

DZIAŁ II

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Nazwa Zamówienia:

„Rozbiórka istniejących oficyn i częściowa rozbiórka budynku kamienicy, rozbudowa, nadbudowa kamienicy przy ul. Grodzkiej oraz budowa nowych oficyn o funkcji mieszkalnej z garażami i komórkami lokatorskimi w części oficyny od strony ul. Małachowskiego z lokalem usługowym, przewidzianej do realizacji w Płocku przy ul. Grodzkiej i ul. Małachowskiego na działkach o nr ewid.689/1, 1117/6.”

Adres Zamówienia:

09-400 Płock ul. Grodzka 8

Nazwa Zamawiającego:

Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o.

Adres Zamawiającego:

09-400 Płock, pl. Stary Rynek 5 lok. 6A

Zawartość opracowania:

1. Przedmiot zamówienia.
 - 1.1. Charakterystyczne parametry techniczne budynku.
 - 1.2. Stan istniejący.
 - 1.3. Informacje dot. wpisania do rejestru zabytków i ochrony konserwatorskiej.
 - 1.4. Obsługa komunikacyjna.
 - 1.5. Zakres prac.
2. Dokumentacja techniczna.
3. Termin realizacji zamówienia.
4. Zalecenia dla Oferenta.

1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest rozbiórka istniejących oficyn i częściowa rozbiórka budynku kamienicy przy ul. Grodzkiej 8. Rozbudowa i nadbudowa kamienicy przy ul. Grodzkiej 8 oraz zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń na parterze na funkcję usługową i pozostałych kondygnacji na funkcję mieszkalną, budowa nowych oficyn o funkcji mieszkalnej z garażami i komórkami lokatorskimi na poziomie parteru, w części oficyny od strony ul. Małachowskiego z lokalem usługowym, wraz z wewnętrznymi instalacjami uzbrojenia terenu oraz instalacjami wewnętrznymi w budynku.

1.1. Charakterystyczne parametry techniczne budynku.

Powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 689/1, 117/6)	1360 m²
Powierzchnia zabudowy całkowita	814,14 m²
Powierzchnia użytkowa łączna, w tym:	2161,71 m²
- powierzchnia mieszkalna,	1404,46 m ²
- powierzchnia komunikacji,	308,42 m ²
- powierzchnia garaży,	61,45 m ²
- powierzchnia usługowa,	266,08 m ²
- powierzchnia pom. technicznych i pomocniczych	36,71 m ²
- powierzchnia komórek lokatorskich	84,59 m ²
Kubatura	9384,46 m³
Ilość kondygnacji podziemnych	BRAK
Ilość kondygnacji nadziemnych	3 i 4
Ilość lokali mieszkalnych	31

1.2. Stan istniejący.

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach o nr ewid. 689/1 i 117/6, które są terenem zabudowanym.

Na działce nr 689/1 znajduje się budynek frontowy oraz oficyna wschodnia i zachodnia. Budynek frontowy jest częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem oraz dachem dwuspadowym. Oficyna wschodnia dwupiętrowa, w całości podpiwniczona. Oficyna zachodnia dwupiętrowa z poddaszem użytkowym, w całości podpiwniczona. Wewnętrzne podwórko częściowo utwardzone kostką betonową, pozostała część porośnięta trawnikami.

Na działce 117/6 częściowo zlokalizowano stację trafo. Na działce oprócz zieleni niskiej znajdują się pojedyncze drzewa, przeznaczone do usunięcia.

1.3. Informacje dot. wpisania do rejestru zabytków i ochrony konserwatorskiej.

Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołu urbanistyczno – architektonicznego i warstw kulturowych miasta Płocka (wpisany do rejestru zabytków pod nr 51/182/59W, data wpisania: 16.11.1959r.). Ponadto zespół domu przy ul. Grodzkiej 8 (budynek główny wraz z oficynami) figuruje pod nr 94 gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na mocy Zarządzenia 3107/2013 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 17.03.2013r. w sprawie prowadzenia ewidencji zabytków znajdujących się w granicach administracyjnych Gminy – Miasto Płock.

