OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Nazwa zadania: Opracowanie Wielobranżowej Koncepcji wraz z aktualizacją Programu Funkcjonalno – Użytkowego dla zadania pn. ***„Rewitalizacja obszaru u zbiegu ulic Ratajczaka i Kościuszki w Poznaniu, w tym remont dwóch zabytkowych kamienic przy ulicy Ratajczaka, w kontekście stworzenia Centrum Kształcenia Przedsiębiorczości Społecznej”***

1. Zamawiający

Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu

ul. Powstańców Wielkopolskich 5,

61-895 Poznań

tel: 061/ 655 32 29

fax/ 061/ 655 32 27

www.wsb.poznan.pl

2. Opis przedmiotu zamówienia

2.1 Przedmiotem zamówienia jest wykonanie n/w czynności dla Zadania pn.: ***„Rewitalizacja obszaru u zbiegu ulic Ratajczaka i Kościuszki w Poznaniu, w tym remont dwóch zabytkowych kamienic przy ulicy Ratajczaka, w kontekście stworzenia Centrum Kształcenia Przedsiębiorczości Społecznej”***, zwanego dalej także Zadanie, Zamierzenie Inwestycyjne lub Inwestycja:

2.1.1 Opracowanie Wstępnej Koncepcji dla przedmiotowego Zamierzenia Inwestycyjnego, zgodnie z wymaganiami sparametryzowanymi w pkt. 2.4.

2.1.2 Na podstawie zaopiniowanej koncepcji, o której mowa w pkt. 2.1.1., opracowanie Koncepcji Wielobranżowej, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w dalszej części OPZ.

2.1.3 Aktualizację Programu Funkcjonalno – Użytkowego będącego w posiadaniu Zamawiającego, w kontekście postanowień wynikających z zawartości technicznej i formalnej Koncepcji Wielobranżowej oraz pozostałych opracowań będących przedmiotem niniejszego zamówienia.

2.1.4 Opracowanie kosztorysów inwestorskich, harmonogramu rzeczowo-finansowego dla Inwestycji oraz pozostałych opracowań zdefiniowanych w niniejszym OPZ.

2.2 Przedmiot zamówienia opisany wg Wspólnego Słownika Zamówień:

CPV 71.00.00.00-8	Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne,
CPV 71.20.00.00-0	Usługi architektoniczne i podobne,
CPV 71.22.00.00-6	Usługi projektowania architektonicznego,
CPV 71.22.10.00-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych,
CPV 71.22.30.00-7	Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych,
CPV 71.24.20.00-6	Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów,
CPV 71.24.70.00-1	Nadzór nad robotami budowlanymi,
CPV 71.24.80.00-8	Nadzór nad projektem i dokumentacją,
CPV 71.25.10.00-2	Usługi architektoniczne i dotyczące pomiarów budynków,
CPV 71.30.00.00-1	Usługi inżynierskie,

CPV 71.31.50.00-9 Usługi budowlane,
CPV 71.31.81.00-1 Usługi inżynieryjne w zakresie oświetlenia sztucznego i naturalnego w obiektach budowlanych,
CPV 71.32.00.00-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania,
CPV 71.32.10.00-4 Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych,
CPV 71.32.60.00-9 Dodatkowe usługi budowlane,
CPV 71.32.70.00-6 Usługi projektowania konstrukcji nośnych,
CPV 71.33.20.00-4 Geotechniczne usługi inżynieryjne,
CPV 71.35.19.14-3 Usługi archeologiczne,
CPV 71.42.00.00-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu.

2.3 Charakterystyka przedmiotu zamówienia

2.3.1 Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Wielobranżowej Koncepcji wraz z pozostałymi obowiązkami i dokumentami zdefiniowanymi w niniejszym OPZ, w kontekście rewitalizacji obszaru ograniczonego ulicą Ratajczaka, Powstańców Wielkopolskich oraz Kościuszki w Poznaniu. Zakres zdefiniowany w zdaniu poprzednim, sprowadza się w szczególności do wykonania dokumentacji dla:

- Remontu istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Ratajczaka 1 ***(R1)***, 61-813 Poznań, obręb: Poznań nr 51, arkusz: 46, nr ew. działki: 2/6, w kontekście nowego sposobu użytkowania,
- Remontu istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Ratajczaka 3 ***(R3)***, 61-813 Poznań, obręb: Poznań nr 51, arkusz: 46, nr ew. działki: 2/3, w kontekście nowego sposobu użytkowania,
- Dostosowania istniejącego budynku dydaktycznego przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)***, 61-813 Poznań, obręb: Poznań nr 51, arkusz: 46, nr ew. działki: 2/3, do wykonania łączników wskazanych poniżej,
- Dostosowania istniejącego budynku dydaktycznego przy ul. Ratajczaka 5/7 ***(CP)***, 61-813 Poznań, obręb: Poznań nr 51, arkusz: 46, nr ew. działki: 2/3, do wykonania łączników wskazanych poniżej,
- Budowy dwupoziomowego łącznika pomiędzy budynkami ***R1*** i ***R3***, zlokalizowanego obręb: Poznań nr 51 arkusz: 46 nr ew. działki: 2/3; 2/5; 2/6,
- Budowy łącznika pomiędzy budynkami ***R3*** - ***PW*** – ***CP***, zlokalizowanego obręb: Poznań nr 51, arkusz: 46, nr ew. działki: 2/3,
- Przebudowę kolizji podziemnych oraz budowy/modernizacji wszelkich niezbędnych przyłączy,
- Wykonania odpowiedniego zagospodarowania terenu, dla obszaru wskazanego w tirentach powyżej;

2.3.2 Opis stanu istniejącego

2.3.2.1 Uwarunkowania ogólne

a) Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w centrum Poznania;
b) Właścicielem nieruchomości jest Miasto Poznań;
c) Ukształtowanie działki – teren płaski;
d) Wjazd na teren nieruchomości – od ul. Ratajczaka;
e) Dla lokalizacji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
f) Nieruchomości objęte są ochroną na mocy wpisu do rejestru zabytków: Zespołu Koszarowego decyzją nr A 325, z dnia 19 listopada 1992 r.;

g) Istnieje bezwzględna konieczność zachowania istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Ratajczaka 1 ***(R1)*** i 3 ***(R3)***, ul. Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)*** oraz Ratajczaka 5/7 ***(CP)***;

h) Zgodnie ze stanowiskiem Władz Konserwatorskich, należy zachować istniejące ogrodzenie od strony ul. Ratajczaka, z możliwością poszerzenia bramy;

i) Istniejące budynki są budynkami wolnostojącymi;

j) Budynki ***R1*** i ***R3*** - spełniają obecnie funkcję mieszkalno-użytkową. Wyposażone są one w instalacje: wodno-kanalizacyjne, gazową i elektryczną. Zwolnienie lokali przez ich obecnych najemców, nastąpi na mocy Umowy najmu między WSB a ZKZL Sp. z o.o. (który dysponuje budynkami w imieniu Miasta). W chwili obecnej w obiekcie R1 opuszczony jest tylko jeden lokal, natomiast obiekt R3 jest wysiedlony z wyjątkiem 1 lokalu;

k) Budynki ***CP*** i ***PW*** - pełnią obecnie funkcje dydaktyczno-administracyjne w ramach działań statutowych Inwestora;

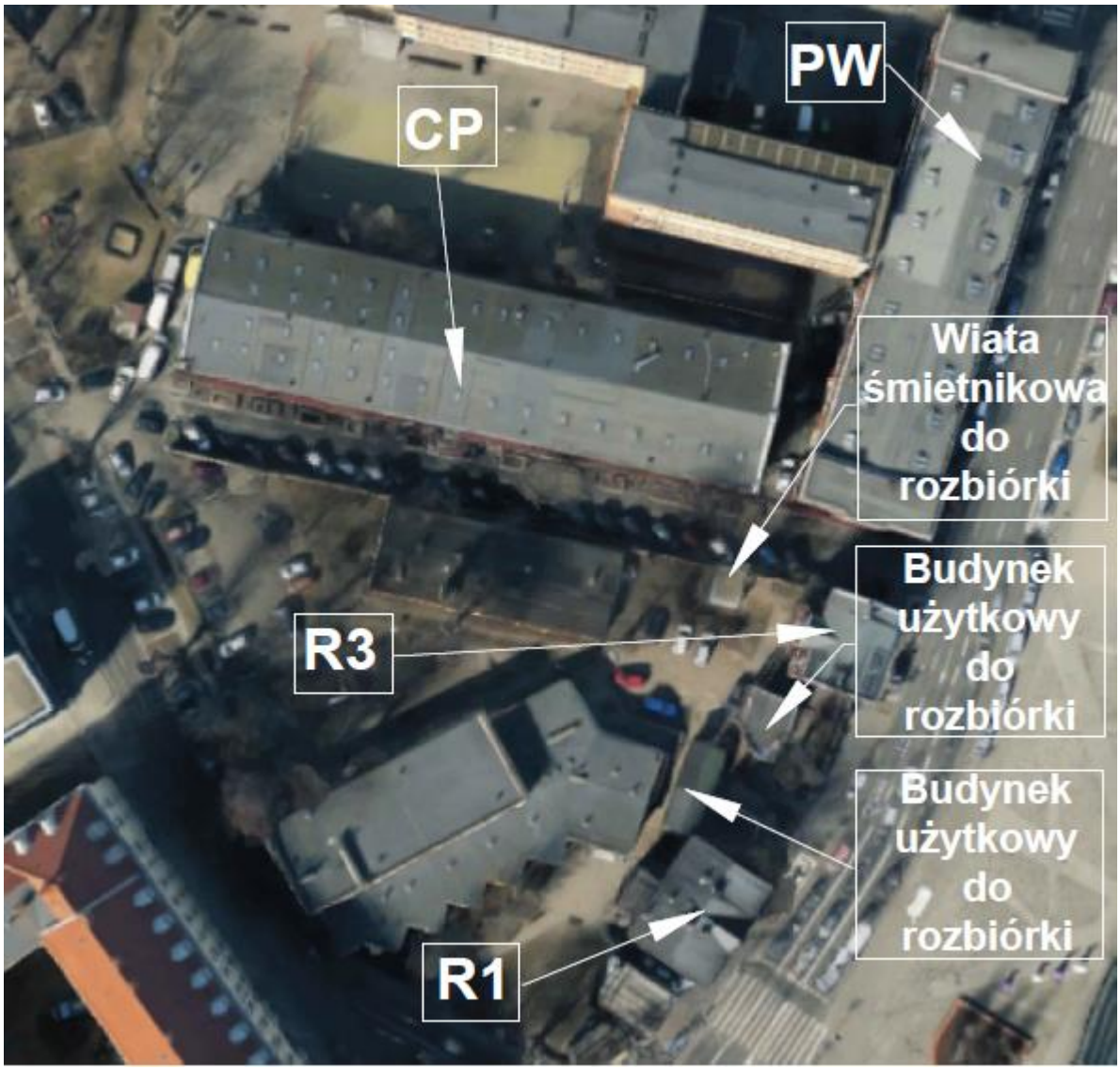
l) Pozostałe budynki oznaczone na mapie zasadniczej jako garażowe i gospodarcze, niemieszkalne w założeniach zamawiającego przeznaczone są do rozbiórki. Zwolnienie przedmiotowych obiektów przez ich obecnych użytkowników, nastąpi na mocy Umowy najmu między WSB a ZKZL Sp. z o.o. (który dysponuje budynkami w imieniu Miasta);

