**SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**Przedmiot zamówienia:**

**Realizacja w formule zaprojektuj-wybuduj I części zadania inwestycyjnego pn. „Rewitalizacja Dworku Swinarskich w Czarnkowie wraz z jego adaptacją na funkcje społeczno-kulturalne”.**

1. **Ogólna charakterystyka inwestycji**

Inwestycja „*Rewitalizacja Dworku Swinarskich w Czarnkowie wraz z jego adaptacją na funkcje społeczno-kulturalne*” zakłada realizację prac budowlanych w dwóch zakresach:

**- roboty budowlane związane z remontem i rekonstrukcją budynku,**

**- roboty budowlane związane z przebudową i dostosowaniem obiektu do nowej funkcji społeczno-kulturalnej.**

Przebudowa budynku obejmuje swym zakresem cały zabytkowy budynek dworku miejskiego, zlokalizowany przy ul. Rybaki 28 w Czarnkowie, na dz. nr ew. 782. Przebudowa obejmuje między innymi przywrócenie pierwotnego wyglądu obiektu oraz zmiany funkcjonalne.

Rezultatem zaproponowanych zmian w projekcie budowlanym, oprócz walorów funkcjonalnych, kompozycyjnych i użytkowych jest przywrócenie architektonicznych walorów wpisanego do rejestru zabytków budynku, zbudowanego w 2 połowie XVIII wieku, stanowiącego przykład architektury klasycystycznej.

Istniejący budynek dworku jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 429/A na mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z 29 listopada   
1968 r., znak l.dz. Kl.III-680/326/68.

Dla przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 782 w miejscowości Czarnków prowadzona jest księga wieczysta nr PO2T/00026653/4. Stanowi ona własność Gminy Miasta Czarnków.

Dla obiektu stanowiącego przedmiot zamówienia Gmina Miasta Czarnków dysponuje następującą dokumentacją techniczną:

* Inwentaryzacja budynku opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka,
* Ekspertyza budowlana opracowana w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka,
* Projekt tymczasowego zabezpieczenia konstrukcji dachu opracowany   
  w styczniu 2020 r. przez inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka,
* Ponowna ekspertyza budowlana opracowana w lutym 2022 r. przez   
  inż. Fr. Peszko oraz tech. bud. M. Gryczka,
* Program prac konserwatorskich i restauratorskich dotyczący elewacji Dworku Swinarskich w Czarnkowie opracowany w marcu 2019 r. przez Konserwatora Dzieł Sztuki mgr Katarzynę Michalak
* Program funkcjonalno-użytkowy opracowany w maju 2024 r. przez   
  mgr inż. Marka Jacukowicza

1. **Zakres opracowania**

Przedmiot zamówienia w formule zaprojektuj-wybuduj obejmuje dwa etapy:

1. Etap projektowania.

W ramach tego etapu Wykonawca sporządzi kompletną dokumentację projektową niezbędną do wykonania robót budowlanych w formule zaprojektuj-wybuduj wraz z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego wszystkich wymaganych uzgodnień, wytycznych, opinii i decyzji, w tym w szczególności p.poż, sanepid, WKZ.

Dokumentacja projektowa będzie obejmowała w szczególności następujące opracowania:

• Szczegółowa inwentaryzacja budowlano-konserwatorska obiektu wskazująca fazy rozbudów i przebudów obiektu,

• Ekspertyza techniczna elementów konstrukcyjnych budynku,

• Program prac konserwatorskich i restauratorskich,

• Projekt zagospodarowania terenu,

• Projekt architektoniczno-budowlany,

• Projekt techniczny – architektura,

• Projekt techniczny – konstrukcja,

• Projekt techniczny – część sanitarna (instalacja c.o., wod.-kan., gazowa, wentylacja, klimatyzacja, technologia kotłowni i inne instalacje sanitarne, niezbędne dla planowanej funkcji obiektu),

• Projekt techniczny - część elektryczna wewnętrzna i niskoprądowa (telefon, sieć komputerowa, internet, monitoring i inne instalacje elektryczne, niezbędne dla planowanej funkcji obiektu),

• Projekt aranżacji wnętrz,

• Projekt kolorystyki elewacji z uwzględnieniem odtworzenia detali i szczegółów architektonicznych,

• Kosztorysy inwestorskie w poszczególnych branżach oraz przedmiary robót z podziałem na etapy realizacyjne wynikające z PFU,

• Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,

• inne opracowania, które okażą się konieczne na potrzeby wykonania projektu,

• projekt czasowej organizacji ruchu.

