



ul. Rynek 1  
46-220 Byczyna

# BURMISTRZ BYCZYNY

tel. fax. 77/413 41 50  
e-mail: um@byczyna.pl



**OPIS PRZEMIOTU ZAMÓWIENIA**  
**Opracowanie (aktualizacja) dokumentacji projektowej**  
**„Renowacji zabytkowego Ratusza w Byczynie”**



Opracował:  
Przemysław Mączka  
Specjalista ds. inwestycji i współpracy  
z podmiotami zewnętrznymi  
Urząd Miejski w Byczynie

Byczyna, styczeń 2024 r.

## **I. Nazwa zamówienia**

Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla zadania „Renowacja zabytkowego Ratusza w Byczynie”.

## **II. Klasyfikacja zamówienia wg słownika CPV**

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

## **III. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysowej wraz ze specyfikacją wykonania i odbioru robót budowlanych oraz nadzorem autorskim dla zadania inwestycyjnego „Renowacja zabytkowego Ratusza w Byczynie”.

Zakres zamówienia obejmuje:

1) Etap I - podstawowy zakres zamówienia – Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz specyfikacji wykonania i odbioru robót budowlanych umożliwiającej uzyskanie stosownych pozwoleń, przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia na wykonanie robót, prac i dostaw oraz wykonanie robót budowlanych, prac konserwatorskich i dostaw. Dokumentację tą należy wykonać w zgodnie z warunkami określonymi m.in. w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.);

- ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.);

- obwieszczeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1225);

- rozporządzeniu 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 (Dz.U.2021 poz. 2454);

- rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania 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).

- ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.)

oraz zgodnie z innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami, instrukcjami oraz sztuką budowlaną.

Dokumentacja opracowana zostanie na bazie wykonanej dokumentacji technicznej z 2017 r. i dodatkowo uwzględniać będzie zagospodarowanie wystawiennicze utworzonej części Izby tradycji. Szczegóły zawarto w pkt V. opracowania. Przed przystąpieniem do prac projektowych Wykonawca przedstawi/uzgodni z Zamawiającym koncepcję projektowanej renowacji. Ponadto, z uwagi na postępującą znaczną degradację budynku Ratusza, Wykonawca dokona niezbędnych badań architektonicznych i konstrukcyjnych obiektu (przy udziale Zamawiającego) w celu określenia stanu zachowania i stopnia degradacji obiektu. O uzyskanie niezbędnych uzgodnień, pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pozwolenia na budowę wystąpi Zamawiający na podstawie opracowanych przez Wykonawcę projektów i przygotowanych przez niego wniosków.

Celem całości opracowania dokumentacji projektowo - kosztorysowej jest przygotowanie dokumentacji projektowej dla wykonania robót i prac mających na celu renowację zabytkowego ratusza w Byczynie. Renowacja zakłada w szczególności:

- wymianę pokrycia dachowego ratusza (kamienic i wieży);
- wykonanie dociepleń dachu, nowych obróbek blacharskich i orynnowania;
- remont elewacji ratusza;
- renowację schodów zewnętrznych od strony wschodniej ratusza;
- adaptację części nieużytkowego poddasza ratusza na potrzeby Izby tradycji wraz z wyposażeniem, zagospodarowaniem turystycznym i ekspozycjami tej przestrzeni.

W ramach zadania planuje się wykonać także: renowację okien i drzwi zewnętrznych, udrożeń istniejących przewodów wentylacji, wykonanie wentylacji kawiarni Hetmańska znajdującej się w podziemiach ratusza, wykonanie klimatyzacji min. na II piętrze ratusza, remont i adaptację na cele obsługi turysty wraz z wyposażeniem pomieszczenia od strony północnej w ratusza, wykonanie wiatrołapu przy wejściu od strony zachodniej do ratusza, wykonanie prac konserwatorskich portalu zabytkowych drzwi wejściowych do Restauracji Hetmańska (od strony północnej) oraz kartusza herbowego nad wejściem do ratusza od strony wschodniej, remont toalety i dojścia do niej na II piętrze ratusza od strony północnej z przeznaczeniem dla osób odwiedzających Izbę tradycji.