m) W sąsiedztwie planowanej inwestycji (istniejących, zabytkowych budynków) zlokalizowane są zabudowania:

   - budynek szkolny (klasy 0 – 3) oraz sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej nr 75 – budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem; należy przewidzieć możliwość korzystania z obiektu w trakcie prowadzenia robót budowlanych,
   - budynek dawnej Biblioteki Pedagogicznej – obecnie użytkowany jako magazyn przez Zamawiającego - należy przewidzieć możliwość korzystania z obiektu w trakcie prowadzenia robót budowlanych;

n) W sposób poglądowy zakres Zamierzenia Inwestycyjnego, wskazano na fotografii 1;

o) Wyżej opisane zagospodarowanie terenu widnieje na mapie zasadniczej stanowiącej *załącznik OPZ-1*.



Fot. 1 - poglądowy widok zakresu Inwestycji

2.3.2.2 Budynek ***R1***:

a) Ogólna charakterystyka obiektu, wynikająca z operatu inwentaryzacyjnego wskazanego w pkt. (b) poniżej:

- Rok budowy: 1880
- Liczba lokali mieszkalnych: 5
- Liczba lokali użytkowych: 0
- ilość kondygnacji: 3
- kubatura: 1.568,9 m^3
- powierzchnia zabudowy: 150,4 m^2
- powierzchnia użytkowa: 237,3 m^2
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 21,3 m^2
- powierzchnia wspólna budynku: 107,5 m^2
- powierzchnia netto budynku: 366,1 m^2
- powierzchnia obudowy budynku: 612,0 m^2

- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- ściany: murowane z cegły
- stropy: drewniane
- schody: drewniane
- instalacje: wod-kan, elektryczna, gazowa, telefon
- ogrzewanie: piece kaflowe

b) Pozostałe informacje o obiekcie, zawarte są w operacie inwentaryzacyjnym przygotowanym przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o., stanowiącym *załącznik nr OPZ-2a*;

c) Poglądowy stan techniczny obiektu na dzień 20 marca 2018 r., scharakteryzowano w notatce stanowiącej *załącznik nr OPZ-2*;

d) Mając na względzie fakt, iż w/w dokumenty oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

Fot.2 - widok budynku R1 od strony ul. Ratajczaka

2.3.2.3 Budynek ***R3***:

a) Ogólna charakterystyka obiektu, wynikająca z operatu inwentaryzacyjnego wskazanego w pkt. (b) poniżej:

- Rok budowy: 1880
- Liczba lokali mieszkalnych: 7
- Liczba lokali użytkowych: 1
- ilość kondygnacji: 4
- kubatura: 1.817,5 m^3
- powierzchnia zabudowy: 112,2 m^2
- powierzchnia użytkowa: 257,9 m^2
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 32,7 m^2
- powierzchnia wspólna budynku: 111,5 m^2
- powierzchnia netto budynku: 402,1 m^2
- powierzchnia obudowy budynku: 391,5 m^2
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: poprzeczny
- ściany: murowane z cegły
- stropy: drewniane
- schody: żelbetowe
- instalacje: wod-kan, elektryczna, gazowa
- ogrzewanie: piece kaflowe

b) Pozostałe informacje o obiekcie, zawarte są w operacie inwentaryzacyjnym przygotowanym przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o., stanowiącym *załącznik nr OPZ-2b*;

c) Poglądowy stan techniczny obiektu na dzień 20 marca 2018 r., scharakteryzowano w notatce stanowiącej załącznik nr OPZ-2;

d) Mając na względzie fakt, iż w/w dokumenty oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

Fot.3 - widok budynku R3 od strony ul. Ratajczaka

2.3.2.4 Informacje uzupełniające dotyczące budynku ***R1*** i ***R3***

Przedmiotowe obiekty przy ul. Ratajczaka 1 i Ratajczaka 3 są kamienicami o charakterze powojskowym (zabytkowe zabudowania koszarowe). Obecnie spełniają **funkcję mieszkalno-użytkową,** co nie wpisuje się w charakter pozostałych zabudowań w tej części ul. Ratajczaka**.** Budynki te są zamieszkałe przez 5 rodzin. Stan techniczny i użytkowy obu budynków oraz mieszkań tam zlokalizowanych jest bardzo zły. Stwierdzono w nich m.in.: zawilgocone piwnice, uszkodzone fragmenty ścian ceglanych, na ścianach i sufitach liczne ślady wilgoci, odpadające, łuszczące się powłoki malarskie, powybijane szyby na klatkach schodowych, zużyte wytarte okładziny klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych. Budynki w częściach wspólnych i pustostanach nieogrzewane, brak instalacji kanalizacji w mieszkaniach (wspólne toalety na półpiętrach), istniejąca sieć kanalizacyjna i wodociągowa nadaje się do całkowitej wymiany. Podobnie do wymiany nadaje się instalacja elektryczna, a ponadto brak jest instalacji odgromowej. Pomieszczenia ogrzewane są przez piece kaflowe. Elewacja jest spękana, występują miejscowe uszkodzenia mechaniczne cegieł, niespójna kolorystyka wątków ceglanych (część elewacji została pomalowana), główki cegieł parapetów zewnętrznych są uszkodzone mechanicznie, następuje postępująca destrukcja wątków ceglanych i spoin, na elewacji występują fragmenty prowadzonych instalacji np. telefonicznej, RTV itp. Obróbki blacharskie na elewacji, a także rynny i rury spustowe są w złym stanie technicznym (dziurawe, skorodowane), pozatykane są czyszczaki co powoduje, że wody opadowe nie są odprowadzane do kanalizacji tylko zalewają partie cokołowe budynków powodując ich zawilgocenie. Drewniana stolarka okienna jest pouszkadzana, brak części szyb, częściowo wymieniona na PCV. W niektórych pomieszczeniach (np. parter R1) brak jest podłóg i tynków na ścianach, w pomieszczeniach widać grzyby i pleśń. Elementy stalowe w obrębie elewacji (kraty zewnętrzne okien) z widocznymi ogniskami korozji i uszkodzeniami powłok malarskich. Skrzynki przyłączy mediów są również w złym stanie technicznym. W partiach parterowych znajduje się graffiti pokrywające ściany. Dach - wystające elementy konstrukcji drewnianych oraz fragmenty deskowania w dużym stopniu są skorodowane, ze śladami zawilgocenia.

Wizja lokalna wykazała także postępujące procesy degradacji w obrębie elewacji budynków, które uzasadniają podjęcie działań remontowych. Na przyczyny stwierdzonych zniszczeń składają się zarówno negatywne czynniki środowiskowe, oddziaływania antropogeniczne (wandalizm), jak również brak odpowiednio przeprowadzanych napraw. Oprócz zabrudzeń powierzchniowych – osadów o różnym stopniu spoistości (także smolistych i sadzowych) pochodzących z zanieczyszczeń atmosferycznych charakterystycznych dla środowiska miejskiego, stwierdzono miejscowo znaczne ubytki wątku ceglanego i spoinowania (szczególnie w partiach cokołowych), powstałych najprawdopodobniej w wyniku uszkodzeń mechanicznych, wymywania spoin przez wody opadowe lub tzw. szkód mrozowych. Na powierzchniach cegieł i spoin występują partie skażone mikro- i makroflorą. Elementy stalowe w obrębie elewacji (kraty zewnętrzne, kotwy belek stropowych) z widocznymi ogniskami korozji i uszkodzeniami powłok malarskich. Należy zatem przyjąć, że głównym czynnikiem powodującym postępującą degradację elewacji, jest woda, której niszczące działanie przebiega w kilku kierunkach:

- wymywanie lepiszcza z zapraw mineralnych, które przez to tracą swoją spoistość;
- rozsadzanie cegieł i zapraw w okresie ujemnych temperatur przez pęczniejący lód pochodzący z wilgoci nagromadzonej w ich porach;
- stymulowanie rozwoju mikroorganizmów, których metabolity wchodząc w reakcję ze składnikami podłoża ceglanego i zapraw powodują zwiększenie rozpuszczalności lepiszcza i pogorszenie parametrów mechanicznych materiałów budowlanych;
- przyspieszenie (w obecności tlenu atmosferycznego) procesów korozji elementów stalowych, które na skutek zachodzących procesów elektrochemicznych ulegają stopniowej degradacji tracąc pierwotną wytrzymałość.

