



## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)”, ul. Wodna w Kórniku.

**Szczegółowo zakres zamówienia opisuje dokumentacja projektowa opracowana przez Pracownia Projektów „GOYA” Sławomir Gierliński, ul. Leśna 1A/16, 62-023 Robakowo.**

### I. Szczegółowy zakres zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (usługi administracji publicznej) na dz. nr 680/3 w Kórniku ul. Wodna, gmina Kórnik.

Dane budynku projektowanego:

- powierzchnia użytkowa: 49,49 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy: 69,06 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia działki: 70,00 m<sup>2</sup>,
- kubatura: 280,00 m<sup>3</sup>.

### II. Zakres rzeczowy opracowania

#### 1. Stan istniejący:

Budynek niemieszkalny posadowiony na działce o równomiernym ukształtowaniu terenu. Przedmiotowa działka i budynek od strony południowo-wschodniej graniczą z drogą dojazdową, ulicą Wodną. Budynek zlokalizowany jest na granicy działek. Budynek kształtem zbliżony do prostokąta, z płaskim, jednospadowym dachem.

#### 2. Stan projektowany:

Zaprojektowano przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową. Bryła budynku pozostanie bez zmian.

#### 3. Zakres zamówienia obejmuje następujące etapy prac:

Wykonanie robót przygotowawczych, rozbiórkowych, ogólnobudowlanych, instalacyjnych i porządkowych, wyposażenie meblowe.

##### 3.1 Prace przygotowawcze:

Przygotowanie placu budowy (m.in. ogrodzenie i oznakowanie terenu budowy). Ze względu na ograniczoną ilość miejsca, możliwość wydzielenia części placu przed budynkiem. Miejsce narad do uzgodnienia z Zamawiającym.

##### 3.2 Roboty rozbiórkowe:

W zakresie prac rozbiórkowych należy wykonać m.in. demontaż stolarki, przekucie ścian zewnętrznych, rozbiórkę styropianu, płyty g-k, odkucia luźnych i zwilgoconych tynków, skucie płytek, rozbiórkę warstw posadzkowych, wyburzenia ścian wewnętrznych, demontaż starych instalacji wraz z robotami towarzyszącymi.



### 3.3 Prace ogólnobudowlane:

W ramach prac ogólnobudowlanych przewidziano przebudowę budynku w którym zaprojektowano:

- Lokal usługowy (usługi administracji publicznej)
- Zaplecze sanitarne
- Zaplecze kuchenne

Budynek zostanie przystosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Poszczególne pomieszczenia mają wymiary pozwalające na swobodny obrót wózka inwalidzkiego.

#### Zakres robót:

- 1) Wizja lokalna, zabezpieczenie wyposażenia stałego budynku, mienia osób oraz utylizację materiałów.
- 2) Przekucia, rozbiórki fragmentów ścian, demontaż ścian wewnętrznych, demontaż istniejących i montaż nowych nadproży okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej.
- 3) Roboty murarskie – istniejące ściany zewnętrzne wykonane z cegły pełnej i drażonej, ściany wewnętrzne działowe wykonać z G-K z wypełnieniem wełną mineralną o gr. 10 cm na ruszcie stalowym.
- 4) Dach – konstrukcja dachu istniejącego pozostaje bez zmian. Wykonać orywnowanie wraz z opierzeniem, nowa warstwę papy termozgrzewalnej wraz z opierzeniem, istniejącą blachę pokryć gruntoemalią, podbitkę z paneli stalowych imitującą drewno, rynnę i rurę spustową z blachy stalowej.
- 5) Roboty izolacyjne – izolacja przeciwwilgociowa zewnętrzna półcieżka na bazie żywicy poliestrowej, izolacja termiczna ścian zewnętrznych z wełny mineralnej, izolacja termiczna sufitu z wełny mineralnej o gr. 25 cm.
- 6) Roboty wykończeniowe:
  - a) tynki wewnętrzne – istniejące do skucia, po osuszeniu i oczyszczeniu tynk cementowo – wapienny, gipsowanie i malowanie
  - b) elewacja – uzupełnienie tynkiem cementowo-wapiennym. Elewację wykonać z płytek z ciętej cegły.
  - c) sufit – rozbiórka istniejącego sufitu, wykonanie izolacji termicznej oraz paroizolacji z folii PE oraz wykonanie sufitu systemowego podwieszanego z paneli 60x60 cm.
  - d) szczegółowe rozwiązanie materiałowe wykończenia wewnątrz wg. Projektu i STWiOR,
  - e) szczegółowe rozwiązanie materiałowe wykończenia zewnętrznego wg. Projektu i STWiOR,
- 7) stolarka drzwiowa i okienna – drzwi zewnętrzne pełne lub przeszklone, okna aluminiowe trzyszybowe, drzwi wewnętrzne pełne.
- 8) stałe wyposażenie wnętrza,
- 9) wyposażenie meblowe lokalu usługowego oraz kuchni.