#### Etap I - usługi związane z wykonaniem dokumentacji projektowej

W ramach niniejszego zamówienia należy zaprojektować rozwiązania obejmujące swoim zakresem:

- wykonanie robót budowlanych i prac konserwatorskich w branżach architektonicznej, konstrukcyjnej, konserwatorskiej m.in. elewacji, dachu, kominów, okien i drzwi zewnętrznych, adaptacji nieużytkowych pomieszczeń poddasza na część izby tradycji;
- wykonania robót i montażu instalacji zasilania i elektrycznych, instalacji wentylacji i klimatyzacji; instalacji monitoringu zewnętrznego i wewnętrznego Izby tradycji oraz pomieszczenia obsługi turysty, instalacji sieci Wi-Fi obejmującej zasięgiem teren Rynku w Byczynie.
- wykonania robót budowlanych iluminacji ratusza w tym iluminacji okolicznościowej;

- wykonania aranżacji, wystaw i wyposażenia pod ekspozycję artefaktów pochodzących z badań archeologicznych adaptowanych na potrzeby izby tradycji części poddasza nieużytkowego.

2) Etap II - usługi związane z pełnieniem nadzoru autorskiego nad realizacją robót budowlanych i prac konserwatorskich. Wstępnie planuje się by roboty i prace zostały wykonane do 30 czerwca 2025 r.

#### **IV. Podstawowe informacje o obiekcie**

Byczyna to jedno z nielicznych miast w Polsce, które w zabytkowym układzie urbanistycznym, zachowało niemal w całości pierwotny pierścień gotyckich murów miejskich z XV–XVI w. z dwoma wieżami bramnymi: tzw. Polską i tzw. Niemiecką oraz basztą południową tzw. Piaskową. W centrum zabytkowego układu urbanistycznego znajduje się Ratusz miejski, który stanowi obecnie siedzibę władz gminy Byczyna. Znajdują się w nim także biblioteka, apteka, bank, a w podziemiach kawiarnia Hetmańska. Z kolei na poddaszu ratusza znajduje się Izba tradycji, a w wieży punkt widokowy na miasto.

Ratusz jak i układ urbanistyczny centrum miasta zostały wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa opolskiego. Stare miasto i układ urbanistyczny wpisano do rejestru decyzją nr 41/49 z 10 czerwca 1949 r. oraz decyzją 800/64 z dnia 14 kwietnia 1964 r. Z kolei ratusz wpisany jest do rejestru zabytków województwa opolskiego wraz z przybudowanymi domami decyzją nr 6/51 z 15.10.1951 r.

##### **IV.1. Podstawowe dane dotyczące Ratusza:**

- położenie obiektu: działka ewidencyjna nr 442 a.m. 7 w Byczynie stanowiąca własność gminy Byczyna, na której położony jest Ratusz (identyfikator działki 160401\_4.0012.AR\_7.442);
- pozostałe działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie/zasięgu oddziaływania projektu: działka ewidencyjna nr 441/2 a.m. 7 w Byczynie stanowiąca własność Gminy Byczyna (identyfikator działki 160401\_4.0012.AR\_7.441/5);

##### Charakterystyczne parametry techniczne Ratusza:

- powierzchnia zabudowy 627,6 m<sup>2</sup>;
- kubatura 7589,0 m<sup>3</sup>;
- wysokość 46 m.

Pozostałe dane szczegółowe zawarto w dokumentacjach projektowych udostępnionych na poczet realizacji zamówienia w załącznikach opracowania.

#### **V. Wytyczne do projektowania**

##### 1) Cel realizacji zadania „Renowacja zabytkowego Ratusza w Byczynie”:

Celem realizacji zadania w ujęciu całościowym jest wykonanie robót budowlanych, prac konserwatorskich renowacji Ratusza w Byczynie w tym również adaptację części poddasza Ratusza na pomieszczenia Izby tradycji oraz pomieszczenia od strony północnej

na punkt obsługi turysty. Prace i roboty zostaną wykonane dla poprawy złego stanu technicznego Ratusza, poprawy warunków użytkowania oraz utworzenia kolejnych atrakcyjnych elementów produktu turystycznego miasta Byczyna i jego obsługi.

2) Roboty budowlane i prace konserwatorskie Ratusza mają obejmować w szczególności (zgodnie z dokumentacją projektową z 2017 r.) m.in. dach i jego pokrycie, obróbki blacharskie, kominy, wyłazy dachowe, elewacje ratusza (kamienic i wieży), schody zewnętrzne od strony wschodniej, kartusz herbowy, adaptację pomieszczeń nieużytkowych poddasza w części zachodniej na część izby tradycji poświęconej ekspozycji artefaktów wyników badań archeologicznych prowadzonych w Byczynie w latach 2009-2014.

