór dokonywany będzie niezwłocznie, nie później niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia inspektora.

- Odbiór końcowy polegający na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót, dokonywany będzie na warunkach i w terminie określonym w umowie o wykonanie robót budowlanych.

6. Wymagania dotyczące instalacji:

Budynek należy wyposażać w następujące instalacje zewnętrzne:

a/. Instalacje elektryczne – podświetlenia wejść do obiektu.

7. Wymagania dotyczące wykończenia, w tym szczegółowych parametrów podstawowych materiałów wykończeniowych:

- Tynki zewnętrzne gładkie, wapienne, o strukturze i składzie tynków pierwotnych. Kolorystyka elewacji do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.
- Na etapie projektu budowlanego rozważyć możliwość odsłonięcia konstrukcji szachulcowej.
- Stolarka okienna i drzwiowa podlegająca zabiegom remontowo-konserwatorskim.
- Kolorystyka okien i drzwi do uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.
- Wyroby budowlane i instalacyjne stosowane w trakcie wykonywania robót, muszą spełniać wymagania obowiązujących norm i przepisów prawa, a Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i instalacyjnych, oraz posiadają wymagane parametry.

8. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu.

- Zagospodarowanie terenu nie wchodzi w zakres prac.
- Po zakończeniu prac remontowych przy elewacji, należy przywrócić pierwotny stan zagospodarowania terenu.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków pod poz. Kl. IV -73/46/53 z dnia 01. 08. 1953 r.
- Obiekt znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta XIII – XIX w. poz. 592/Wlkp./A z dnia 13. 03. 2008 r.

2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

- Zamawiający oświadcza, że obiekt i teren wokół ratusza stanowią własność Gminy Zduny i posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Wykonawca jest zobowiązany znać wszystkie przepisy oraz regulacje prawne i wytyczne, które są związane z prowadzonymi robotami i będzie odpowiedzialny za ich przestrzeganie w trakcie realizacji robót.
- Najważniejsze przepisy:
 1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022, poz. 840 ze zmianami).
 2. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. 2021 poz. 81)
 3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2023 poz. 682 ze zmianami);
 4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 ze zmianami);
 5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679 ze zmianami);
 6. Rozporządzenie Ministra Pracy i Technologii z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę (Dz.U. 2021 poz. 410);
 7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 r. Nr 120, poz. 1126);
 8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz.U. 2023 poz. 45).
 9. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2023 poz. 1605 ze zmianami);
 10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji pro-

jektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454);

11. 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 (Dz.U. 2021 poz. 2458).

12. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zmianami).

4. Inne dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych **Dokumenty będące w posiadaniu Inwestora**

- | | |
|-----------------|---|
| Załącznik nr 1. | Kopia mapy zasadniczej w skali 1: 500 z września 2004 roku. |
| Załącznik nr 2 | Projekt budowlany prac remontowo konserwatorskich przy elewacjach zabytkowego ratusza z sierpnia 2016 roku. |
| Załącznik nr 3 | Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 768/2016/A na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków z dnia 30. 09. 2016 roku (ważność pozwolenia – 31.12.2017 rok). |

Dokumenty do opracowania przez Wykonawcę

- Wyniki badań stopnia i rozkładu zawilgocenia dolnych partii muru.
- Mapa sytuacyjno- wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500.
- Projekt prac konserwatorskich
- Projekt budowlany

Opracował:

mgr inż. arch. Adam Gogolewski
uprawniony projektant
w specjalności architektonicznej.
WP 0287