Ponadto na powierzchniach elewacji budynku Ratajczaka 1 występują przemalowania zakrywające pierwotny kolor cegły. Występują także liczne zabrudzenia wtórnymi zaprawami będącymi pozostałościami po pracach montażowych przy instalacjach kablowych na zewnętrznych ścianach budynku, a także wtórne wyprawy tynkowe, którymi częściowo pokryto pierwotny, ceglany wątek muru. Na ogólną estetykę elewacji wpływa negatywnie znaczne nagromadzenie nieużywanych elementów montażowych (np. kołków rozporowych) będących pozostałościami po zdjętych tablicach informacyjnych oraz graffiti pokrywające ściany w partiach parterowych. Oględziny wykazały też, że stan obróbek blacharskich na elewacji, a także rynien, koszy rynnowych i rur spustowych uznać można za zły. Elementy te poddane zostały częściowej wymianie, jednakże skażenie mikroflorą stwierdzone w sąsiedztwie niektórych rur spustowych i wpustów, może sugerować istnienie nieszczelności lub niedrożności powodujących zawilgocenie elewacji.

2.3.2.5 Budynek użytkowy przeznaczony do rozbiórki, przy budynku ***R1***:

a) Ogólna charakterystyka obiektu, wynikająca z dokumentów wskazanych w pkt. (b) i (c) poniżej:

- Rok budowy: b/d
- Liczba lokali mieszkalnych: 0
- Liczba lokali użytkowych: b/d
- ilość kondygnacji: 1
- kubatura: 162,0 m^3
- powierzchnia zabudowy: 45,0 m^2
- powierzchnia użytkowa: b/d
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych: b/d
- powierzchnia wspólna budynku: b/d
- powierzchnia netto budynku: b/d
- powierzchnia obudowy budynku: 126,0 m^2

- Wolnostojący lokal użytkowy który pełnił funkcję sklepu (od ok. 3-m-cy przedmiotowa działalność gospodarcza nie jest już prowadzona). Lokal znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Został on zaadaptowany z wolnostojącego obok kamienicy ***R1*** budynku parterowego, murowanego z cegły rozbiórkowej. Posiada skośny drewniany dach pokryty gontem bitumicznym. Od frontu obłożony płytką klinkierową. Był użytkowany na podstawie umowy najmu zawartej z ZKZL Sp. z o.o. Umowa ta zostanie rozwiązana przez ZKZL Sp. z o.o., w terminie umożliwiającym realizację niniejszej inwestycji;

b) Pozostałe informacje o obiekcie, zawarte są w operacie inwentaryzacyjnym przygotowanym przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o., stanowiącym *załącznik nr OPZ-2b*;

c) Poglądowy stan techniczny obiektu na dzień 20 marca 2018 r., scharakteryzowano w notatce stanowiącej *załącznik nr OPZ-2*;

d) Mając na względzie fakt, iż w/w dokumenty oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

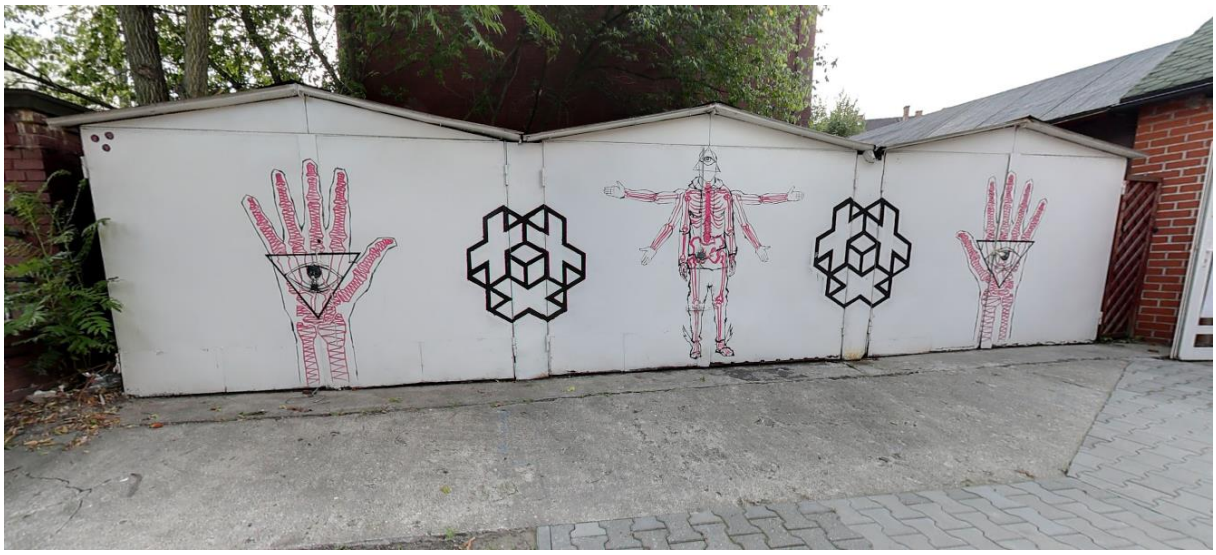
Fot.4 - widok obiektu użytkowego od strony ul. Ratajczaka

2.3.2.6 Garaże przeznaczone do rozbiórki pomiędzy budynkiem ***R1*** i ***R3***:

a) Obiekty blasze (3 szt.), wolnostojące, nietrwale związane z podłożem z widocznymi oznakami korozji. Zlokalizowane są na terenie wewnętrznym pomiędzy budynkami i zajmują łączną powierzchnią 42,25 m^2 gruntu. Są użytkowane na podstawie umowy najmu zawartej z ZKZL Sp. z o.o. Umowa ta zostanie rozwiązana przez ZKZL Sp. z o.o., w terminie umożliwiającym realizację niniejszej inwestycji.

b) Poglądowy stan techniczny obiektu na dzień 20 marca 2018 r., scharakteryzowano w notatce stanowiącej *załącznik nr OPZ-2*;

c) Mając na względzie fakt, iż w/w notatka oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.



Fot.5 - widok obiektu od strony ul. Ratajczaka

2.3.2.7 Budynek użytkowy przeznaczony do rozbiórki, przy budynku ***R3***:

a) Ogólna charakterystyka obiektu, wynikająca z dokumentu wskazanego w pkt. (b) poniżej:

- Rok budowy: 1989/90 (data orientacyjna)
- Liczba lokali mieszkalnych: 0
- Liczba lokali użytkowych: 1
- ilość kondygnacji: 1
- kubatura: b/d
- powierzchnia zabudowy: b/d
- powierzchnia użytkowa: 31,30 m^2
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych: b/d
- powierzchnia wspólna budynku: b/d
- powierzchnia netto budynku: b/d
- powierzchnia obudowy budynku: b/d
- budynek wolnostojący parterowy, murowany niepodpiwniczony. Dach płaski, elewacje obłożone cegłą/płytką klinkierową. Jest użytkowany na podstawie umowy najmu zawartej z ZKZL Sp. z o.o. Umowa ta zostanie rozwiązana przez ZKZL Sp. z o.o. w terminie umożliwiającym realizację niniejszej inwestycji;

b) Poglądowy stan techniczny obiektu na dzień 20 marca 2018 r., scharakteryzowano w notatce stanowiącej *załącznik nr OPZ-2*;

c) Mając na względzie fakt, iż w/w notatka oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

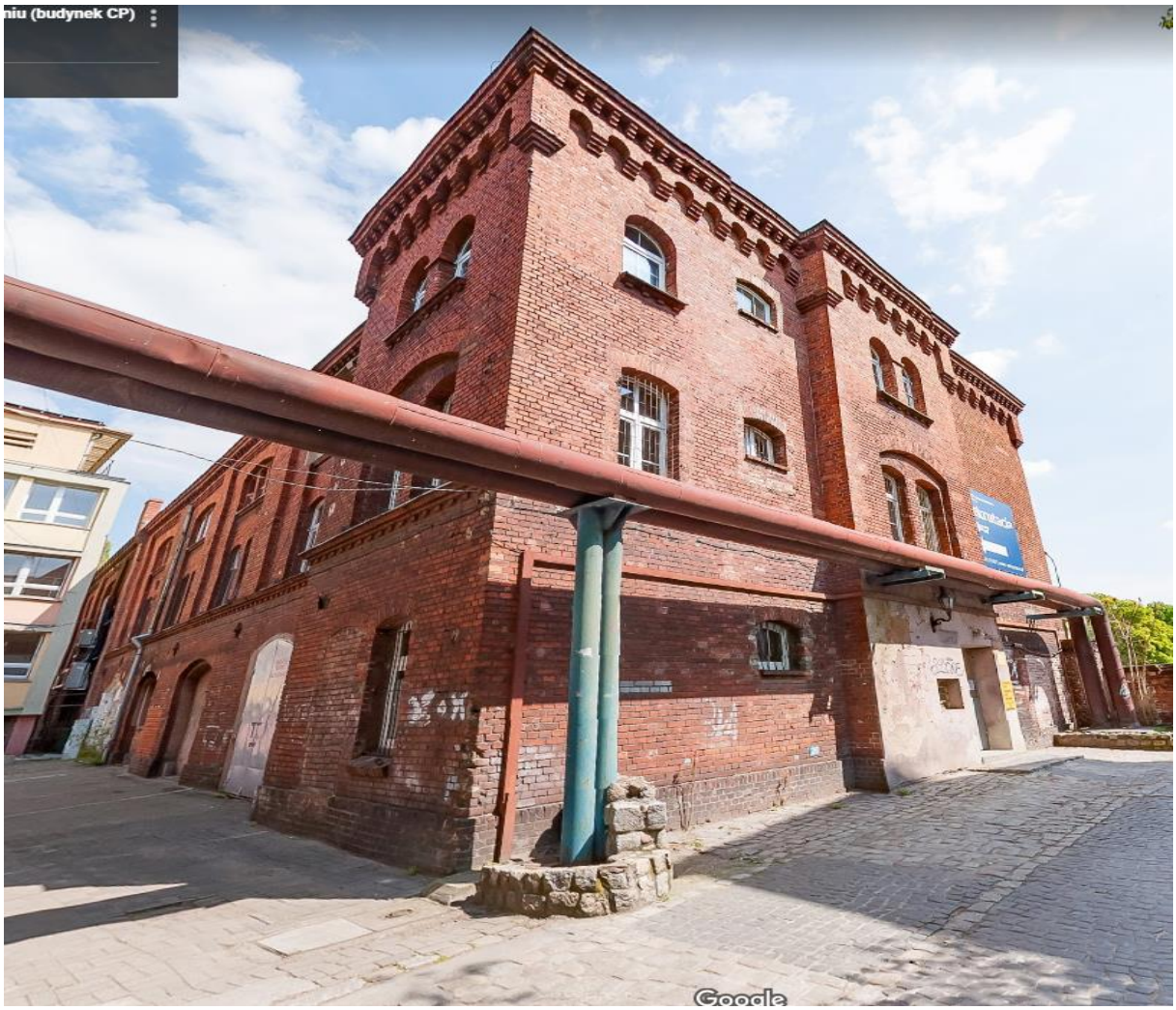
Fot.6 - widok obiektu użytkowego od strony ul. Ratajczaka

