

## Renowacja zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Jeleniej Górze i jego adaptacja na centrum kultury

### I. Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia są roboty budowlane polegające na przebudowie zespołu obiektów zabytkowych (budynek główny – A, budynek gospodarczy – B, altana – C) zlokalizowanych w Jeleniej Górze przy Al. Jana Pawła II 18 (dz. Nr Ew. 5/12, 5/15, obręb 0060) wraz z zagospodarowaniem terenu.

Po przeprowadzonej przebudowie budynek główny będzie pełnił funkcję budynku użyteczności publicznej, budynek gospodarczy zostanie wykorzystany jako obiekt pomocniczy dla budynku głównego, a istniejąca altana wraz z ziemianką, po przeprowadzonej renowacji zostanie przeznaczona na cele rekreacyjne.

Budynki znajdujące się na działce są wpisane do rejestru zabytków pod numerem A/5025/814/J. Teren, na którym zlokalizowane są przebudowywane obiekty, nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Obiekt obecnie jest nieużytkowany, a znajdujące się na działce przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe, elektroenergetyczne, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjne oraz rurociągi ciepłownicze są nieczynne.

W ramach zamówienia planuje się przeprowadzić roboty budowlane w obiektach zabytkowych (budynek główny, budynek gospodarczy oraz altana), a także niezbędne prace związane z zagospodarowaniem terenu.

W ramach robót budowlanych przewiduje się wykonanie następujących prac:

- **budynek główny (A)**: roboty rozbiórkowe i demontażowe (ściany działowe, stropy, schody, kanały wentylacyjne), roboty budowlane wewnątrz budynku, roboty instalacyjne (instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna, c.o., ciepłej wody użytkowej, p.poż. Wentylacja i klimatyzacja), roboty wykończeniowe (wewnętrzne i zewnętrzne);
- **budynek gospodarczy (B)**: naprawa tynków wewnętrznych, wymiana lub renowacja stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie ścian wewnątrz, odnowienie elewacji, renowacja elementów drewnianych więźby na zewnątrz, naprawa ubytków pokrycia dachowego, wykonanie opaski żwirowej wokół budynku;
- **altana (C)**: naprawa/wykonanie nowych tynków wewnętrznych w piwnicy pod altaną, renowacja/odtworzenie elementów drewnianych poprzez oczyszczenie, impregnację i malowanie, wymiana wtórnych elementów drewnianych na odpowiednie stylowe, wykonanie rynien i rur spustowych, renowacja podłogi drewnianej, renowacja wieżyczki w tym elementów stalowych.
- **zagospodarowanie terenu**: wykonanie ogrodzenia terenu z renowacją bramy wjazdowej, wykonanie alejek pieszych oraz wjazdu głównego do obiektu wraz z placem manewrowym, oświetlenie terenu i montaż małej architektury (ławki, kosze na śmieci).

#### 2. Stan obecny

Teren działki jest zagospodarowany jako ogród z nasadzeniami z czasów budowy willi. Występują również nasadzenia współczesne. W ogrodzie znajduje się sadzawka/basen, zagospodarowana niska zieleń oraz pozostałości obmurowanego kompostownika.

Na działce znajdują się istniejące alejki, utwardzona droga dojazdowa, utwardzony plac przed głównym wejściem, utwardzony plac – pozostałość po korcie tenisowym.

Dokumentacja projektowa zakłada rozbiórkę istniejących nawierzchni. W zakresie opracowania znajdują się utwardzenia bitumiczne, z betonu cementowego oraz płyt chodnikowych.

#### 3. Zestawienie powierzchni (orientacyjne)

Powierzchnia działki	14 649,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynku głównego	457,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego	58,90 m <sup>2</sup>
Powierzchnia altany	15 m <sup>2</sup>
Powierzchnia terenów utwardzonych	2 706,36 m <sup>2</sup>
Powierzchnia basenów/sadzawki	185,00 m <sup>2</sup>