Ściana frontowa domu mieszkalnego przy ul. Grodzkiej 8 w Płocku (nr ew. działki 689/1) jest wpisana do rejestru

zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A-1465, data wpisu: 19 listopada 2018r.

Zgodnie z Decyzją o pozwoleniu konserwatorskim nr 228/2019 z dnia 31.10.2019r., roboty budowlane będące przedmiotem zamówienia, mogą być prowadzone przy zachowaniu następujących warunków, które muszą być zapewnione przez Oferenta:

- pracami konserwatorskimi na elewacji frontowej od strony ul. Grodzkiej, kierować będzie osoba posiadająca kwalifikacje zgodnie z określonymi w art. 37a ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.),
- kierownikiem budowy będzie osoba posiadająca kwalifikacje zgodnie z określonymi w art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r. poz. 2067 ze zm.),
- wszelkie roboty ziemne należy realizować równolegle z badaniami archeologicznymi (Oferent zobowiązany będzie uzyskać odrębne pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie badań archeologicznych, po uprzednim złożeniu w Biurze Miejskiego Konserwatora Zabytków w Płocku, stosownego wniosku wraz z załącznikami),
- przed przystąpieniem do realizacji prac konserwatorskich ściany frontowej budynku głównego należy, w przypadku odtwarzania żeliwnych balustrad i wsporników oraz detalu architektonicznego, wykonać odlewy każdego rodzaju występujących na elewacji detali architektonicznych, które wraz z inwentaryzacją (dostarczoną przez Inwestora) będą stanowiły materiał wyjściowy do ewentualnego odtworzenia elewacji,
- należy prowadzić dokumentację przebiegu wskazanych w pozwoleniu prac konserwatorskich oraz opracować ich wyniki w sposób umożliwiający jednoznaczną identyfikację i dokładną przestrzenną lokalizację wszystkich czynności, użytych materiałów i przekazać ją Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac,
- należy opracować sposób postępowania z zabytkiem po zakończeniu prac konserwatorskich i przekazać go Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków w terminie 3 miesięcy od zakończenia tych prac,
- przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych należy uzgodnić z Miejskim Konserwatorem Zabytków:
 - kolorystykę wykończenia elewacji budynku głównego oraz oficyn,
 - kolorystykę pokrycia dachu,
 - kolorystykę i materiał obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - formę, materiał i kolorystykę: balustrad, poręczy, stolarki okiennej i drzwiowej,
 - rodzaj, formę i rozmieszczenie elementów oświetlenia zewnętrznego,
 - dobór systemu technologicznego zabezpieczenia przeciwwilgociowego fundamentów elewacji frontowej – izolacji pionowej i poziomej,
 - wygląd drzwi wejściowych – w miejscu po powiększeniu otworu witryny w osi czwartej (centralnej) elewacji frontowej,
 - sposób podwyższenia balustrad balkonowych do wysokości 1,1m (opis i rysunek przedstawiający dodany element do oryginalnej balustrady),
 - ostateczny wygląd (projekt, materiał wykonania, kolorystyka) witryn i drzwi wejściowych do lokali usługowych w parterze w budynku głównym od strony ul. Grodzkiej,
 - dobór gatunkowy i układ kompozycyjny zieleni projektowanej,

- kolorystykę, rodzaj materiałów użytych do zagospodarowania terenu (nawierzchnie, krawężniki, forma klombu, grys kwarcowy),
- kolorystykę osłon na skrzynki przyłączeniowe w elewacji frontowej,
- materiał wykonania, ostateczną formę schodów wejściowych oraz zakres prac remontowych schodów istniejących prowadzących do lokali usługowych na elewacji od strony ul. Grodzkiej,
- formę zamknięcia przejścia na teren podwórza od strony wschodniej (brama od ul. Małachowskiego),
- przed przystąpieniem do malowania elewacji oficyn należy wykonać próby kolorystyczne w obecności Miejskiego Konserwatora Zabytków.