**UWAGA 1: Opracowanie ostatecznej wersji dokumentacji wymagać będzie wykonania niezbędnych badań:**

**- stratygraficznych w obrębie tynków, detalu architektonicznego, sztukaterii oraz stolarki drzwiowej określających technikę i technologię pierwotnych warstw obiektu oraz jego kolorystykę,**

**- architektoniczno-konserwatorskich,**

**- mykologicznych i entomologicznych drewnianych elementów budowli.**

**UWAGA 2: W ramach sporządzania dokumentacji projektowej Wykonawca uwzględni konieczność ewentualnego wycięcia drzew i krzewów kolidujących   
z planowanymi robotami budowlanymi lub mających degradujący wpływ na stan obiektu oraz uzyska decyzję zezwalającą na wycięcie drzew lub krzewów.**

Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z:

* zasadami wiedzy technicznej oraz obowiązującymi normami;
* wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
* wymaganiami Zamawiającego wynikającymi ze specyfiki projektowanych obiektów (w tym w szczególności z wymagań funkcjonalnych, ekonomicznych i prawnych);
* Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r.,   
  poz. 1679)
* Rozporządzeniem 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. z 2021 r., poz. 2454);
* 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. z 2021 r., poz. 2458);
* Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych   
  (Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.);
* Wymaganiami Zamawiającego związanymi ze specyfiką realizacji obiektów budowlanych w zakresie zarządzania budynkiem po realizacji inwestycji – ze szczególnym uwzględnieniem systemu zarządzania obiektem (systemy zarządzania konserwacją i obsługą budynku);
* innymi wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

Dokumentacja projektowa winna zapewnić realizację celu Zamawiającego jakim jest zachowanie kształtu architektonicznego i dostosowanie obiektu do nowej funkcji, a projekt architektoniczno-budowlany i techniczny powinien określać rozwiązania techniczne niezbędne do realizacji robót.

Zamawiający uzna etap projektowania za zakończony w momencie przekazania przez Wykonawcę prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokonaniu zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

**Wymagania organizacyjne przy opracowywaniu dokumentacji projektowej.**

Dokumentacja projektowa musi być opracowana przez zespół osób mających doświadczenie przy przygotowywaniu dokumentacji projektowych dla budynków użyteczności publicznej.

Zespól opracowujący dokumentację projektową musi przewidzieć podczas opracowywania dokumentacji konieczność cyklicznych spotkań z Zamawiającym i podmiotami współpracującymi z Zamawiającym, w celu omawiania postępu prac i przekazywania Wykonawcy bieżących wskazówek dla opracowywanej dokumentacji. Zamawiający przewiduje konieczność odbycia narad roboczych w zależności od zaistnienia takiej konieczności. Na naradach Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia aktualnego zaawansowania prac projektowych łącznie z umożliwieniem wglądu do dotychczas wykonanych opracowań. Zespól opracowujący musi opracowywać dokumentację zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, w sposób zapewniający osiągnięcie zakładanych parametrów.

Wykonawca jest zobowiązany do współpracy z innymi podmiotami, które wskaże Zamawiający.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu i bieżącego nadzoru wykonywania opracowań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia.

**Planowany termin zakończenia etapu projektowania:** 7 miesięcy od dnia podpisania umowy.

**Wymagania szczegółowe dotyczące formy dokumentacji projektowej:**

Opracowaną dokumentację projektową Wykonawca przekaże Zamawiającemu

w następującej ilości egzemplarzy:

1. Inwentaryzacja - 3 kpl.
2. Ekspertyza techniczna elementów konstrukcyjnych budynku - 3 kpl.
3. Program prac konserwatorskich i restauratorskich - 3 kpl.
4. Projekt budowlany - 3 kpl.
5. Projekt techniczny wielobranżowy - 4 kpl.
6. Projekt aranżacji wnętrz - 3 kpl.
7. Projekt kolorystyki elewacji z uwzględnieniem odtworzenia detali i szczegółów architektonicznych - 3 kpl.
8. Przedmiary robót - 1 kpl.
9. Kosztorysy inwestorskie - 1 kpl.
10. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 1 kpl.
11. Forma cyfrowa zapisana na płycie CD/DVD - 2 szt.