## II. Zakres realizacji robót

---

### II.1. BUDYNEK GŁÓWNY (A)

#### 1. ROBOTY BUDOWLANE ZEWNĘTRZNE

- 1) Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy przystąpić do zagospodarowania placu budowy, co najmniej w zakresie:
  - a) ogrodzenia terenu i wyznaczenia stref niebezpiecznych,
  - b) doprowadzenia energii elektrycznej oraz wody
  - c) urządzenia pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i socjalnych,
  - d) zapewnienia oświetlenia naturalnego i sztucznego,
  - e) urządzenia składowisk materiałów i wyrobów.
- 2) roboty ziemne:
  - a) wykonanie fundamentów elementów zagospodarowania terenu,
  - b) prace ziemne związane z wykonywaniem instalacji zewnętrznych i przyłączy.
- 3) roboty budowlano-montażowe:
  - a) montaż i demontaż szalunków,
  - b) wykonanie utwardzeń terenowych;
- 4) roboty wykończeniowe:
  - a) ukształtowanie terenu działki,
  - b) montaż elementów wyposażenia związanego z zagospodarowaniem działki.
  - c) Wykonanie nasadzeń i elementów zieleni

**Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i pod nadzorem osoby uprawnionej.**

#### 2. ROBOTY BUDOWLANE WEWNĘTRZNE

- 1) **Rozbiórki i demontaż**
  - a) Wyburzenie w piwnicy zbędnych ścian działowych;
  - b) Wyburzenie w piwnicy schodów wewnętrznych oraz wewnętrznej rampy;
  - c) Wyburzenie dwóch biegów schodowych zewnętrznych do piwnicy;
  - d) Wyburzenia posadzek związanych z obniżeniem posadzki piwnic;
  - e) Skucie tynków na ścianach piwnic;
  - f) Demontaż daszków nad wejściami do piwnic;
  - g) Demontaż fragmentu stropu pomiędzy piwnicą a parterem w obecnym wejściu bocznym;
  - h) Wykonanie wyburzeń w istniejących ścianach w miejscu planowanych otworów drzwiowych;
  - i) Wyburzenie fragmentu stropów na wszystkich kondygnacjach w miejscu planowanego dźwigu;
  - j) Wykonanie przebić w stropach dla projektowanych instalacji;
  - k) Demontaż istniejących kanałów wentylacyjnych;
  - l) Wyburzenie ścian działowych oraz niezbędnych otworów w istniejących ścianach na wszystkich kondygnacjach;
  - m) Wyburzenie trzonu wentylacyjnego kolidującego z szybem dźwigu osobowego;
  - n) Demontaż schodów drewnianych z II piętra na poddasze;
  - o) Demontaż ścian działowych na II piętrze;
  - p) Demontaż ścian działowych na poddaszu;
  - q) Wyburzenie fragmentu stropu pomiędzy II piętrzem a poddaszem w miejscu planowanych nowych schodów;
  - r) Demontaż istniejącego pokrycia dachu.
- 2) **PIWNICE**
  - a) Podbicie fundamentów w miejscu planowanego dźwigu;
  - b) Wykonanie płyty fundamentowej pod szyb dźwigu;
  - c) Wykonanie szybu Żelbetowego dla dźwigu osobowego w całości;
  - d) Wykonanie nowego stropu w miejscu planowanego wejścia dla niepełnosprawnych;
  - e) Wykonanie nowych posadzek w piwnicy w miejscu pogłębienia;
  - f) Osuszenie ścian piwnic poprzez odkopanie ich od zewnątrz, wykonanie nowej pionowej izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej do wysokości terenu, wykonanie drenażu opaskowego i opaski żwirowej;
  - g) Nowe warstwy podposadzkowe i posadzki w piwnicy;
  - h) Wykonanie ścian działowych;
  - i) Niezbędne zamurowania z cegły pełnej;
  - j) Piwnice pod wejściem dla niepełnosprawnych należy zasypać.

### 3) PARTER

- a) Wykonanie otworu drzwiowego w miejscu planowanego wejścia dla niepełnosprawnych.
- b) Wykonanie przewodów wentylacji grawitacyjnej aż na dach.
- c) Wykonanie ścian działowych.
- d) Niezbędne zamurowania z cegły pełnej.
- e) Wykonanie nowego przeszklenia werandy.
- f) Renowacja elementów drewnianych wewnątrz: boazeria na ścianach, sufity drewniane, obudowy wewnętrzne, balustrady.
- g) Renowacja stolarki drzwiowej i okiennej bądź wymiana na nową – wg rysunków kondygnacji.
- h) Parkiety w salach reprezentacyjnych wykonać wg załączonego schematu.
- i) Demontaż parkietów w miejscu projektowanych toalet.
- j) Wykonanie toalet: posadzka z płytek, okładziny z płytek na ścianach, biały montaż.
- k) Wykonanie nowych warstw posadzkowych w miejscu planowanego wejścia dla osób niepełnosprawnych
- l) Szpachlowanie i malowanie ścian wewnętrznych.
- m) Szpachlowanie i uzupełnienie ubytków w sztukaterii.
- n) Wykonanie nowej posadzki na tarasie oraz remont balustrady i schodów.
- o) Klimatyzatory ściennie mogą być schowane pod obrazami.