2.3.2.8 Budynek ***PW***:

a) Podstawowe informacje dotyczące przedmiotowego obiektu, wynikają z dokumentacji archiwalnej stanowiącej *załącznik nr OPZ-3a*;

b) Mając na względzie fakt, iż w/w dokumenty oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

Fot.7 - widok od strony ul. Ratajczaka



Fot.8 - widok od strony komunikacji wewnętrznej

2.3.2.9 Budynek ***CP***:

a) Podstawowe informacje dotyczące przedmiotowego obiektu, wynikają z dokumentacji archiwalnej stanowiącej *załącznik nr OPZ-3b*;

b) Mając na względzie fakt, iż w/w dokumenty oraz dane mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego na wrzesień 2019 r., należy je traktować wyłącznie jako dokument pomocniczy.

Fot.9 - widok od strony komunikacji wewnętrznej

2.3.2.10 Pozostałe elementy zagospodarowania:

a) Zabytkowy mur od strony ul. Ratajczaka, pomiędzy budynkami ***R1*** i ***R3***, który należy zachować i poddać renowacji (dopuszcza się poszerzenie bramy), w sposób uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków;

Fot.10 - widok od strony ul. Ratajczaka

b) Zabytkowy mur od strony ul. Ratajczaka, pomiędzy budynkami ***R3*** i ***PW***, który należy zachować i poddać renowacji (dopuszcza się poszerzenie bramy), w sposób uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków;

Fot.11 - widok od strony ul. Ratajczaka

c) Zabytkowy mur przyległy do budynku **R3**, biegnący równolegle do budynku **CP**, w stronę ul. Kościuszki, który należy częściowo rozebrać w sposób uzgodniony z Miejskim Konserwatorem Zabytków, w kontekście budowy łącznika pomiędzy budynkami ***R3*** – ***PW*** – ***CP,*** wraz z szybem windowym przy budynku ***R3***;

Fot.12 - widok od strony komunikacji wewnętrznej

d) Wiata śmietnikowa przeznaczona do rozbiórki przy budynku ***R3***;

Fot.13 – wiata śmietnikowa przeznaczona do rozbiórki

e) Na terenie objętym inwestycją znajduje się istniejący drzewostan, który w zakresie kolidującym z jej przedmiotem należy usunąć. Dokładna inwentaryzacja zieleni oraz wytypowanie drzew i krzewów do usunięcia, leży w obowiązku Oferenta. Oczekiwaniem Zamawiającego jest, aby ingerencja w istniejąca szatę roślinną ograniczona była do niezbędnego minimum;

f) Zgodnie z treścią mapy zasadniczej stanowiącej *załącznik OPZ-1*, na terenie Inwestycji znajduje się również uzbrojenie podziemne. Ponadto, należy mieć na uwadze, że ze względu na pierwotną funkcję obszaru (dawne koszary Pruskie), możliwa jest również obecność

niezidentyfikowanych artefaktów o charakterze historycznym. W obu przypadkach obowiązkiem Oferenta jest identyfikacja oraz zaprojektowanie rozwiązań dla wszystkich kolizji, nawet jeśli w chwili obecnej nie są one zidentyfikowane czy widoczne na mapie;

Fot.14 – widok podwórza przy budynku R3

2.3.3 Główne założenia dla stanu projektowanego

2.3.3.1 Uwarunkowania dotacyjne

Przedmiotowa inwestycja współfinansowana jest ze środków UE, w ramach Osi priorytetowej *9. Infrastruktura dla kapitału ludzkiego*, działania *9.2. Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, poprzemysłowych i powojskowych*, Poddziałania *9.2.1. Rewitalizacja miast i ich dzielnic, terenów wiejskich, poprzemysłowych i powojskowych*, zgodnie z umową nr *RPWP.09.02.01-30-0001/17-00*, zawartą pomiędzy Zarządem Województwa Wielkopolskiego działającym jako Instytucja Zarządzająca Wielkopolskim Regionalnym Programem Operacyjnym na lata 2014-2020, a Wyższą Szkołą Bankową w Poznaniu. W związku z powyższym przyjęte rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz treść opracowań będące rezultatem przedmiotu niniejszego zamówienia, gwarantować muszą realizację n/w efektów rzeczowych:

a) Generalnie wyremontowane 2 zabytkowe kamienice przy ul. Ratajczaka 1 i Ratajczaka 3 w Poznaniu - Powierzchnia obszarów objętych rewitalizacją łącznie ***534,60 m^2*** (0,053 ha) - zsumowana powierzchnia budynków po obrysie tj. 2 kamienic przy ul. Ratajczaka 1 i 3 oraz powierzchnia terenu rewitalizowanego wokół ww. kamienic oraz Liczba wspartych obiektów infrastruktury zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach to ***2 sztuki***;

b) Zmodyfikowana funkcja budynków przy ul. Ratajczaka 1 i Ratajczaka 3 - z funkcji mieszkalnej na funkcję użytkową związaną z działalnością społeczną, edukacyjną i naukową Uczelni udostępnioną w szczególności na działalność Centrum Kształcenia Przedsiębiorczości Społecznej - Budynki publiczne lub komercyjne wybudowane lub wyremontowane na obszarach miejskich to ***495,20 m^2*** powierzchni użytkowej (powierzchnia użytkowa budynków publicznych lub komercyjnych wybudowanych, wyremontowanych, przebudowanych, rozbudowanych na obszarach miejskich tj. 2 kamienic przy ul. Ratajczaka 1 i 3);

c) Wyremontowane (w tym renowacja) ogrodzenie od strony ul. Ratajczaka wpisane do rejestru zabytków miasta Poznania pod numerem id 654346, numer rejestru A-325 z 19.11.1992 roku;

d) Udostępnienie budynków dla osób z niepełnosprawnościami- Liczba obiektów dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami to ***4 sztuki***. Umożliwi to wybudowanie 3 łączników między budynkami, w tym:

   - 1 łącznik między ww. kamienicami przy ul. Ratajczaka 1 ***(R1)*** i Ratajczaka 3 ***(R3)*** na kondygnacji 0 oraz kondygnacji 1 (poddawane rewitalizacji),
   - 1 łącznik na najwyższej kondygnacji między kamienicą przy ul. Ratajczaka 3 ***(R3)*** (poddawana rewitalizacji), a budynkiem użytkowanym przez WSB Poznań przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)***,
   - 1 łącznik na najwyższej kondygnacji między budynkami przy ul. Ratajczaka 5/7 ***(CP)*** użytkowanym przez WSB, a Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)***;

e) Otwarta przestrzeń utworzona lub rekultywowana na obszarach miejskich - ***550 m^2*** (w tym przeszklonej) powierzchnia terenu między ww. kamienicami przy ul. Ratajczaka 1 i Ratajczaka 3;

f) Dodatkowo rewitalizacja kamienic uwzględni możliwość korzystania z powierzchni i przestrzeni stworzonej w projekcie oraz usług CKPS przez osoby z niepełnosprawnościami poprzez:

   - ***Umieszczenie oznaczeń brajlowskich*** na panelach wind, specjalnych tablicach informacyjnych oraz przydrzwiowych tabliczkach informacyjnych w języku brajla oraz druku płaskim,
   - ***Utworzenie dwóch stanowisk komputerowych*** dostosowanych dla potrzeb osób z niepełnosprawnością, zawierających 22 calowy dotykowy monitor, komputery dostosowane do pracy osób słabowidzących i niewidomych oraz z trudnościami manualnymi (TrackBall), a także klawiaturę brajlowską, syntezator mowy, specjalistyczną drukarkę, mysz oraz dostosowane biurko,
   - ***Dostosowanie infrastruktury dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami*** m.in. poprzez podłogi wyposażone w pochylnie dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, windy oraz poręcze w toaletach, które dostosowane są specjalnie do potrzeb osób z upośledzeniem ruchowym,
   - ***Ustawienie infokiosku*** dostosowanego dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich w oszklonym łączniku między kamienicami,
   - ***Specjalistyczny sprzęt*** przeznaczony do wypożyczenia dla studentów z niepełnosprawnościami.