Opracowania w formie cyfrowej, zapisane na płycie CD/DVD, powinno zawierać:

1. rysunki wektorowe w formacie DWG i PDF,
2. część opisową w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
3. kosztorys inwestorski i przedmiary robót w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. KST, PRD, ATH, XLS),
4. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych w formacie PDF oraz w formacie plików źródłowych (np. DOC, XLS),
5. uzgodnienia, decyzje, opinie skany dokumentacji budowlanej, i inne opracowania w formacie PDF.

Wersja cyfrowa zapisana na nośnikach CD/DVD musi ściśle odzwierciedlać dokumenty będące w formie wydruków (wersja papierowa). Nie dopuszcza się powstania żadnych nieścisłości i rozbieżności pomiędzy wersją cyfrową a wydrukiem dokumentu. Poszczególne opracowania branżowe w wersji cyfrowej muszą zostać zapisane jako dokumenty PDF wielostronicowe (połączone w jeden plik).

Wersja elektroniczna winna posiadać nazewnictwo identyczne z zawartością opracowania wersji papierowej. Pliki opisane w sposób umożliwiający identyfikację zawartości, uporządkowane w opisanych folderach.

1. Etap realizacji robót budowlanych.

W ramach tego etapu Wykonawca na podstawie opracowanej przez siebie dokumentacji projektowej zrealizuje **I część zadania inwestycyjnego**, obejmującej następujące prace (zgodnie z PFU):

- Etap 1: prace porządkowe,

- Etap 2: wykonanie robót związanych ze wzmocnieniem elementów podziemia oraz wykonaniem izolacji przeciwwodnych i termicznych podziemia,

- Etap 3: wykonanie robót związanych ze wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych nadziemia, wzmocnieniem więźby dachowej oraz wykonaniem nowego poszycia dachu.

Powyższy zakres robót wynika z dostępności środków finansowych, jakimi dysponuje Zamawiający. Realizacja etapu 4 i 5 nie jest objęta niniejszym zamówieniem publicznym.

Prace planowane do wykonania w poszczególnych etapach robót:

ETAP 1. PRACE PORZĄDKOWE:

1.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze

1.1.1. Uporządkowanie i utylizacja pozostałości wyposażenia w całym obiekcie (meble, zalegające pozostałości odpadów pobudowlanych)

ETAP 2. PODBICIE ISTNIEJĄCYCH FUNDAMENTÓW WRAZ WYKONANIEM IZOLACJI PRZECIWWILGOCIOWYCH I TERMICZNYCH PODZIEMIA, ORAZ WZMOCNIENIEM ELEMENTÓW PODZIEMIA. WYKONANIE NOWEJ PODBUDOWY POD POSADZKI NA GRUNCIE W CAŁYM OBIEKCIE

2.1. Prace rozbiórkowe i przygotowawcze

2.1.1. Przewidzieć odtworzenie po wykonanych pracach istniejących chodników pieszych z kostki brukowej betonowej od strony ul. Rybaki i ul. Browarnej

2.1.2. Przewidzieć rozbiórkę wszystkich terenów utwardzonych od strony podwórka

2.1.3. Rozbiórka wtórnych ścianek działowych murowanych i z płyt GK (poprzedzone badaniami architektonicznymi potwierdzającymi ich wtórny charakter)

2.1.4. Rozebranie wszystkich podłóg

2.1.5. Rozbiórka warstw wyrównawczych i podbudowy posadzki w pomieszczeniach parteru celem wykonania nowych warstw podposadzkowych

2.1.6. Całkowita rozbiórka schodów drewnianych na strych

2.1.7. Skucie tynków wewnętrznych (zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków wymiana tynków wewnętrznych na ścianach konstrukcyjnych możliwe jest w zakresie uzupełnień zachowanych tynków historycznych oraz po stwierdzeniu braku pozostałości elementów wystroju wnętrz, które wymagałyby ochrony tj. Np. Malatury)