Dodatkowo należy w dokumentacji zaprojektować:

- prace konserwatorskie portalu przy wejściu do restauracji Hetmańska (w przyziemiu północnej części ratusza);
- iluminację obiektu w tym iluminację okolicznościową (święteczną, podświetlenia w różnych barwach np. flagi polskiej itp.);
- instalację monitoringu – zewnętrzną i wewnętrzną;
- rozbudowę istniejącej instalacji p.poż Izby tradycji o instalację przeznaczoną dla nowoadoptowanych pomieszczeń Izby;
- instalację systemu liczenia i obsługi turystów oraz kontroli dostępu do Izby tradycji i identyfikacji osób wprowadzających turystów;.
- instalację sieci Wi-Fi obejmującą Rynek w Byczynie;
- instalację LAN z Izby tradycji do serwerowni Urzędu Miejskiego;
- wykonanie wiatrołapów od strony wschodniej i zachodniej wejścia do Ratusza (Urzędu Miejskiego w Byczynie);
- wykonanie dodatkowej wentylacji kuchni Hetmańska znajdującej się w podziemiach Ratusza;
- remont i adaptację pomieszczenia technicznego od północnej strony Ratusza na punkt obsługi turystycznej wraz z wyposażeniem;
- udrożnienia przewodów wentylacji Ratusza, wykonania wentylacji wieży Ratusza i istniejącej Izby tradycji oraz wykonania klimatyzacji obejmującej min. Izbę tradycji oraz II piętro budynku;
- system monitorowania parametrów środowiskowych na Izbie tradycji i w wieży Ratusza;
- wyposażenie, aranżację wnętrz i zagospodarowanie wystawiennicze oraz wykonanie wystaw/stołów multimedialnych w nowoutworzonej części Izby tradycji;
- remont toalety i dojścia do niej na II piętrze Ratusza od strony północnej z przeznaczeniem dla turystów odwiedzających Izbę tradycji tak by zapewnić jej niezależność od użytkowania znajdujących się w sąsiedztwie biur Urzędu Miejskiego w Byczynie.

#### 4) Pozostałe elementy projektu:

- 2 szt. tablic informacyjnych o dofinansowaniu realizacji projektu w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych, które zostaną umieszczone docelowo na elewacji obiektu.

### **VI. Wymagania Zamawiającego – zakres, forma:**

#### 1) Dokumentację projektową należy opracować w zakresie opisanym w pkt. V. tak aby:

- oceniała obecny stan techniczny budynku Ratusza i umożliwiała wykonanie zaplanowanych w ramach zadania prac i robót;
- uzyskać odpowiednie uzgodnienia, pozwolenia na wykonanie prac, robót, instalacji, zagospodarowania i użytkowanie obiektu wydawane przez poszczególne organy administracji publicznej;
- stanowiła ona opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z obowiązującą ustawą prawo zamówień publicznych;
- kompleksowo zrealizować wykonanie przez Wykonawcę wybranego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zaprojektowane roboty, prace, dostawy i instalacje.

Dokumentację projektową oraz pozostałe dokumenty wchodzące w skład przedmiotu zamówienia należy opracować:

- z należytą starannością z wykorzystaniem innowacyjnych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem zasad racjonalnego wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na realizację zadania inwestycyjnego przy uzyskaniu najlepszych standardów jakościowych o wysokim poziomie architektonicznym, walorach estetycznych ze szczególnym uwzględnieniem walorów miejsca przy szczególnym uwzględnieniu celu, któremu ma służyć;
- zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, instrukcjami oraz sztuką budowlaną; niewyszczególnienie w niniejszych wymaganiach Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących przepisów, norm lub instrukcji nie zwalnia Wykonawcy od ich przestrzegania;
- zgodnie z wymogami art. 99-102 ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności co do zapisów:
  - przedmiotu zamówienia nie można opisywać 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;
  - przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, jeżeli nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”;