2.3.3.2 Uwarunkowania funkcjonalne

a) Oczekiwania Zamawiającego dotyczące funkcjonalności oraz ilości użytkowników dla przedmiotu Inwestycji, zdefiniowano w następujących dokumentach i wytycznych:

   - Programie Funkcjonalno – Użytkowym, stanowiącym *załącznik nr OPZ-4*;
   - Wizualizacji Inwestycji, stanowiącej *załącznik nr OPZ-5*;
   - Funkcjonalnych Założeniach Inwestycji, które stanowią aktualizację i uzupełnienie dokumentów wykazanych w tirentach powyżej. Przedmiotowe opracowanie stanowi *załącznik nr OPZ-6*;
   - Decyzji nr 487/2019 o Warunkach Zabudowy, z dnia 31.07.2019 r., stanowiącej *załącznik nr OPZ-7*;
   - Łącznik pomiędzy budynkami ***CP*** – ***PW*** – ***R3*** ma komunikować:
     - Istniejący korytarz (pomieszczenie 2.32) oraz klatkę schodową (pomieszczenie nr 2.21), w budynku ***CP***. W tym kontekście, możliwa jest również likwidacja pomieszczenia 2.22,
     - Pomieszczenia nr 320A i 320 + istniejące korytarze i klatkę schodową, w budynku ***PW***,

- Szyb windowy oraz klatkę schodową w budynku ***R3***;

- Zagospodarowanie terenu winno obejmować obszar w zakresie niezbędnym dla realizacji Inwestycji opisanej w niniejszym OPZ, z uwzględnieniem uwarunkowań dotacyjnych wskazanych w puncie powyżej oraz postanowień Decyzji nr 487/2019 o Warunkach Zabudowy, z dnia 31.07.2019 r. Oprócz niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, należy uwzględnić również projekt nowej zieleni (niska/wysoka – szczegóły do ustalenia z Zamawiającym na etapie opracowywania Koncepcji oraz Projektu Budowlanego), uwzględniający również nasadzenia kompensujące *{jeżeli warunki ewentualne Decyzji o wycince, narzucą konieczność}*;

b) Dokumenty wykazane w pkt. a), stanowią sumę uzupełniających się wytycznych dla przedmiotu Inwestycji. W razie ujawnienia jakichkolwiek wątpliwości co do zgodności pomiędzy nimi, Zamawiający wskaże sposób działania;

2.3.3.3 Standaryzacja wykończenia oraz wyposażenia technicznego przedmiotu Inwestycji

a) Oczekiwania Zamawiającego w tym względzie, zdefiniowano w następujących dokumentach:

- Programie Funkcjonalno – Użytkowym, stanowiącym *załącznik nr OPZ-4*,

- Funkcjonalnych Założeniach Inwestycji, które stanowią aktualizację i uzupełnienie dokumentów wykazanych w tirentach powyżej. Przedmiotowe opracowanie stanowi *załącznik nr OPZ-6*,

b) Dokumenty wykazane w pkt. a), stanowią sumę uzupełniających się wytycznych dla przedmiotu Inwestycji. W razie ujawnienia jakichkolwiek wątpliwości co do zgodności pomiędzy nimi, Zamawiający wskaże sposób działania;

c) W przypadku gdy ze względu na uwarunkowania formalno-techniczne wynikłe podczas prac projektowych, konieczne będzie rozszerzenie, doszczegółowienie lub zmiana wymagań zdefiniowanych w opracowaniach wykazanych w pkt. a), jest to w obowiązku Oferenta, po uzyskaniu uprzedniej akceptacji Zamawiającego.

2.3.4 Podstawą realizacji przedmiotu niniejszego zamówienia są następujące dokumenty:

2.3.4.1 Wzór umowy + Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia.

2.3.4.2 Opis Przedmiotu Zamówienia.

2.3.4.3 Decyzja nr A 325, z dnia 19 listopada 1992 r., o wpisie *Zespołu Koszarowego* do rejestru zabytków.

2.3.4.4 Decyzja nr 487/2019 o Warunkach Zabudowy, z dnia 31.07.2019 r., stanowiąca *załącznik nr OPZ-7.*

2.3.4.5 Program Funkcjonalno – Użytkowy, stanowiący *załącznik nr OPZ-4*.

2.3.4.6 Wizualizacja Inwestycji, stanowiąca *załącznik nr OPZ-5*.

2.3.4.7 Pismo Miejskiego Konserwatora zabytków z dnia 13.04.2018 r., stanowiące *załącznik nr OPZ-5a*.

2.3.4.8 Pismo Miejskiego Konserwatora zabytków z dnia 28.06.2018 r., stanowiące *załącznik nr OPZ-5b*.

2.3.4.9 Funkcjonalne Założenia Inwestycji, stanowiące *załącznik nr OPZ-6*.

2.3.4.10 Pozostałe załączniki przytoczone w niniejszym OPZ, o charakterze pomocniczym:

2.3.4.10.1 Mapa Zasadnicza, stanowiąca *załącznik nr OPZ-1*;

2.3.4.10.2 Notatka w sprawie poglądowego stanu technicznego obiektów na dzień 20 marca 2018 r., stanowiąca *załącznik nr OPZ-2;*

2.3.4.10.3 Operat inwentaryzacyjny przygotowany przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Ratajczaka 1 ***(R1)***, stanowiący *załącznik nr OPZ-2a*;

2.3.4.10.4 Operat inwentaryzacyjny przygotowany przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Ratajczaka 3 ***(R3)*** oraz budynku użytkowego przy ***(R1)***, stanowiący *załącznik nr OPZ-2b*;

2.3.4.10.5 Dokumentacja archiwalna dla budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)***, stanowiąca *załącznik nr OPZ-3a*;

2.3.4.10.6 Dokumentacja archiwalna dla budynku przy ul. Ratajczaka 5/7 ***(CP)***, stanowiąca *załącznik nr OPZ-3b*;

2.3.4.10.7 Karta Informacyjna Przedsięwzięcia, opracowana przez f-mę GREENLINE, stanowiąca *załącznik nr OPZ-8*;

2.3.4.10.8 Opinia Geotechniczna, opracowana przez f-mę INTERRA, stanowiąca *załącznik nr OPZ-9*;

2.3.4.10.9 Opinie ENEA, VEOLIA, AQUANET roku 2017 r. i 2019, stanowiące *załącznik nr OPZ-10*.

2.3.4.10.10 Koncepcja Kampusu, stanowiąca *załącznik nr OPZ-11*.

2.3.4.11 Treść niniejszego OPZ, dokumenty wykazane powyżej oraz obowiązujące przepisy, stanowią sumę uzupełniających się wytycznych i obowiązków dla przedmiotu Inwestycji. Oznacza to, że jeżeli w kontekście prawidłowego zrealizowania zakresu zdefiniowanego w OPZ, z aktualnych przepisów lub wymienionych powyżej dokumentów wynika jakiś obowiązek, dla Projektanta który nie został wpisany wprost lub wykazany tylko w jednym z nich, Oferent ma obowiązek go zrealizować. W razie ujawnienia jakichkolwiek wątpliwości co do zgodności pomiędzy dokumentami w zakresie obowiązków lub wytycznych, Zamawiający wskaże sposób działania.

2.3.5 Ogólne wymagania dla przedmiotu zamówienia

a) Dokumentacja musi być wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, aktualnymi normami w kolejności stosowania zgodnie z art. 30 PZP, wytycznymi i być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;

b) Oferent wykona wszystkie dokumenty i opracowania wchodzące w skład niniejszego OPZ w taki sposób, że będą one opisywać przedmiot zamówienia na wykonanie Dokumentacji Projektowej i roboty budowlane dla Zadania Inwestycyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych. W szczególności Oferent zobowiązuje się i gwarantuje, że przedmiot zamówienia na wykonanie Dokumentacji Projektowej i robót budowlanych w ramach Zadania Inwestycyjnego, nie zostanie opisany przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, chyba że jest to uzasadnione specyfiką rozwiązania i nie jest możliwe opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu temu towarzyszą wyrazy „lub równoważny". W przypadku wskazania w przedmiocie opracowania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, Projektant określi minimalne parametry lub cechy lub właściwości, których spełnienie skutkować może uznaniem za równoważne innego rozwiązania niż opisane w opracowaniu stanowiącym Przedmiot Umowy;

c) Przedmiot opracowań musi obejmować wszystkie branże oraz zawierać komplet wymaganych warunków technicznych w szczególności ZDM, ZTM, MPK, ENEA, AQUANET, PGNiG, VEOLIA, GWŁ, Operatorzy telekomunikacyjni, Operatorzy internetowi, telewizje kablowe, Miejskiego Konserwatora Zabytków, Miejskiego Inżyniera Ruchu. Wykaz podmiotów przytoczonych w zdaniu poprzednim ma charakter poglądowy i należy go dostosować do faktycznych potrzeb, w kontekście opracowania kompletnej Koncepcji Wielobranżowej dla inwestycji zdefiniowanej w niniejszym OPZ. Ponadto, Koncepcja Wielobranżowa musi być uzgodniona z rzeczoznawcą ds. p.poż, Miejskim Konserwatorem Zabytków, ZDM oraz Zamawiającym.

d) W ramach dokumentacji należy pozyskać aktualny wypis oraz mapę stanu prawnego nieruchomości na aktualnym podkładzie ewidencyjnym;

e) Koncepcję Wielobranżową należy opracować na aktualnej mapie do celów projektowych;

f) Do każdego opracowania projektowego należy dołączyć:
   - uprawnienia budowlane projektanta oraz aktualne zaświadczenia o ich przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
   - oświadczenia projektantów o koordynacji międzybranżowej oraz opracowaniu dokumentacji zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi w tym zakresie

przepisami oraz zgodnie z normami rysunkami normatywnymi, w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;

g) Sprawdzanie zgodności zawartości zaktualizowanego Programu Funkcjonalno - Użytkowego z obowiązującymi przepisami, normami, uzgodnioną Koncepcją Wielobranżową, warunkami technicznymi, uzgodnieniami itd. Przedmiotowy obowiązek dotyczy również przedmiarów, kosztorysów oraz pozostałych elementów. Wszystkie opracowania powstałe w wyniku niniejszego zamówienia muszą być ze sobą kompatybilne, co Oferent potwierdza poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym zakresie;

h) Przez cały okres trwania Zamówienia, należy zapewnić ciągły udział projektantów wszystkich branż. W szczególności dotyczy to procesu koncepcyjnego oraz systematycznego konsultowania rozwiązań z Zamawiającym i użytkownikami w każdej fazie projektu i dla każdej branży;

i) Szczegółowy zakres prac wynikał będzie z uzyskanych przez projektanta warunków technicznych oraz uzgodnień dokonywanych w trakcie projektowania z Zamawiającym. W związku z powyższym jakiekolwiek pominięcie w niniejszej specyfikacji, czynności, branży, uzgodnienia, decyzji administracyjnej, nie zwalnia Oferenta z jej realizacji, jeżeli jest niezbędna w kontekście kompletności, z punktu widzenia celu któremu ma służyć;