UWAGA: Inwestor zrealizował następujące warunki zawarte w Decyzji o pozwoleniu konserwatorskim nr 228/2019 z dnia 31.10.2019r.:

- uzyskano odrębne pozwolenie konserwatorskie na przyłącze do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej – Decyzja nr 183/2021 z dnia 04.11.2021r.
- uzyskano odrębne pozwolenie konserwatorskie na wycinkę roślinności – Decyzja nr 104/2021 z dnia 03.08.2021r.
- sporządzono szczegółową inwentaryzację pomiarowo – rysunkową i fotograficzną żeliwnych balustrad, wsporników oraz detali architektonicznych występujących na elewacji.
- wykonano badania na obecność pierwotnej kolorystyki na elewacji frontowej.
- prace demontażowe kuczki przeprowadzono w obecności i pod nadzorem konserwatora – praktyka, w obecności Miejskiego Konserwatora Zabytków.

1.4. Obsługa komunikacyjna.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Małachowskiego, poprzez istniejący zjazd.

Działka nr 1117/6 objęta jest służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu przez nieruchomość pasem gruntu o szerokości 3,38m na rzecz właścicieli nieruchomości o nr ewid. 1118 i taką służebność należy zapewnić w trakcie trwania niniejszej inwestycji.

1.5. Zakres prac.

Roboty budowlane objęte zamówieniem należy prowadzić zgodnie z projektem budowlanym, projektem budowlanym zamiennym, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz Decyzją o pozwoleniu na budowę, zamienną Decyzją o pozwoleniu na budowę i pozwoleniem konserwatorskim.

Zakres prac obejmuje m.in.:

- usunięcie zieleni niskiej i wysokiej na działce nr ewid. 1117/6,
- rozbiórkę bocznych oficyn i częściową rozbiórkę kamienicy frontowej,
- rozbudowę i nadbudowę kamienicy frontowej od strony ul. Grodzkiej,
- przeprowadzenie prac konserwatorskich zachowanej fasady (elewacji frontowej) od strony ul. Grodzkiej,
- budowę dwóch nowych bocznych oficyn,
- wykonanie wewnętrznych instalacji uzbrojenia terenu: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, sieci elektrycznej,
- wykonanie instalacji wewnętrznych w budynku: centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacji sanitarnej, wentylacji mechanicznej, instalacji elektrycznej, instalacji teletechnicznej i domofonowej.

- roboty wykończeniowe budynku, w tym również lokali mieszkalnych tj. malowanie ścian i sufitów, panele podłogowe z listwą przyścienną, drzwi wewnętrzne z klamką i zamkiem, płytki ceramiczne ściennie w łazience i kuchni, płytki ceramiczne podłogowe w łazience, biały montaż sanitarny (miska ustępowa, umywalka wisząca, wanna lub brodzik z kabiną prysznicową), szafka kuchenna ze zlewozmywakiem, bateria kuchenna, bateria umywalkowa, bateria wannowa lub prysznicowa,
- wykonanie bramy wjazdowej na teren posesji od strony ul. Małachowskiego,
- zagospodarowanie terenu (w tym powierzchnia utwardzona, biologicznie czynna z trawnikami i zielenią niską oraz klomb z roślinami na terenie wewnętrznego dziedzińca).

Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje:

- prace rozbiórkowe – w tym również rozbiórki ręczne,
- roboty konstrukcyjno – budowlane, w tym roboty wykończeniowe,
- roboty sanitarne,
- roboty elektryczne.

UWAGA: ujęte w pozwoleniu na budowę oraz pozwoleniu konserwatorskim prace demontażowe kuczki, zlokalizowanej na styku korpusu głównego domu frontowego i wschodniej oficyny, zostały już zrealizowane przez Zamawiającego.