2.1.8. Rozbiórka istniejących kominów

2.1.9. Całkowita rozbiórka pozostałości instalacji ze ścian, sufitów, przestrzeni strychowej (elektryczne, sanitarne)

2.1.10. Całkowita rozbiórka zasypek, ślepych pułapów, podsufitek stropowych i obudów sufitów

2.1.11. Inne, które okażą się konieczne

2.2. Podbicie istniejących fundamentów do głębokości minimum 0,8m poniżej istniejącego terenu, w celu wyeliminowania możliwości przemarzania gruntu, nierównomiernego osiadania budynku i pękania ścian konstrukcyjnych

2.2.1. Podbijanie odcinkami fundamentów z wywozem ziemi z wykopów (wykonanie fundamentów żelbetowych pod wszystkie elementy konstrukcyjne parteru)

2.3. Wzmocnienie ścian fundamentowych

2.3.1. Osuszenie i odsolenie ścian

2.3.2. Naprawa spękać ścian poprzez zszycie z zastosowaniem systemu prętów spiralnych

2.3.3. Naprawa większych uszkodzeń murów poprzez przemurowanie

2.3.4. Oczyszczenie mechanicznie powierzchni szczotkami drucianymi z usunięciem spoin na głębokość minimum 2,0cm

2.3.5. Impregnacja preparatem grzybobójczym do podłoży budowlanych

2.3.6. Uzupełnienie spoin przy użyciu zaprawy cementowej z dodatkiem emulsji polimerowej

2.4. Wykonanie odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej ścian podziemia (przepona pozioma i pionowa, izolacja termiczna ścian fundamentowych)

2.4.1. Wykonanie poziomej izolacji wtórnej ścian fundamentowych metodą iniekcji grawitacyjnej

2.4.2. Przepona pionowa wykonana poprzez wykonanie hydroizolacji powłokowej elastycznej

2.4.3. Wykonanie warstwy ochronno-termoizolacyjnej ścian podziemia z płyt termoizolacyjnych ze styropianu ekstrudowanego XPS klejonych do ścian, przed zasypką powierzchnię zabezpieczyć dodatkowo folią kubełkową

ETAP 3. WZMOCNIENIE ŚCIAN KONSTRUKCYJNYCH. PRZEMUROWANIE KOMINÓW. WZMOCNIENIE WIĘŹBY DACHOWEJ I STROPU. WYMIANA POSZYCIA DACHOWEGO.

3.1. Wzmocnienie i odsolenie ścian nośnych od wewnątrz

3.1.1. Osuszenie i odsolenie ścian

3.1.2. Stabilizacja pozostałości soli rozpuszczalnych w wodzie w obrębie miejsc po skuciu tynków

3.1.3. Wykonanie impregnacji wzmacniającej oraz gruntującej

3.1.4. Wykonanie napraw pęknięć w murach metodami systemowymi certyfikowanymi

3.1.5. Naprawa większych uszkodzeń murów poprzez przemurowanie

3.1.6. Oczyszczenie mechanicznie powierzchni szczotkami drucianymi z usunięciem spoin na głębokość minimum 2,0cm

3.1.7. Impregnacja preparatem grzybobójczym do podłoży budowlanych

3.1.8. Uzupełnienie spoin przy użyciu zaprawy cementowej z dodatkiem emulsji polimerowej

3.2. Wykonanie murowania ściany szczytowej elewacji południowej

3.2.1. Demontaż płyt OSB z elewacji szczytowej, południowej

3.2.2. Wykonanie murowania tej ściany i jej wstępne otynkowanie

3.3. Wzmocnienie elementów konstrukcyjnych w obrębie stropów i więźby dachowej

3.3.1. Demontaż wtórnych okładzin przekrywających strop

3.3.2. Usunięcie polepy z przestrzeni międzybelkowej, odsłonięcie wszystkich elementów konstrukcyjnych

3.3.3. Przeprowadzenie badań mikologicznych

3.3.4. Przeprowadzenie analizy nośności elementów więźby

3.3.5. Wzmocnienie istniejących elementów poprzez uzupełnienie nowymi z ewentualną wymianą najbardziej uszkodzonych, które utraciły swoją nośność (na potrzeby koncepcji przyjęto konieczność wzmocnienia 95% elementów)