j) Projektowane zamierzenie inwestycyjne, należy dowiązać do stanu istniejącego w obrębie i poza obszarem projektowania, w szczególności w zakresie rzędnych chodników, jezdni ulic, ścieżek rowerowych oraz dojazdów do posesji, w sposób zgodny z przepisami oraz uzyskując niepogorszoną do stanu obecnego funkcjonalność;

k) Zamawiający informuje, że w obszarze planowanej inwestycji lub/i na jego granicy, mogą być prowadzone prace projektowe w ramach zadań własnych innych podmiotów tj. m.in. Miasto Poznań, Inwestorzy Prywatni lub gestorów uzbrojenia podziemnego. W związku z powyższym, Oferent zobowiązany jest do bieżącej wymiany informacji technicznej ze wskazanymi przez Zamawiającego podmiotami, aby w sposób funkcjonalny oraz zgodny z przepisami skoordynować proces projektowy. Na chwilę obecną Zamawiającemu znane są dwie tego typu Inwestycje:
   - Prace projektowe związane z budową „Trasy tramwajowej w ul. Ratajczaka", których Inwestorem jest Miasto Poznań reprezentowane przez Spółkę Poznańskie Inwestycje Miejskie,
   - Prace projektowe związane z przebudową obszaru przed wejściem do CH „Stary Browar" od strony ul. Ratajczaka, prowadzone przez Inwestora Prywatnego;

l) Wszelkie rozwiązania techniczne w tym m.in. w zakresie konstrukcji, aranżacji i wyposażenia wnętrz oraz instalacji wewnętrznych, muszą spełniać wymagania dotyczące ochrony akustycznej dla obiektów o funkcji społecznej, edukacyjnej i naukowej;

m) Uzyskanie wszelkich niezbędnych odstępstw od warunków technicznych i ochrony przeciwpożarowej, zarówno u właściwego ministra jak i Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej *{jeżeli zaistnieje taka konieczność}*;

n) Zamówienie należy zrealizować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów tj. między innymi:
   - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, ze zm.),
   - Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 ze zm.),
   - Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz.U.2019 r. poz. 1396 ze zm.),
   - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2018, poz. 2068 ze zm.),
   - Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku – Prawo zamówień publicznych (Dz. U z 2019, Nr 1843, ze zm.),
   - Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo Wodne (Dz.U.2018 r., poz. 2268, ze zm.),
   - Ustawy o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U.2019, poz. 266, ze zm.),
   - Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2018 poz. 2067, ze zm.),
   - Ustawa o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2019, poz. 1372, ze zm.),

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.11.2017 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz. 1065, ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, (Dz. U. nr 43, poz. 430, ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. i 28 sierpnia 2019 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. 2018, poz. 1609; Dz.U.2019, poz. 1721; ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym (Dz. U. 2004 Nr 130 poz.1389, ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018, poz. 1935, ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. i 11 stycznia 2019 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719; Dz.U. 2019, poz. 67; ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2015 poz. 2117),
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. nr 124 poz. 1030),
- obowiązujących norm oraz pozostałych przepisów prawnych.

2.4 Koncepcja Wstępna – niniejsze opracowanie stanowić będzie, reasumpcję założeń funkcjonalnych Zamawiającego odnośnie do przedmiotu inwestycji, wynikających z załączników nr *OPZ-4*, *OPZ-5*, *OPZ-6* i *OPZ-7* z uwzględnieniem postanowień pkt. 2.3.3. Oferent w ramach przedmiotowego opracowania zobowiązany jest do implementacji oczekiwań Zamawiającego wskazanych w zadaniu poprzednim, do uwarunkowań wynikających z:

a) stanu faktycznego obiektów ***R1***, ***R3***, ***PW***, ***CP***,
b) obowiązujących przepisów i norm, w kontekście planowanego sposobu użytkowania poszczególnych przestrzeni oraz ilości użytkowników,
c) obostrzeń wynikających z wymogów konserwatorskich,
d) Decyzji nr 487/2019 o Warunkach Zabudowy,

2.4.1 Przedmiotowe opracowanie winno w sposób czytelny prezentować proponowane założenia architektoniczno – funkcjonalne i obejmować:

a) Branżę architektoniczno – budowlaną (opis, rzuty, przekroje, elewacje),
b) Zagospodarowanie terenu (opis + rysunki), obejmujący również identyfikację obiektów przeznaczonych do rozbiórki oraz szaty roślinnej do usunięcia (wycinki),
c) Instalacje wewnętrzne – forma opisowa,
d) Wykaz funkcji poszczególnych pomieszczeń, ze wskazaniem powierzchni oraz ilości użytkowników,
e) Opis rozwiązań dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami,
f) Zestawienie rzeczowo-ilościowe, potwierdzające spełnienie warunków brzegowych dotacji UE, wskazanych w niniejszym OPZ, pkt. 2.3.3.1,
g) Szacunkowy preliminarz kosztów w podziale na:
    - Sieci zewnętrzne i kolizje,
    - Zagospodarowanie terenu wraz z zielenią i małą architekturą,

- Budynek ***R1***,
- Budynek ***R3***,
- Łącznik ***R1***-***R3***, wraz z pomieszczeniami na Parterze,
- Łącznik ***R3***-***PW***-***CP*** wraz z szybem windowym przy ***R3*** oraz niezbędnymi pracami w budynku ***PW*** i ***CP***;

2.4.2 Uzupełniając powyższe, koncepcja winna spełniać warunki wskazane poniżej tj.:
a) zapewnić czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
b) być zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
c) format arkuszy rysunkowych będzie ograniczony do niezbędnego minimum,
d) część rysunkowa będzie wykonana przejrzyście i czytelnie,
e) rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
f) każdy rysunek będzie opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki poszczególnych części składowych opracowania projektowego;

2.4.3 Niniejsze opracowanie należy przekazać Zamawiającemu w formie papierowej (4 egzemplarze -złożone i trwale oprawione w formacie A4 + 2 egzemplarze - złożone i trwale oprawione w formacie A3) oraz w formacie .pdf, .xls. ath oraz .dwg na nośniku cyfrowym (2 nośniki). Poprzez dokumentację dostarczoną w formacie PDF, należy rozumieć skan podpisanej wersji papierowej wraz ze wszystkimi załącznikami.

2.5 Koncepcja Wielobranżowa, która w kontekście zawartości technicznej oraz formy odpowiadać musi wymaganiom dla Projektu Budowlanego sprecyzowanym w ustawie Prawo Budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, ze zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2018, poz. 1935, ze zm.) oraz w szczególności powinna obejmować:
a) Koncepcję zagospodarowania terenu;
b) Koncepcję rozbiórek wraz z planszą rozbiórek dla każdej z branż oddzielnie. Należy uwzględnić również sposób zagospodarowania materiału z rozbiórek oraz urządzeń ulegających likwidacji (wymagane uzgodnienie właściciela);
c) Koncepcję rozwiązań drogowych z uwzględnieniem komunikacji pieszej, samochodowej oraz miejsc postojowych. Dodatkowo winien on również obejmować, wszelkie odtworzenia po robotach sieciowych czy budowlanych;
d) Koncepcję oświetlenia zewnętrznego;
e) Koncepcję odwodnienia elementów zagospodarowania zewnętrznego oraz budynków wraz z łącznikami;
f) Koncepcję usunięcia wszystkich kolizji oraz budowy/przebudowy/likwidacji niezbędnej infrastruktury zewnętrznej (w tym przyłącza wodociągowe, kanalizacji ściekowej, odprowadzenia wód opadowych z terenu i dachu budynku, cieplne, energetyczne, inne konieczne do wypełnienia oczekiwań funkcjonalnych Zamawiającego), na podstawie uzyskanych warunków technicznych od gestorów sieci. Projektant jest zobowiązany do przeprowadzenia analizy i odniesienia się do uzyskanych warunków technicznych oraz do przeprowadzenia inwentaryzacji wszelkich instalacji i urządzeń (w tym infrastruktury podziemnej) w terenie i przeanalizowania pod względem danych pozyskanych z map i warunków technicznych;
g) inwentaryzację kolidującej zieleni wraz ze wskazaniem roślin do wycinki (w razie potrzeby z opracowaniem wniosku o uzyskanie zgody na wycinkę) oraz projekt nowej zieleni, uwzględniający również nasadzenia kompensujące;
h) Koncepcję małej architektury z uwzględnieniem wewnętrznego systemu informacji oraz identyfikacji (tablice informacyjno-kierunkowe wg standardu Zamawiającego);
i) Koncepcję docelowej organizacji ruchu *{jeżeli zaistnieje taka konieczność}*;
j) Koncepcję architektoniczno-budowlaną zawierający charakterystykę energetyczną budynku;
k) Koncepcję instalacji elektrycznych, w tym:
   - wewnętrzne linie zasilające,
   - rozdział energii w obiekcie i rozdzielniach piętrowych,
   - rozdzielnia główna,
   - instalacja oświetlenia ogólnego,
   - instalacja oświetlenia awaryjnego (ewakuacyjne i kierunkowe),
   - instalacja gniazd wtykowych ogólnego przeznaczenia,
   - instalacja gniazd wtykowych dla instalacji sieci komputerowej i multimedialnej,

- instalacja zasilająca węzeł cieplny oraz wszystkie urządzenia i systemy wynikające z projektów branżowych,
- instalacja połączeń wyrównawczych,
- instalacja zasilania urządzeń windowych,
- instalacja odgromowa,
- rozwiązania wynikające z przepisów p. poż;

l) Koncepcję instalacji teletechnicznych, w tym:
- projekt przyłącza teletechnicznego, w uzgodnieniu z Zamawiającym
- sieć strukturalna LAN,
- system telewizji CCTV (monitoring IP),
- systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN) wraz z systemem kontroli dostępu,
- instalacja wideodomofonowa,
- systemy bezpieczeństwa z zakresu ppoż. wynikające z ekspertyzy ppoż. budynku (np. SAP, DSO itd.) lub innych dokumentów formalnych,
- instalacje multimedialne i nagłośnieniowe w przestrzeniach wystawowych czy muzealnej (Front Office),
- Instalacja przyzywowa w toaletach dla niepełnosprawnych;

m) Koncepcję instalacji centralnego ogrzewania;
n) Koncepcję ciepła technologicznego *{jeżeli zaistnieje taka konieczność}*;
o) Koncepcję źródła ciepła uwzględniając wg dyspozycji Zamawiającego wyniki analizy, o której mowa w pkt. 2.5.1 b) tj. np. węzła cieplnego dwu lub trzyfunkcyjnego wraz z automatyką wg standardów Veolia wspartego ewentualnymi źródłami alternatywnymi;
p) Koncepcję instalacji wod-kan, w tym m.in.:
- instalacja wody użytkowej (zimnej, ciepłej z cyrkulacją),
- wody na cele ppoż. (instalacja hydrantowa) wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z warunkami technicznymi Aquanet,
- kanalizacji sanitarnej (w tym biały montaż i wyposażenie łazienek w tym dla niepełnosprawnych),
- instalacji odwodnienia dachów;

q) Koncepcję instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji wraz z automatyką oraz niezbędnymi instalacjami uzupełniającymi;
r) Koncepcję oddymiania mechanicznego *{jeżeli zaistnieje taka konieczność}*;
s) Koncepcję pozostałych rozwiązań technicznych, wynikających z zatwierdzonej koncepcji wstępnej oraz uzyskanych warunków technicznych, uzgodnień, odstępstw oraz decyzji administracyjnych.