2. Dokumentacja techniczna.

Roboty budowlane będące przedmiotem zamówienia realizowane będą na podstawie dokumentacji technicznej:

- Projekt budowlany „Plan zagospodarowania terenu”, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Projekt budowlany branży architektonicznej, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Projekt budowlany branży konstrukcyjnej, autor: mgr inż. Piotr Adamowicz, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Projekt budowlany branży sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Projekt budowlany „Instalacje elektryczne wewnętrzne”, autor: mgr inż. Tomasz Flak, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Projekt rozbiórki, autor: dr inż. Marek Kapela, data sporządzenia: maj 2017r.,
- Ekspertyza techniczna budynku frontowego Grodzka 8 wraz z możliwością jego przebudowy oraz oceną wpływu przebudowy budynku i oficyn na istniejącą zabudowę, autor: dr inż. Marek Kapela, data sporządzenia: marzec 2017r.,
- Analiza określająca obszar oddziaływania, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Charakterystyka energetyczna budynku, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Analiza ekonomiczna i ekologiczna, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Opracowanie geotechniczne, autor: mgr inż. Wojciech Świerad, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,

- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
 - Projekt budowlany zamienny branży architektonicznej, autor: mgr inż. Arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projekt budowlany zamienny branży konstrukcyjnej, autor: mgr inż. Piotr Adamowicz, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projekt budowlany zamienny branży sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projekt budowlany zamienny „Instalacje elektryczne wewnętrzne”, autor: mgr inż. Tomasz Flak, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Charakterystyka energetyczna i ekologiczna, autor: mgr inż. Arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
- objętej prawomocną Decyzją o pozwoleniu na budowę nr 443/2017 z dnia 04.10.2017r., prawomocną Decyzją o zmianie pozwolenia na budowę nr 166/2020 z dnia 28.05.2020r. oraz prawomocną Decyzją o pozwoleniu konserwatorskim nr 228/2019 z dnia 31.10.2019r. oraz na podstawie::
- Projektu wykonawczego „Plan zagospodarowania terenu”, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: październik 2017r.,
 - Projektu wykonawczego branży architektonicznej, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: październik 2017r.,
 - Projektu wykonawczego branży konstrukcyjnej, autor: mgr inż. Piotr Adamowicz, data sporządzenia: sierpień 2017r.,
 - Projektu wykonawczego branży sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
 - Projektu wykonawczego „Instalacje elektryczne wewnętrzne”, autor: mgr inż. Tomasz Flak, data sporządzenia: wrzesień 2017r.,
 - Projektu wykonawczego zamiennego branży architektonicznej, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projektu wykonawczego zamiennego branży konstrukcyjnej, autor: mgr inż. Piotr Adamowicz, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projektu wykonawczego zamiennego branży sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: luty 2020r.,
 - Projektu wykonawczego zamiennego „Instalacje elektryczne wewnętrzne”, autor: mgr inż. Tomasz Flak, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Projektu przyłącza kanalizacji deszczowej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: sierpień 2017r.,
 - Projektu przyłącza wody i kanalizacji sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: lipiec 2017r.,
 - Projektu wykonawczego bramy wjazdowej na teren posesji, autor: mgr inż. Arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: czerwiec 2018r.,
 - Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych branży architektonicznej i konstrukcyjnej, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: sierpień 2019r.,
 - Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych branży architektonicznej i konstrukcyjnej, autor: mgr inż. arch. Tomasz Królikowski, data sporządzenia: październik 2017r.,

- Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych branży sanitarnej, autor: mgr inż. Piotr Malinowski, data sporządzenia: kwiecień 2017r.,
- Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych branży elektrycznej, autor: mgr inż. Tomasz Flak, data sporządzenia: luty 2017r.,
- Rewizja nr 1 – opis techniczny i rysunki rewizyjne, data sporządzenia: październik 2021r.