### 4) I PIĘTRO

- a) Wykonanie ścian działowych.
- b) Renowacja elementów drewnianych wewnątrz: boazeria na ścianach, sufity drewniane, obudowy wewnętrzne.
- c) Renowacja stolarki drzwiowej i okiennej bądź wymiana na nową – wg rysunków kondygnacji.
- d) Parkiety w salach reprezentacyjnych wykonać wg załączonego schematu.
- e) Demontaż parkietów oraz wymiana zasypki między stropowej w miejscu projektowanych toalet.
- f) Wykonanie toalet: posadzka z płytek, okładziny z płytek na ścianach, biały montaż.
- g) Wykonanie nowych posadzek na tarasach wraz z remontem balustrady i montażem mosiężnych barierek wg załączonego schematu.
- h) Wykonanie nowej posadzki ceramicznej oraz okładziny ceramicznej na ścianach w toaletach na półpiętrze
- i) Wykonanie sufitu podwieszanego w sali nr 2.11 i odtworzenie sztukaterii sufitowej na wzór istniejącej

### 5) II PIĘTRO

- a) Wykonanie ścian działowych.
- b) Renowacja elementów drewnianych wewnątrz: boazeria na ścianach, sufity drewniane, obudowy wewnętrzne
- c) Wymiana stolarki drzwiowej.
- d) Wymiana stolarki okiennej.
- e) Demontaż parkietów oraz wymiana zasypki między stropowej w miejscu projektowanych toalet, oraz w miejscach degradacji parkietu istniejącego.
- f) Wykonanie toalet: posadzka z płytek, okładziny z płytek na ścianach, biały montaż.
- g) Wykonanie nowych posadzek na tarasie.
- h) Wykonanie nowej posadzki ceramicznej oraz okładziny ceramicznej na ścianach w toaletach na półpiętrze.
- i) Wykonanie wzmocnienia fragmentu stropu na konstrukcji stalowej nad II pięciem.
- j) Montaż schodów na konstrukcji stalowej.
- k) Wykonanie obudowy drewnianych elementów nośnych płytą gkf.
- l) Demontaż okładzin ścian skośnych.

### 6) PODDASZE

- a) Wykonanie nowych warstw podłogi poddasza - wymiana zasypki międzystropowej.
- b) Wykonanie niezbędnego wzmocnienia konstrukcji dachu i wieży wg proj. konstrukcji.
- c) Wykonanie ocieplonego stropu drewnianego nad poddaszem.
- d) Odtworzenie lukarn i montaż w nich okien
- e) Wykonanie daszku nad szybem dźwigu.
- f) Wykończenie tynkiem ścian dźwigu ponad dachem oraz wykonanie elementów ozdobnych
- g) Montaż klap dymowych nad klatką schodową.
- h) Wykonanie nowego pokrycia dachu wieży dachówką – karpiówką
- i) Wymiana rynien i rur spustowych. Odprowadzenie wody deszczowej do istniejącej sieci.
- j) Wykonanie obudowy drewnianych elementów nośnych płytą gkf.
- k) Wykonanie ścian działowych w technologii gipsowej.
- l) Wykonanie ścianek kolankowych.

- m) Podczas remontu wieży należy wykonać konserwację sztycy wieży tj:
- udrożnić mechanizm chorągiewki,
  - opracować (w uzgodnieniu z Zamawiającym i WKZ) graficzny projekt chorągiewki zawierający m. in. możliwą datę powstania, inskrypcję, element graficzny.
  - wykonać mosiądźowanie / złocenia kuli (w uzgodnieniu z Zamawiającym i WKZ).