2.5.1 Pozostałe czynności, które należy wykonać/opracować/dostarczyć w ramach Koncepcji Wielobranżowej:

a) Koncepcję aranżacji wnętrz obejmującą dla poszczególnych pomieszczeń:
- standaryzację wykończenia,
- zestawienie pierwszego wyposażenia (umeblowania, urządzeń multimedialnych, lustra, kosze, podajniki papieru i mydła, sprzęt dydaktyczny, multimedialny, RTV i AGD, itd.) wraz z jego standaryzacją,
- układ funkcjonalny wraz z wrysowaniem aranżacji/układu pierwszego wyposażenia;

b) Analizę opłacalności dla zastosowania alternatywnych źródeł energii;
c) Wykonanie inwentaryzacji obiektów objętych przedmiotem inwestycji, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania opracowań koncepcyjnych, wraz z pozostałymi dokumentami wynikającymi z niniejszego OPZ;
d) Wykonanie oceny technicznej, uwzględniającej zabytkowy charakter obiektu:
- Całości budynków ***R1*** i ***R3***. Winna ona obejmować wszystkie niezbędne aspekty konstrukcyjne w tym posadowienie, niezbędne dla prawidłowego wykonania opracowań i obowiązków stanowiących przedmiot niniejszego OPZ. Ponadto, w ramach przedmiotowego dokumentu należy wskazać najbardziej racjonalny sposób postępowania z istniejącymi stropami (całkowita/częściowa wymiana, wzmocnienie itp.) mając na względzie parametry konstrukcyjne, nośności, bezpieczeństwa pożarowego oraz względy ekonomiczne,
- Budynku ***CP*** i ***PW***. Winna ona obejmować wszystkie niezbędne aspekty konstrukcyjne w tym posadowienie, niezbędne dla prawidłowego wykonania opracowań i obowiązków stanowiących przedmiot niniejszego OPZ, w kontekście realizacji łącznika ***CP -PW – R3***,
- Ogrodzenia od strony ul. Ratajczaka oraz wewnętrznego przy budynku ***R3***. Winna ona obejmować ocenę stateczności oraz posadowienia oraz wskazywać ewentualne działania

wzmacniające, w kontekście ich renowacji/przebudowy zgodnie z przedmiotem niniejszego OPZ;

e) Ocenę mykologiczną, bakteriologiczną, hydrotechniczną oraz zasolenia, które będą stanowiły podstawę do dalszych działań wobec zabytku, jako uzupełnienie ocen technicznych o których mowa powyżej;
f) Ekspertyzę w zakresie ochrony przeciwpożarowej przedmiotu inwestycji, uwzględniającej wykonanie łączników pomiędzy budynkami ***R1-R3-PW-CP***. W ramach tego działania należy również przewidzieć, przygotowanie odpowiednich dokumentów oraz uzyskanie odstępstwa od Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej *{jeżeli zaistnieje konieczność takiego odstępstwa}*;
g) Wytyczne dla robót zabezpieczających, osuszających, odgrzybiających oraz usunięcia innych zagrożeń biologicznych *{jeżeli zaistnieje taka konieczność, w kontekście rezultatów w/w ekspertyz}*;
h) Program prac konserwatorskich wraz z niezbędnymi działaniami poprzedzającymi oraz uzyskaniem zatwierdzenia przez Miejskiego Konserwatora Zabytków;
i) Opracowanie planszy zagospodarowania terenu, stanowiącej element Koncepcji Wielobranżowej w sposób uwzględniający fakt, iż inwestycja będąca przedmiotem niniejszego OPZ, stanowi jedynie część całości zamierzenia, na które wydano Decyzję o Warunkach Zabudowy nr 487/2019;
j) Opracowanie aktualnej mapy sytuacyjno – wysokościowej do celów projektowych, wraz z aktualnymi stanami prawnymi;
k) Pozyskanie wypisu z rejestru gruntów lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej oraz o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
l) Pozyskanie poświadczonej przez właściwy organ kopii mapy ewidencyjnej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującej przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
m) Zestawienie rzeczowo-ilościowe, potwierdzające spełnienie warunków brzegowych dotacji UE, wskazanych w niniejszym OPZ, pkt. 2.3.3.1,

2.5.2 Każdy z projektów koncepcyjnych należy przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej (4 egzemplarze - złożone i trwale oprawione w formacie A4 + dodatkowo 2 egzemplarze - złożone i trwale oprawione w formacie A3 dla koncepcji zagospodarowania terenu, architektoniczno - konstrukcyjnej oraz aranżacji wnętrz) oraz w formacie .pdf; .doc; exel (dokumenty), oraz. ath i .dwg (rysunki) na nośniku cyfrowym (2 nośniki). Poprzez dokumentację dostarczoną w formacie PDF, należy rozumieć skan Projektu Budowlanego wraz z uzgodnieniami stanowiący załącznik do decyzji o Pozwolenia na Budowę.

2.6 Program Funkcjonalno - Użytkowy należy opracować jako aktualizację dokumentu stanowiącego *załącznik nr OPZ-4*, w kontekście postanowień wynikających z zawartości technicznej Koncepcji Wielobranżowej wraz z uzgodnieniami oraz pozostałych opracowań będących przedmiotem niniejszego zamówienia. Całość należy wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.).

2.6.1 Program funkcjonalno-użytkowy powinien zawierać:
1) stronę tytułową;
2) cześć opisową;
3) część informacyjną.

2.6.2 Strona tytułowa programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:
1) nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego;
2) adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy;
3) w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody:
a) grup robót,

b) klas robót,
c) kategorii robót;
d) imię i nazwisko lub nazwę zamawiającego oraz jego adres;
e) imiona i nazwiska osób opracowujących program funkcjonalno-użytkowy;
f) spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego.

2.6.3 Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:
1) opis ogólny przedmiotu zamówienia;
2) opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

2.6.4 Opis ogólny przedmiotu zamówienia obejmuje:
1) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;
2) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
3) ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
4) szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", jeśli wymaga tego specyfika obiektu budowlanego, w szczególności:
a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji,
b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto,
c) inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników,
d) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

2.6.5 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia należy określić, podając, odpowiednio w zależności od specyfiki obiektu budowlanego, wymagania dotyczące:
1) przygotowania terenu budowy;
2) architektury;
3) konstrukcji;
4) instalacji;
5) wykończenia;
6) zagospodarowania terenu.

2.6.6 Opis wymagań, o których mowa w pkt. 2.6.5, obejmuje:
1) cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;
2) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.)

2.6.7 Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:
1) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;
2) oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3) przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;
4) inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:
a) kopię mapy zasadniczej,
b) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów,
c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,
d) inwentaryzację zieleni,

e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska,
f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości,
g) inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek,
h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych,
i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.

2.6.8 Pozyskanie lub/i opracowanie wszystkich dokumentów niezbędnych do wykonania niniejszego opracowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, leży po Stronie Wykonawcy.

2.6.9 PFU należy przekazać Zamawiającemu w formie papierowej (4 egzemplarze) oraz w formacie .pdf i .doc (dokumenty), oraz .pdf i .dwg (rysunki) na nośniku cyfrowym (2 nośniki). Poprzez dokumentację dostarczoną w formacie PDF, należy rozumieć skan podpisanej wersji papierowej wraz ze wszystkimi załącznikami.

2.7 Przedmiary Robót stanowiące podstawę dla wykonania Kosztorysu Inwestorskiego, należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.). Przedmiary powinny obejmować wszystkie branże, zostać opracowane odrębnie dla każdego elementu (poziom szczegółowości do uzgodnienia z Zamawiającym) przedmiotu zamówienia oraz sumarycznie dla wszystkich elementów łącznie i zawierać:

a) kartę tytułową zawierającą
   - nazwę nadaną zamówieniu przez Zamawiającego,
   - w zależności od zakresu robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia – nazwy i kody: grup robót, klas robót, kategorii robót,
   - adres obiektu budowlanego,
   - nazwę i adres zamawiającego,
   - datę opracowania przedmiaru robót;
   - podpis osoby sporządzającej;
b) spis działów przedmiaru robót wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) wraz z ich kodami (na poziomie grupy);
c) tabelę przedmiaru robót zawierającą pozycje odpowiadające robotom podstawowym w porządku technologicznym. Do każdej pozycji przedmiaru należy podać:
   - numer pozycji przedmiaru,
   - kod pozycji przedmiaru, określony zgodnie z ustaloną indywidualnie systematyką robót lub na podstawie wskazanych publikacji zawierających kosztorysowe normy nakładów rzeczowych,
   - numer specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, zawierającej wymagania dla danej pozycji przedmiaru,
   - nazwę i opis pozycji przedmiaru zredagowaną w sposób, umożliwiający jednoznaczną identyfikację z konkretnym odcinkiem lub/i elementem projektu*,
   - jednostkę miary,
   - ilość jednostek miary pozycji przedmiaru (obliczenia ilości z podaniem poszczególnych wyrażeń arytmetycznych z dokładnością do całkowitych jednostek, a w wyjątkowych przypadkach np. Mg, m3 lub km, do 3 miejsc po przecinku);

***** Pozycje przedmiaru robót obok standardowych danych muszą zawierać obliczenia ilości robót. W obliczeniach ilości robót należy stosować wyrażenia arytmetyczne. Celowe jest uzupełnianie obliczeń przez odwoływanie się do projektu (np. rysunek nr 3 – plan sytuacyjny rozbiórek, tabela robót ziemnych itp.) oraz danych lokalizacyjnych (np. strona płd. na odcinku). Przedmiar musi umożliwiać sprawdzenie wyliczeń ilości

projektowanych do wykonania robót, gdyż jest to niezbędne przy sporządzaniu oferty oraz realizacji i rozliczeniu wykonanych robót.