3. Termin realizacji zamówienia.

Prace objęte przedmiotem zamówienia należy wykonać w terminie **20 miesięcy od dnia przekazania placu budowy.**

4. Zalecenia dla Oferenta.

- Oferent zobowiązany jest do zapoznania się z dokumentacją formalno – prawną zawartą w projekcie budowlanym, projekcie budowlanym zamiennym, projektach wykonawczych, Decyzji o pozwoleniu na budowę, Decyzji zamiennej o pozwoleniu na budowę, Decyzji o pozwoleniu konserwatorskim, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, SWZ, obowiązującymi zasadami i przepisami zawartymi w Polskich Normach i Prawie Budowlanym, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisami ochrony p.poż. oraz sztuką budowlaną.
- Zastosowane do wbudowania materiały, wyroby i urządzenia muszą posiadać aktualne, wymagane obecnymi przepisami dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do stosowania w budownictwie, a także certyfikaty lub deklaracje zgodności, potwierdzające jakość zastosowanych materiałów i wyrobów (jest to warunek odbioru robót).
- Zamawiający zaleca, aby przed przystąpieniem do określenia wartości przedmiotu zamówienia Oferent dokonał wizji lokalnej na terenie prowadzenia przyszłych prac, w celu uniknięcia nieprawidłowości w wycenie robót.
- Podstawą skalkulowania całościowej wyceny wartości przedmiotu zamówienia ma być przedmiar robót opracowany przez Oferenta, sporządzony w oparciu o projekty budowlano – wykonawcze i opis przedmiotu zamówienia, będących załącznikami do SWZ oraz wizja lokalna na terenie planowanej inwestycji. Zamawiający dodatkowo przekazuje Wykonawcy opracowane przez jednostkę projektową przedmiary robót z zastrzeżeniem, że stanowią one jedynie podstawę informacyjną, a nie są obligatoryjne ani w zakresie przyjętych tam podstaw wycen ani ilości wykazanych robót i mogą być traktowane jedynie jako pomocnicze do przygotowania oferty cenowej. Oznacza to, że Wykonawca sporządza przedmiar robót wg własnego uznania i dokonuje całościowej wyceny przedmiotu zamówienia na roboty określone w opisie przedmiotu zamówienia, na własną odpowiedzialność i ryzyko.
- Oferent we własnym zakresie i samodzielnie uwzględni w cenie ofertowej elementy niezbędne do wykonania robót, a niepozostające trwale po zakończeniu budowy.
- Wycena przedmiotu zamówienia musi objąć wszystkie roboty budowlano-montażowe zawarte w niniejszym zamówieniu, koszt prowadzenia badań archeologicznych przez uprawnioną osobę równoległe z robotami ziemnymi, koszt prac konserwatorskich prowadzonych na elewacji frontowej budynku przez uprawnioną osobę, jak również opłaty wszystkich świadczeń na rzecz usługodawców (opłaty za wodę, energię, wywóz i utylizację materiałów z rozbiórek, itp.), koszt ubezpieczenia, należne podatki oraz koszt zajęcia pasa drogowego.

- Oferent jest zobowiązany uwzględnić koszt opracowania oraz wykonania niezbędnej organizacji ruchu na ul. Grodzkiej i Małachowskiego, jednocześnie zobowiązany jest do poniesienia kosztów zajęcia pasa drogowego na czas prowadzonych robót budowlanych.
- Oferent winien opracować kosztorysy ofertowe metodą szczegółową, zgodnie z zasadami przyjętymi w „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych” Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych z 2017r.
- W wycenie przedmiotu zamówienia należy uwzględnić wszystkie elementy inflacyjne w okresie realizacji przedmiotu umowy.
- Niedośzacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu zamówienia nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia umownego ustalonego na podstawie złożonej w postępowaniu przetargowym oferty.