### 3.4 Prace instalacyjne:

- Przyłącze wodociągowe,
- Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- instalacja teletechniczna,
- instalacji kanalizacji sanitarnej,
- instalacje wodociągowa,
- Instalacja ogrzewania,
- Instalacja wentylacji,
- Instalacja klimatyzacji,
- instalacje sieci strukturalnej, CCTV, audiowizualna, RTV.

Do działki i istniejącego budynku doprowadzona jest energia elektryczna.

### 3.5 Prace porządkowe:

Po zakończeniu zadania należy uporządkować teren do stanu umożliwiającego użytkowanie obiektu.

## III. Wymagania dotyczące realizacji zamówienia:

Wykonawca zobowiązany jest do:

- zgłoszenia do odbioru wszystkich robót zanikających,
- uczestniczenia w cyklicznych naradach budowy (częstotliwość oraz terminy wyznaczy Inwestor),
- zebrania wszystkich aprobat technicznych i atestów zastosowanych materiałów oraz **uzyskania akceptacji Inwestora na ich zastosowanie przed wbudowaniem**, poprzez złożenie wniosku materiałowego podpisanego przez kierownika budowy lub kierownika robót branżowych,
- wszelkie materiały muszą być tożsame z zaprojektowanymi pod względem właściwości techniczno – technologicznych oraz pod względem wizualnym,
- wykonania prac odbiorowych (dokumentacja powykonawcza 2 egz., inwentaryzacja geodezyjna w 4 egz., protokół odbioru technicznego, protokoły szczelności instalacji),
- dostarczenia Zamawiającemu kompletu dokumentów, badań i protokołów wymaganych przez Państwowego Inspektora Sanitarnego, Komendę Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej oraz Nadzór Budowlany dla powiatu poznańskiego, w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- zabezpieczenia terenu budowy przed osobami postronnymi, prowadzenia prac zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi BHP i specyfikacjami technicznymi, Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlano – Montażowych.
- przedstawienia Zamawiającemu harmonogramu prac z podziałem na branże, którego szczegółowość umożliwi kontrolę zakresu wykonanych i pozostałych do wykonania prac oraz jego aktualizacji (w razie potrzeby).



- dołączenia do każdego protokołu odbioru częściowego tabeli kosztorysowej z zaawansowaniem robót oraz wszelkich dokumentów wymaganych przez Inspektora nadzoru inwestorskiego (nie rzadziej niż raz na dwa miesiące).
- Utylizacji we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich materiałów po demontażu.

#### IV. Dodatkowe wymagania Zamawiającego w trakcie realizacji:

- **Ze względu na prowadzone roboty należy bezwzględnie wygrodzić obszar robót w sposób umożliwiający komunikację na ul. Wodnej oraz dojazd do pobliskich budynków.**
- **Wszelkie roboty hałaśliwe należy prowadzić przy wcześniejszym powiadomieniu sąsiadujących mieszkańców.**
- **Ograniczenie powierzchni placu budowy,**
- **Uzgodnienia wejść na działki sąsiadujące.**
- Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów zużytych mediów (rozliczenie na podstawie odczytu podlicznika zamontowanego na koszt Wykonawcy) oraz ewentualnych nadzorów gestorów sieci.
- Inwestor zwraca uwagę na ograniczone miejsce do składowania materiałów i prowadzenia robót budowlanych.
- Wszelkie pomieszczenia przed oddaniem do użytkowania należy posprzątać (umyć okna, podłogi itp.).
- **Inwestor będzie wymagał podczas prowadzenia robót stałej obecności kierownika budowy.** Dopuszczalne jest czasowe (nie dłużej niż 10 dni roboczych) zastępstwo przez osobę posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi.
- Inwestor będzie wymagał podczas prowadzenia robót branżowych obecności kierowników odpowiednich branż a także ich obecności podczas cotygodniowych porad.
- Inwestor wymaga aby roboty prowadzone były przez kierownika budowy z minimum 5 letnim, udokumentowanym doświadczeniem na stanowisku kierownika budowy oraz kierowników robót branżowych z minimum 5 letnim i udokumentowanym doświadczeniem na stanowisku kierownika robót.
- **Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu i użytkownikowi 2 egzemplarzy szczegółowej instrukcji użytkowania.**
- **Zamawiający zastrzega, że będzie dokonywał sprawdzenia postępu wykonanych robót z harmonogramem.**