## 7) ELEWACJA

- a) Wykonanie nowego otworu w miejscu planowanego wejścia dla niepełnosprawnych.
- b) Wykonanie jednego daszku o konstrukcji drewnianej z pokryciem miedzianym nad wejściem do piwnicy
- c) Stolarka okienna – zgodnie z rysunkami część stolarki będzie podlegać renowacji, a część zostanie odtworzona na wzór istniejącej.  
*Dokładne zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej zostanie uzgodnione z konserwatorem w projekcie wykonawczym. Nowa stolarka okienna powinna zachowywać istniejący kolor, podziały i zdobienia. Parapety wewnętrzne drewniane. Parapety zewnętrzne pozostawić istniejące.*
- d) Oczyszczenie cegły zewnętrznej w miejscach gdzie nie ma bluszczu.
- e) Oczyszczenie i renowacja elementów kamiennych-piaskowcowych (cokołów, balustrad, kolumn i zewnętrznej sztukaterii). W tym: wymiana spoin na spoiny renowacyjne plastyczne, uzupełnienie ubytków,
- f) Niezbędne kotwienia ryzalitów: ryzalit północny.
- g) Naprawa muru pruskiego na elewacji północnej i wschodniej poprzez: uszczelnienie, szpachlowanie i impregnację.
- h) Naprawa elementów drewnianych na całości elewacji (okapy oraz fragmenty ścian)
- i) Naprawa i uszczelnienie schodów zewnętrznych kamiennych oraz balustrad.
- j) Odsłonięcie elementów elewacji wykonanych z eternitu – pod nimi znajduje się mur pruski do renowacji.
- k) Odsłonięcie elementów elewacji pokrytych bluszczem.  
*Główny pień prącza należy zabezpieczyć. Po wykonaniu prac budowlanych należy ponownie zasadzić rośliny oraz wykonać na elewacji instalację wysokości do 2,5m umożliwiającą kierowanie wzrostem roślin.*

### UWAGA!

Wszelkie prace konserwatorskie należy wykonać zgodnie z programem prac konserwatorskich. Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej z wyszczególnieniem, stolarki przeznaczonej do renowacji oraz do wymiany zostanie uzgodnione z konserwatorem w projekcie wykonawczym.

## II.2. BUDYNEK GOSPODARCZY (B)

### 1. Elewacja i prace od zewnątrz:

- Demontaż istniejących obróbek blacharskich, rur spustowych w części objętej opracowaniem,
- Demontaż krat okiennych,
- Skucie odspojonych tynków,
- Demontaż pokrycia dachowego,
- Wymiana pokrycia dachowego na nowe oryginalne z dachówki ceramicznej,
- Prace remontowe elewacji,
- Renowacja parapetów zewnętrznych,
- Wykonanie obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien z blachy tytanowo-cynkowej,
- Montaż nowych krat okiennych,
- Prace renowacyjne zwieńczenia dachu,
- Wykonanie nowej opaski wokół budynku,
- Montaż szybko złączki na elewacji

### 2. prace wewnątrz:

- Demontaż stolarki drzwiowej i okiennej wraz parapetami,
- Demontaż instalacji elektrycznych,
- Skucie istniejących odspojonych tynków,
- Wykonanie przepony poziomej ścian fundamentowych,
- Wykonanie zabezpieczenia kanału technicznego w pomieszczeniu kratami pomostowymi;
- Remont posadzki betonowej,
- Wykonanie obudowy sufitowej z desek drewnianych,
- Wykonanie tynków i malowania wnętrz,
- Montaż nowej stolarki drzwiowej oraz okiennej;

## II.3. ALTANA (C)

### 1. Remont części nadziemnej:

- Demontaż istniejących obróbek blacharskich, rynien,
- Demontaż istniejącego zadaszenia do ziemianki,
- Demontaż uszkodzonych fragmentów konstrukcji i pokrycia dachu oraz wieżyczki,
- Demontaż podłogi,
- Wybranie warstw ziemi do poziomu stropu ziemianki,
- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej stropodachu ziemianki,
- Zasypanie ziemianki do pierwotnego poziomu po wykonanych pracach wzmocnieniowych i izolacyjnych,
- Wymiana uszkodzonych elementów konstrukcji dachu,
- Wykonanie nowego pokrycia dachowego na wieży,
- Prace remontowe elementów drewnianych,
- Wykonanie obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien z blachy tytanowo-cynkowej,
- Montaż daszku szklanego nad wejściem ziemianki.