2.7.1 Przedmiary należy przekazać Zamawiającemu w formie papierowej (po 4 egzemplarze) oraz w formacie .pdf, .xls i ath na nośniku cyfrowym (2 nośniki). Poprzez dokumentację dostarczoną w formacie PDF, należy rozumieć skan podpisanej wersji papierowej wraz ze wszystkimi załącznikami.

2.8 Kosztorysy inwestorskie stanowiące ekwiwalent ustalenia planowanych kosztów robót budowlanych oraz planowanych kosztów prac projektowych, należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U. Nr 130 poz. 1389), stosując metodę kalkulacji uproszczonej w oparciu o ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji. W przypadku braku takich cen należy dokonać kalkulacji szczegółowej ceny jednostkowej, a w przypadku ustalania jednostkowych nakładów rzeczowych należy stosować w kolejności – analizę własną i bazę normatywną opartą na Katalogach Nakładów Rzeczowych (KNR). W przypadkach, gdy brak jest odpowiednich pozycji w KNR-ach należy stosować w przedstawionej kolejności KNR-y na prawach norm zakładowych, KNNR-y, KNP lub inne oraz analizy indywidualne. Dla określenia nakładów o parametrach znajdujących się między, poniżej lub powyżej określonymi w pozycjach poszczególnych katalogów obowiązuje zasada odpowiednia do sytuacji tj. interpolacji lub ekstrapolacji.
Przy ustalaniu stawek i cen czynników produkcji, wskaźników narzutów kosztów pośrednich i narzutu zysku należy stosować dane rynkowe lub informacje zawarte w powszechnie stosowanych aktualnych publikacjach. Ceny materiałów należy przyjąć wraz z kosztami zakupu. W zależności od miejsca wykonywania robót należy przyjąć odpowiednie odległości wywozu ziemi i gruzu lub innych materiałów. Koszty pośrednie należy stosować do R i S a zysk od R i S wraz z kosztami pośrednimi.

2.8.1 Kosztorysy powinny obejmować wszystkie branże, zostać opracowane odrębnie dla każdego odcinka oraz sumarycznie dla wszystkich odcinków łącznie, i zawierać:

a) stronę tytułową zawierającą:
   - nazwę obiektu lub robót budowlanych i jego lokalizację, z uwzględnieniem nazw i kodów Wspólnego Słownika Zamówień,
   - nazwę i adres zamawiającego,
   - nazwę i adres jednostki oraz imiona i nazwiska opracowujących kosztorys a także ich podpisy,
   - wartość kosztorysową robót (bez VAT),
   - datę opracowania kosztorysu'
b) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierająca krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;
c) założenia wyjściowe do kosztorysowania w uzgodnieniu z Zamawiającym;
d) przedmiar robót, o którym mowa w pkt. 2.7;
e) kalkulację uproszczoną (ceny jednostkowe i wartość pozycji należy podawać w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku);
f) tabelę wartości elementów scalonych sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;
g) kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych, analizy indywidualne nakładów rzeczowych oraz analizy własne cen czynników produkcji i wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

2.8.2 W ramach czynności związanych z kosztorysem, uwzględnić należy również przygotowanie dokumentu pn. ***„Przedmiar robót – oferta"***, przeznaczony do wypełnienia przez oferentów w procedurze wyboru Wykonawcy projektów wykonawczych i robót budowlanych, sporządzony w formie arkusza kalkulacyjnego Excel oraz w formie papierowej i zawierający:
- kolumna (a) - numer pozycji przedmiaru,
- kolumna (b) - numer specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, zawierającej wymagania dla danej pozycji przedmiaru,
- kolumna (c) - nazwę i opis pozycji przedmiaru,

- kolumna (d) - jednostkę miary,
- kolumna (e) - ilość jednostek miary (**z dokładnością do całkowitych jednostek a w wyjątkowych przypadkach np. Mg, m^3 lub km do 3 miejsc po przecinku**),
- kolumna (f) - do wpisania ceny jednostkowej (**umożliwiającą wpisanie ceny z maksymalną dokładnością do 2 miejsc po przecinku**),
- kolumna (g) - zawierającą wartość pozycji (**wyliczającą wartość z dokładnością do 2 miejsc po przecinku**;

2.8.3 W wersji elektronicznej przekazywanej Zamawiającemu Przedmiar robót - oferta należy zapisać w formie odrębnego pliku w formacie Excel, w którym:

- kolumna „f", przeznaczona jest do wpisania ceny jednostkowej z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (0-99 groszy),
- zawartość kolumny „g" określającej wartość pozycji wyliczana jest automatycznie jako iloczyn ilości jednostek i wpisanej ceny jednostkowej. Zastosowana formuła musi wyliczać wartość pozycji w zaokrągleniu do maksimum dwóch miejsc po przecinku (0-99 groszy), przy czym wartości do 0,5 gr. pomija się, a wartość 0,5 gr. i wyższą zaokrągla się do pełnego grosza ZAOKR(e1*f1;2)'
- nastąpi scalenie z Harmonogramem rzeczowo-finansowym, o którym mowa w pkt. 3.11. niniejszej specyfikacji;

2.8.4 Kosztorysy inwestorskie należy przekazać Zamawiającemu w formie papierowej (2 egzemplarze) oraz w formacie .pdf, .xls i. ath na nośniku cyfrowym (2 nośniki). Poprzez dokumentację dostarczoną w formacie PDF, należy rozumieć skan podpisanej wersji papierowej wraz ze wszystkimi załącznikami.

2.9 Harmonogram rzeczowo – finansowej realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego, opracowany na podstawie Koncepcji Wielobranżowej, Kosztorysów. Przedmiotowy dokument należy przygotować w podziale na branże, z uwzględnieniem reżimów technologicznych. Stopień szczegółowości oraz ilość kamieni milowych zawartych w harmonogramie zostanie wskazana przez Zamawiającego na etapie realizacji zamówienia. Przedmiotowy dokument należy scalić w 1 pliku, razem z „Przedmiarem robót-ofertą" w taki sposób, aby po wypełnieniu arkusza z ofertą, odpowiednie sumy automatycznie przenosiły się do arkusza Harmonogramu. Harmonogramy należy przekazać Zamawiającemu w formie papierowej (2 egzemplarze) oraz w formacie .pdf i formacie edytowalnym (xls) na nośniku cyfrowym (2 nośniki).

3. Termin wykonania zamówienia

Zamawiający określa następujące terminy realizacji poszczególnych etapów przedmiotu zamówienia:

- **Etap pierwszy: 40 dni** kalendarzowych od dnia zawarcia umowy - Wykonawca przekaże Zamawiającemu uzgodnioną (w kontekście funkcjonalno-użytkowym) z nim koncepcję wstępną, o której mowa w pkt. 2.4 OPZ,
- **Etap drugi: 130 dni** kalendarzowych od dnia zawarcia umowy – Wykonawca przekaże uzgodnioną (m.in. z rzeczoznawcą ds. p.poż i Konserwatorem Zabytków) Koncepcję Wielobranżową, a ponadto Program prac Konserwatorskich (zatwierdzony przez MKZ), przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie oraz harmonogram rzeczowo- finansowy, a wszystko to zgodnie z wymaganiami pkt. 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 oraz 2.9 niniejszego OPZ,

4. Wynagrodzenie za wykonanie zamówienia

Zamawiający określa następujący sposób wypłaty wynagrodzenia:

- **Rodzaj wynagrodzenia:** **Ryczałt**
- **Etap pierwszy:** **10%** wartości umowy
- **Etap drugi:** **90%** wartości umowy

5. Załączniki:

OPZ-1 Mapa zasadnicza,

OPZ-2	Notatka w sprawie poglądowego stanu technicznego obiektów na dzień 20 marca 2018 r.,
OPZ-2a	Operat inwentaryzacyjny przygotowany przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Ratajczaka 1 ***(R1)***,
OPZ-2b	Operat inwentaryzacyjny przygotowany przez f-mę UNIMATH Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Ratajczaka 1 ***(R3)***,
OPZ-3a	Dokumentacja archiwalna dla budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1 ***(PW)***,
OPZ-3b	Dokumentacja archiwalna dla budynku przy ul. Ratajczaka 5/7 ***(CP)***,
OPZ-4	Program Funkcjonalno – Użytkowy, opracowany przez Zamawiającego
OPZ-5	Wizualizacja Inwestycji,
OPZ-5a	Pismo Miejskiego Konserwatora zabytków z dnia 13.04.2018 r.,
OPZ-5b	Pismo Miejskiego Konserwatora zabytków z dnia 28.06.2018 r.,
OPZ-6	Funkcjonalne Założenia Inwestycji,
OPZ-7	Decyzja nr 487/2019 o Warunkach Zabudowy, z dnia 31.07.2019 r.,
OPZ-8	Karta Informacyjna Przedsięwzięcia, opracowana przez f-mę GREENLINE,
OPZ-9	Opinia Geotechniczna, opracowana przez f-mę INTERRA,
OPZ-10	Opinie ENEA, VEOLIA, AQUANET z roku 2017 i 2019,
OPZ-11	Koncepcja Kampusu