#### V. Termin wykonania i warunki finansowania:

Wymagany termin zakończenia 4 miesiące od daty podpisania umowy (wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie przez Wykonawcę).

Warunki finansowania wg uzgodnionego i zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo – terminowo – finansowego, przedstawionego w dniu podpisania umowy.



W celu przygotowania właściwej oferty na wykonanie przedmiotu zamówienia, Zamawiający zobowiązuje oferenta do zapoznania się z projektem budowlanym, technicznym i wykonawczym wraz z opisem technicznym, przedmiarami robót, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz zaleca się dokonanie wizji lokalnej w terenie i zdobycia wszelkich informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy. Wykonawca powinien przewidzieć wszelkie dodatkowe koszty wykonywanych robót.

W cenie ryczałtowej mieści się całkowity koszt kompletnego wykonania zadania inwestycyjnego stanowiącego przedmiot zamówienia, w tym również wszelkie inne koszty towarzyszące wykonaniu jak np.: koszty zaplecza budowy, obsługi geodezyjnej, koszty transportu, dokumentacji powykonawczej, koszty odbiorów i uruchomienia, odszkodowania itp. Pozycje, dla których nie zostaną określone ceny jednostkowe uważać się będzie, że zostały ujęte w wartości całkowitej podanej w ofercie.

Zamawiający dopuszcza ujęcie w ofercie, a następnie zastosowanie innych materiałów i urządzeń niż podane w dokumentacji projektowej pod warunkiem zapewnienia parametrów nie gorszych niż określone w dokumentacji. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały i urządzenia. W przypadku gdy zastosowanie tych materiałów lub urządzeń wymagać będzie zmiany dokumentacji projektowej, koszty projektowania poniesie wykonawca. W przypadku wystąpienia w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych nazw własnych, wskazujących na konkretnych producentów materiałów i urządzeń, należy traktować je jako przykładowe, bez względu na występowanie w dokumentacji lub specyfikacjach technicznych zapisów sprzecznych w tym zakresie.

## VI. Załączniki

### **Projekt wykonawczy z projektami branżowymi:**

1. Projekt wykonawczy – Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)
  - Plan zagospodarowania terenu
2. Projekt wykonawczy – Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)
  - Projekt architektoniczno – budowlany (inventaryzacja, architektura, konstrukcja, aranżacja, technologia).
3. Projekt wykonawczy – Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)
  - Projekt instalacji ( wodociągowa, kanalizacja sanitarna, ogrzewanie, klimatyzacja, wentylacja, profile przyłączy)



4. Projekt wykonawczy – Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)
  - Projekt instalacji teletechnicznej.
5. Projekt wykonawczy – Projekt przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową (Usługi Administracji Publicznej)
  - Projekt instalacji elektrycznej.

#### **Przedmiary robót:**

6. Przedmiar robót – branża budowlana,
7. Przedmiar robót - instalacje elektryczne,
8. Przedmiar robót - instalacje sanitarne,
9. Przedmiar robót - instalacje teletechniczne,
10. Przedmiar robót - wyposażenie wnętrz,

#### **Specyfikacja techniczna:**

11. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – branża budowlana.
12. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – branża elektryczna.
13. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – branża sanitarna.
14. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – branża teletechniczna.

#### **Pozostałe dokumenty:**

15. Decyzja nr 3123/23 z dnia 07.11.2023r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany – na przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku z funkcji niemieszkalnej na biurową ( usługi administracji publicznej), wydana przez Starostę Poznańskiego.

Sporządziła:

Natalia Hałupka

Kierownik Wydziału Inwestycji

*Jadwiga Przybowska*  
Jadwiga Przybowska