### 2. Remont ziemianki:

- Demontaż stolarki drzwiowej,
- Demontaż instalacji elektrycznych,
- Demontaż istniejących posadzek,
- Skucie istniejących odspojonych tynków,
- Udrożnienie kanału wentylacyjnego,
- Wykonanie nowej posadzki na gruncie,
- Wykonanie nowych wzmocnień konstrukcyjnych,
- Wykonanie tynków i malowania wnętrz,
- Montaż nowej stolarki drzwiowej,
- Montaż kratki wentylacyjnej.

## II.4. PZT

### Zakres objęty opracowaniem w części „Zagospodarowanie terenu”:

- Reorganizacja ścieżek pieszych i pieszo-jezdnych w tym, wykonanie placu manewrowego dla straży pożarnej,
- Wykonanie małej architektury, rewitalizacji ogrodzenia, alpinarium oraz sadzawki/basenu wodnego;
- Odtworzenie istniejącego miejsca gromadzenia odpadów;
- Wycinka drzew kolidujących z inwestycją;

## II.5. WYPOSAŻENIE W INSTALACJE

Projektuje się w istniejących obiektach instalacje wewnętrzne: elektryczną (w tym CCTV), wodną, kanalizacyjną, c.o., ciepłej wody użytkowej, p.poż. – wg opracowanych odrębnie projektów branżowych (w załączeniu).

Do budynku głównego należy wykonać przyłącze ciepłownicze, wodno-kanalizacyjne, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej oraz kanalizacji teletechnicznej.

Budynek gospodarczy: wykonać przyłącze wodociągowe i elektryczne.

Altana: energii elektrycznej.

## II.6. Doprecyzowanie ustaleń dokumentacji projektowej:

1. Załączniki do dokumentacji projektowej zawierające zestawienia materiałowe jak np:
  - lista elementów wentylacji mechanicznej
  - lista elementów instalacji c.o. (przewody, armatura, grzejniki)
  - specyfikacja central wentylacyjnychbędące nieobowiązkowym elementem dokumentacji projektowej zawierają skonkretyzowane (np. typ, nazwa producenta itp.) nazwy urządzeń, sprzętu, materiałów i z tego powodu nie są udostępnione przez Zamawiającego, gdyż stanowiłyby one niezgodny z zasadami określonymi w art. 29 ustawy pzp element Opisu Przedmiotu Zamówienia sugerujący wymóg zastosowania wskazanych konkretnych urządzeń, ograniczając tym samym decyzje Wykonawcy. Wykonawca powinien skalkulować koszty opierając się na analizie udostępnionej dokumentacji projektowej w której zostały określone cechy funkcjonalno - użytkowe oraz parametry techniczne urządzeń.
2. Zewnętrzną instalację wodociągową należy wykonać zgodnie z załączoną dokumentacją projektową, w tym rys. PZT.01 wg opracowanego przez Grupę Projektową „make!” Projektu Zagospodarowania Terenu. Zakres obejmuje w szczególności wykonanie:
  1. przyłącza wodociągowego do budynku głównego (A),
  2. przyłącza z budynku głównego do budynku gospodarczego (B)
  3. przyłącza do sadzawki/basen
  4. zasilanie z budynku głównego - 2 szt. zewnętrznych hydrantów HP 80.

Instalację wodną do obsługi sadzawki/basenu wyposażoną w komorę techniczną do uzdatniania wody w stawach należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez PPUH VITARO Tom V.