- jeżeli przedmiot zamówienia zostanie opisany w sposób, o którym mowa powyżej, Wykonawca winien wskazać w opisie przedmiotu zamówienia kryteria stosowane w celu oceny równoważności i uzasadnienie konieczności użycia wskazania; opracować, po uzgodnieniu z Zamawiającym w formie papierowej, do akceptacji koncepcję robót, prac, wyposażenia obiektu;
  - dostarczyć w formie papierowej oraz w formie elektronicznej (również w plikach umożliwiających ich edytowanie: ath, dxf, dwg ect.) w następujących ilościach i grupach:
    - projekt architektoniczno - budowlany oraz projekt zagospodarowania działki - 5 egzemplarzy;
    - projekt techniczny (wykonawczy) renowacji zabytkowego ratusza w poszczególnych branżach m.in. architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji wentylacji i sanitarnej, elektrycznej – 3 egzemplarze;
    - projekt techniczny (wykonawczy) iluminacji i zasilania Ratusza - 5 egzemplarzy;
    - program prac konserwatorskich – 3 egzemplarze;
    - specyfikację wykonania i odbioru robót budowlanych – 3 egzemplarze;
    - kosztorysy poszczególnych branż: robót budowlanych i prac konserwatorskich, instalacji elektrycznych, instalacji sanitarnych i wentylacji, wyposażenia i instalacji wystawienniczych utworzonej części izby tradycji – 3 egzemplarze.
- 2) Usługa nadzoru autorskiego nad realizacją robót budowlanych obejmować będzie pełnienie nadzorów autorskich w trakcie realizacji inwestycji. Zakłada się ok. 14 pobytów na budowie - średnio raz na miesiąc.
- Nadzór autorski, pełniony będzie na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 3, art. 20 ust. 1 pkt 4 i art. 21 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) i obejmować będzie w szczególności:
    - czuwanie nad zgodnością realizacji inwestycji z dokumentacją projektową w zakresie rozwiązań użytkowych, technicznych i materiałowych;
    - wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań zgłoszonych przez Zamawiającego, Wykonawcę inwestycji lub Inspektora Nadzoru Inwestorskiego (w przypadku ustanowienia);
    - uzgadnianie z Zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej;
    - wprowadzanie do dokumentacji projektowej wszelkich zmian, które okażą się konieczne w związku z przebiegiem postępowań administracyjnych, w tym w szczególności w związku z wezwaniami odpowiednich urzędów, organów, instytucji i osób lub w wyniku zmiany przepisów prawa, w terminach określonych w ww. wezwaniach lub wskazanych przez Zamawiającego;
    - udział w radach budowy – przyjmuje się, że liczba pobytów projektanta(-ów) na budowie oraz w siedzibie Zamawiającego będzie wynikać z uzasadnionych potrzeb określonych każdorazowo przez Zamawiającego lub występującego w jego imieniu Inspektora Nadzoru Inwestorskiego - szacuje się liczbę pobytów na **ok. 14**;

- nadzór autorski prowadzony w „formie zdalnej” bez konieczności przybycia na teren budowy w którym rozwiązania, wyjaśnienia będą udzielane przez projektanta(ów) za pomocą korespondencji elektronicznej;
- uczestnictwo w rozpoczęciu i odbiorze końcowym inwestycji.
- Nadzór autorski obejmować będzie także wszelkie wyjaśnienia, doprecyzowania i redakcję odpowiedzi na pytania zadane Zamawiającemu podczas prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz wyłonienie inspektora nadzoru inwestorskiego.
- Nadzór autorski obejmować będzie również proces oddania do użytkowania obiektu powstałego w wyniku realizacji zaprojektowanych prac w szczególności w odniesieniu do dokumentów i kontroli prowadzonych przez organy w toku uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie obiektu.
- Nadzory autorskie pełnić będą osoby posiadające uprawnienia stosowne do wykonywanych czynności, zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
- W przypadku, gdy dokumentacja projektowa lub jej część zostanie wykonana przez podwykonawcę/podwykonawców, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia wykonywania nadzoru autorskiego odpowiednio przez osobę/y, które opracowały dokumentację projektową. Ustanie stosunku pracy lub innej umowy z autorem/autorami dokumentacji nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku zapewnienia wykonywania nadzoru autorskiego.
- Wykonawca w ramach wykonywania nadzoru autorskiego nie będzie mógł podejmować bez zgody Zamawiającego decyzji, które miałyby wpływ, w szczególności na zakres wykonywanych robót oraz wysokość wynagrodzenia należnego wykonawcy robót budowlanych.
- Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania czynności nadzoru autorskiego z częstotliwością uzależnioną od postępu robót oraz na każde wezwanie Zamawiającego w terminie przez niego wskazanym. W przypadku zwiększenia liczby wizyt w stosunku do ich planowanej liczby zmiana ta objęta będzie stosowną zmianą w przedmiotowej umowie.

## **VII. ZAŁĄCZNIKI:**

- mapa do celów projektowych;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Byczyna;
- projekt budowlany wraz z Programem prac konserwatorskich Remont dachu wraz z wieżą i elewacją zabytkowego Ratusza w Byczynie, opracowanie mgr inż. Anna Dürr, wrzesień 2016 r.;
- rysunki techniczne projektu adaptacji części nieużytkowej poddasza na Izbę tradycji opracowanie mgr inż. Anna Dürr, wrzesień 2016 r.