3.3.6. Na potrzeby niniejszej koncepcji przyjęto konieczność odcinkowego wykonania wieńca żelbetowego na zwieńczeniu górnego fragmentu ścian nośnych ścianami nośnymi (pod stropem, murłatą, oparcie belek stropowych)

3.4. Wykonanie nowego poszycia z dachówki ceramicznej układanej w koronkę, wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk

3.4.1. Rozbiórka istniejącego poszycia dachowego w całości (ze względu na zły stan dachówki istniejącej i brak możliwości zachowania elementu)

3.4.2. Wykonanie nowego poszycia przy użyciu nowych dachówek karpiówek w układzie w koronkę przy zastosowaniu dwóch odcieni czerwieni ceglastej matowej, układanej w sposób aby uzyskać efekt nierównomiernego starzenia się dachu

3.4.3. Wymiana obróbek blacharskich i orynnowania z rurami spustowymi wykonać zgodnie z dołączonym programem prac konserwatorskich

3.4.4. Wykonanie instalacji odgromowej

3.5. Wykonanie nowego poszycia z papy termozgrzewalnej (dach dobudówki), wraz z systemem odprowadzenia wody opadowej, obróbkami blacharskimi z blachy tytan-cynk.

**Planowany termin zakończenia etapu realizacji:** 14 miesięcy od dnia podpisania umowy.

1. **Pozostałe informacje dla Wykonawcy**
   1. Jeżeli prawo lub względy praktyczne wymagają, aby niektóre dokumenty projektowe były poddane dodatkowej weryfikacji przez osoby uprawnione lub poddane uzgodnieniom przez odpowiednie instytucje, to przeprowadzenie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień będzie przeprowadzone przez Wykonawcę na jego koszt i ryzyko przed przedłożeniem tej dokumentacji do zatwierdzenia.
   2. Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia podczas realizacji robót budowlanych kierownika budowy, posiadającego niezbędne doświadczenie podczas prac przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków.
   3. W ramach realizacji zadania wykonawca ustawi tablice informacyjną zawierającą nazwę zadania, informację o dofinansowaniu z wartościami wg wzoru przekazanego przez Zamawiającego.
   4. W terminie nie dłuższym niż 7 dni od uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę Wykonawca w imieniu Zamawiającego dopełni niezbędnych formalności związanych z rozpoczęciem robót budowlanych (PINB, WUOZ, itp.).
   5. Wykonawca przed rozpoczęciem robót budowlanych sporządzi dokumentację fotograficzną stanu budynku i przekaże ją zamawiającemu.
   6. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z ewentualną przebudową istniejącej infrastruktury technicznej z uwagi na kolizje tj. koszty uzgodnień, koszt wydania warunków, koszt nadzoru z strony gestora danej sieci itp.
   7. Na etapie wykonawstwa zobowiązuje się Wykonawcę do ścisłej współpracy z zatrudnionym przez Zamawiającego Nadzorem Inwestorskim wynikającym z przepisów prawa budowlanego i innych oraz przedstawiania raportów z realizacji zadania.
   8. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych przejętego placu budowy oraz do bieżącego utrzymywania go   
      w należytym porządku.
   9. W razie zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych Kierownik Budowy jest zobowiązany zgłosić ten fakt zamawiającemu pisemnie wraz z uzasadnieniem. Każdy taki przypadek będzie indywidualnie rozpatrywany przez zamawiającego ponieważ wykonawca powinien przewidzieć na etapie projektowania wszystkie niezbędne roboty wynikające z OPZ i PFU oraz niezbędne do realizacji zadania. Do realizacji tych robót będzie można przystąpić po uzyskaniu akceptacji zamawiającego.
   10. Odpady powstałe w wyniku realizacji inwestycji wykonawca powinien zutylizować zgodnie z obowiązującymi przepisami na swój koszt.
   11. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, opis wymagań Zamawiającego w zakresie realizacji i odbioru robót określa Program funkcjonalno-użytkowy (PFU), stanowiący załącznik do SWZ. Wszystkie wymagania określone w powyższym dokumencie stanowią wymagania minimalne, a ich spełnienie jest obligatoryjne.
   12. Wykonawca musi przewidzieć i uwzględnić wszystkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na koszt oferty.