3. Witraże okienne należy poddać renowacji. Po jej wykonaniu należy witraż osadzić w sposób zgodny z pierwotnym montażem uwzględniając bieżące uzgodnienia z WUOZ uzyskane podczas prowadzenia prac tj. na etapie realizacji zamówienia.
4. Oryginalne drzwi zabytkowe należy poddać renowacji w sposób pozwalający na zachowanie w jak największym stopniu zabytkowego charakteru. W związku z tym oszklenie należy odtworzyć w sposób jak najbardziej zbliżony do pierwotnego rozwiązania. Dotyczy to również sposobu montażu szyb.
5. Element znajdujący się pomiędzy miedzianym daszkiem a wypełnieniem szklanym (stolarka okienna w pomieszczeniu 1.11 oznaczona jako O24 w zestawieniu stolarki) jest ozdobnym deskowaniem, które należy wykonać zgodnie z rys A-PB-A15 oraz z widokiem elewacji wschodniej (rys. A-PB-A11) projektu budowlanego opracowanego przez VITARO.
6. Napowietrzanie klatki schodowej w razie pożaru realizowane ma być zgodnie z oznaczeniami na rys. A.BG.02 oraz A.BG.03 projektu wykonawczego opracowanego przez Grupę Projektową „make!” tj. przez drzwi DZ.4 oraz DW.09 (rys. A.BG.02) oraz okna O28 O29 (rys. A.BG.03).
7. Ze względu na rozbieżności w projekcie Zamawiający informuje jaką, że do ocieplenia ścian piwnic należy zastosować styropian o grubości 12 cm
8. Pokrycie na wieży należy wykonać z dachówki ceramicznej karpiówki układanej podwójnie w koronkę.
9. Pokrycie dachu oranżerii należy wykonać z blachy miedzianej analogicznie do istniejących wieżyczek na dachu.
10. Wymiana pokrycia dachu na budynku A **nie wchodzi** w zakres zamówienia.  
Pokrycie dachu zostało wymienione w roku 2015, w związku z czym prace w ramach niniejszego zamówienia należy organizować i przeprowadzać w taki sposób, aby jeśli będzie to możliwe, nie naruszać pokrycia dachu.
11. Przyjęte założenia gruntowo wodne wymagają oceny aktualnego poziomu wód gruntowych. Jeśli podczas wykonywania prac ziemnych pojawi się zwierciadło wody konieczne jest jego obniżenie o 30 cm poniżej najniższej warstwy izolacji przewidzianej do wykonania lub zmiana sposobu wykonania izolacji przeciwwodnej na typu ciężkiego. Obniżenie poziomu wody gruntowej o 30 cm nie będzie miało niekorzystnego wpływu na posadowienie i konstrukcję. Jest konieczne by posadzka nie była stale nawilżana.
12. Wymianę/montaż rynien i rur spustowych należy przewidzieć tylko na wieży. Dodatkowo należy wyczyścić wszystkie istniejące rynny i rury spustowe budynku A.
13. Kable grzejne należy przewidzieć we wszystkich rynnach budynku.
14. Do malowania ścian wewnętrznych należy zastosować specjalistyczne farby do renowacji umożliwiające „oddychanie ścian” np. zolowo-krzemianowe, a nie lateksowe jak pierwotnie zalecano w dokumentacji projektowej - Opis techniczny budynku A.
15. W celu zabezpieczenia więźby dachowej na budynku A do NRO, w miejscach niedostępnych, należy wykonać obudowę elementów drewnianych z zastosowaniem płyt ogniochronnych do uzyskania zwracamy uwagę.
16. Dostawa i montaż rzutników oraz ekranów rzutników w salach konferencyjnych nie wchodzi w zakres przedmiotowego zamówienia.
17. Renowacja kominków K01 i K02 wchodzi w zakres prac zgodnie z załączoną dokumentacją.
18. Istniejące obudowy grzejnikowe należy poddać renowacji, w górnej ich części wykonać otwory przesłonięte kratkami ażurowymi z perforacją analogicznie do części frontowej.  
Nowoprojektowane osłony grzejnikowe wykonać jako ażurowe stylizowane na istniejące, wykonane w całości z blachy stalowej malowanej proszkowo w kolorze białym
19. Stolarkę okienną należy malować farbą kryjącą. Parapety, obudowy grzejnikowe należy malować farbą uwidaczniającą słoje.
20. Parapety wewnętrzne należy wykonać z drewna jesionowego jak zawarto w opisie.

21. Ze względu na zabytkowy charakter obiektu na wyższych piętrach (za wyjątkiem piwnicy) założono konieczność ukrycia stalowych ościeżnic w nowych drzwiach. Stalowa ościeżnica została dobrana ze względu na duże narażenie ościeżnicy na uderzenia przez użytkowników.
22. Okno O19 należy wykonać analogicznie do okien skrzynkowych w tym samym pomieszczeniu, jednakże okno to należy wykonać jako jednoramowe.
23. Okna O31, O32 i O33 należy poddać renowacji.
24. W celu zabezpieczenia stropu WPS nad piwnicą do wymaganej odporności ogniowej REI 60 należy od dołu obudować go płytami ogniochronnymi posiadającymi klasę REI 60.
25. Lustro o wysokości 190 cm i pochwytu w sali rekreacyjnej 0.08 należy zamontować na całej długości ścian zgodnie z oznaczeniem w dokumentacji projektowej.
26. Wyposażenie łazienek należy wykonać zgodnie z zestawieniem na rys. A.BG.A.01A:
  - wyposażenie wc – ceramika biała
  - wyposażenie wc dla niepełnosprawnych – stal nierdzewna
  - dodatkowe elementy wyposażenia jak: pojemniki na ręczniki papierowe, dozowniki do mydła, uchwyt na papier toaletowy, szczotka do wc – stal nierdzewna
27. Na ścianach w systemie GK należy wykonać wykończenie dopasowane do standardowego systemu robót w technologii GK.
28. Księga obmiarów robót wchodzi w skład dokumentacji budowy. Służy do systematycznego potwierdzania ilości wykonanych robót i jest podstawą do późniejszego rozliczenia Wykonawcy z Inwestorem (Zamawiającym) i sporządzenia końcowego rachunku. Wpisy dokonuje się w formie wyliczeń, szkiców i ewentualnie dodatkowych załączników. Obmiar robót dokonuje Wykonawca a wyniki obmiaru są wpisywane do księgi obmiarów przez kierownika budowy (kierownika robót) i zatwierdzone przez inspektora nadzoru inwestorskiego.  
**Z uwagi na przyjętą formę rozliczenia wpisy w księdze obmiarów powinny odnosić się do pozycji, które odpowiadają Zestawieniu planowanych prac.**
29. Zabiegi pielęgnacyjne i utrzymanie zieleni leżeć będzie po stronie Zamawiającego. Jednakże w ciągu 12 miesięcy od dnia odbioru końcowego robót – Zamawiający zastrzega sobie prawo do sprawdzenia żywotności wykonanych przez Wykonawcę nasadzeń tj. czy przynajmniej 70% nasadzeń „przyjęła się”. W przypadku gdy nasadzenia nie „przyjęły się” w ilości ponad 70% Wykonawca zobowiązany będzie do wymiany wadliwych nasadzeń na nowe.

#### IV. Informacje ogólne

---

1. **Wykonawca jest zobowiązany wykonać pełny zakres robót**, który jest konieczny z punktu widzenia: dokumentacji projektowej, Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisów prawa, wiedzy technicznej i sztuki budowlanej – dla uzyskania końcowego efektu określonego przez przedmiot niniejszego zamówienia.
2. Zestawienie planowanych prac zawiera pogrupowane, w miarę możliwości, czynności składające się na dany rodzaj robót budowlanych (np. tynkowanie) dla których należy określić cenę ryczałtową za wykonanie 1 jednostki obmiarowej. Wykonawca zobowiązany jest zatem do podania w formularzu oferty jednostkową cenę ryczałtową dotyczącą wykonania 1 m<sup>2</sup> tynku i obejmującą wszystkie czynności, których efektem jest gotowy i finalny produkt w postaci 1 m<sup>2</sup> gotowej otynkowanej ściany.
3. Rozliczenie:
  - 2.1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia będzie wynagrodzenie obmiarowo-ryczałtowe, ustalone na podstawie formularza ofertowego przedłożonego przez Wykonawcę, z zastrzeżeniem, że rzeczywisty zakres robót rozliczany będzie na podstawie obmiarów (sporządzonych przez Wykonawcę i zatwierdzonych przez Inspektora nadzoru) w oparciu o ryczałtowe ceny jednostkowe brutto podane w Zestawieniu Planowanych Prac.  
**Z uwagi na ryczałtowo – obmiarowy charakter rozliczenia (tj. ryczałt – cena jednostkowa; obmiar – ilość jednostek), Zamawiający odstąpił od opisu przedmiotu zamówienia za pomocą przedmiaru robót.**

Wartość wykonanych robót budowlanych stanowić będzie iloczyn ilości odebranych robót budowlanych, ustalonych na podstawie sprawdzonych i zatwierdzonych przez Inspektora nadzoru zestawień wykonanych robót budowlanych (obmiarów) i odpowiadających im ryczałtowych cen jednostkowych brutto z Zestawienia Planowanych (załącznik nr 1 do Formularza oferty) przy uwzględnieniu wartości maksymalnego nominalnego zobowiązania Zamawiającego ustalonego w umowie.

2.3. Wynagrodzenie nie przysługuje za niewykonane roboty, nawet jeżeli były one wymienione w formularzu ofertowym.

2.4. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego mogą być wykonywane jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.

4. Opis przedmiotu zamówienia opracowano zgodnie z treścią art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2019.1843 z późn. zm.). Jednakże w przypadku, gdy opis przedmiotu zamówienia lub załączona dokumentacja zawiera przywołania znaków towarowych, patentów, lub pochodzenia urządzeń lub wyrobów należy uznać, iż wskazaniu temu towarzyszą wyrazu „lub równoważny”.

**Zamawiający dopuszcza stosowanie rozwiązań równoważnych**, których zastosowanie prowadzi do zakładanego efektu.

Wszystkie przywołane w Tomie III SIWZ, załącznikach oraz STWIORB **znaki towarowe, patenty lub pochodzenie urządzeń i wyrobów należy traktować jako definicje standardów, a nie konkretne nazwy firmowe urządzeń i wyrobów zastosowanych w dokumentacji.**

Obowiązek udowodnienia równoważności leży po stronie Wykonawcy

5. Zgodnie z art. 30 ust. 4 ustawy u.p.z.p ilekroć w opisie przedmiotu zamówienia lub w załączonej dokumentacji przedmiot zamówienia opisany został za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych lub systemów odniesienia – Zamawiający dopuszcza zastosowanie rozwiązań równoważnym opisywanym a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazu „lub równoważne”.

Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez Zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego roboty budowlane spełniają wymagania określone przez Zamawiającego. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenie stosownych dokumentów, potwierdzających spełnienie wymagań.

6. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- procedzenia prac w sposób ograniczający niezorganizowaną emisję pyłu do atmosfery;
- zapewnienia odpowiedniego personelu posiadającego wymagane uprawnienia do kierowania i/lub wykonywania robót budowlanych lub czynności, w szczególności Wykonawca zobowiązany jest zapewnić kierowanie robotami budowlanymi przez osobę posiadającą kwalifikacje, o których mowa w art. 37 c. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz.U. 2020 poz. 282 );

6. W zakresie gospodarki odpadami Wykonawca jest zobowiązany przestrzegać przepisy wynikające z Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jednolity Dz.U.2020.797) i wydanych do ustawy przepisów wykonawczych – ponosząc w tym zakresie wyłączną odpowiedzialność.

**Zamawiający będzie wymagał załączenia do protokołu odbioru robót dokumentów potwierdzających prawidłowe zagospodarowanie, powstałych podczas realizacji inwestycji, odpadów zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.**

7. Wymagania dotyczące zatrudnienia na umowę o pracę.

7.1. Zamawiający wymaga aby czynności bezpośrednio związane z wykonywaniem przedmiotu zamówienia tj. w szczególności:

- roboty rozbiórkowe,
- roboty ogólnobudowlane w zakresie ścian, stropów i posadzek, w tym osuszanie i izolacja,
- instalacji c.o. i wod-kan
- prace malarskie

wykonywane były przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz.1145 z późn. zm.), o ile nie są wykonywane przez dane osoby osobiście w ramach prowadzonej przez nie działalności gospodarczej na podstawie wpisu CEIDG. Wymóg ten nie dotyczy osób kierujących budową, wykonujących usługi geodezyjne, usługi transportowe i sprzętowe.

- 7.2. **Wykonawca zobowiązany jest do złożenia, w terminie 10 dni licząc od przekazania terenu budowy oraz na wniosek Zamawiającego, oświadczenia potwierdzającego zatrudnienie na umowę o pracę osób wykonujących ww. czynności, zawierającego w szczególności wykaz osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę przy realizacji niniejszego zamówienia.**

- 7.3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu do dokumentacji potwierdzającej zatrudnienie wykazanych osób (umowy o pracę, dowody odprowadzenia składek). Wykonawca zobowiązany jest umożliwić Zamawiającemu wgląd do wspomnianej dokumentacji w ciągu 3 dni roboczych od zgłoszenia przez Zamawiającego stosownego wniosku.

8. Integralną częścią opisu przedmiotu zamówienia jest załączona dokumentacja projektowa i STWIORB

9. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć do akceptacji, **najpóźniej trzydzieści (30) dni po podpisaniu umowy**, Harmonogram rzeczowo – finansowy robót.



Załączniki:

1. Dokumentacja projektowa (w tym projekty budowlane i projekty wykonawcze)
2. Dokumentacja projektowa – aktualizacja (w tym projekty budowlane i projekty wykonawcze)
3. STWiORB
4. Uzgodnienia w tym decyzja o pozwoleniu na budowę nr 446/2013 z 11.09.2013 r.