

# **SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PROJEKTU**

## **1. STRONA TYTUŁOWA.**

### **1.1. Nazwa zamierzenia inwestycyjnego:**

***Opracowanie dokumentacji projektowej zabezpieczenia budynków Pałacu i Oficyny przed wilgocią. Naprawa wraz z odtworzeniem uszkodzonych części obiektów, w tym odtworzeniem okładzin zewnętrznych oraz wewnętrznych w przyziemiach budynków Pałacu i Oficyny w Zespole Parkowo Pałacowym w Gułtowach.***

### **1.2. Przedmiot i zakres prac:**

Przedmiotem prac jest projekt architektoniczno – budowlany, którego głównym założeniem jest ***zabezpieczenia budynków Pałacu i Oficyny przed wilgocią. Naprawa wraz z odtworzeniem uszkodzonych części obiektów, w tym odtworzeniem okładzin zewnętrznych oraz wewnętrznych w przyziemiach budynków Pałacu i Oficyny w Zespole Parkowo Pałacowym w Gułtowach.***

Zakres prac obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów, kosztorysami inwestorskimi, przedmiotami robót oraz specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, z niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi potrzebnymi do zrealizowania inwestycji. W zakres zadania wchodzi także wykonanie niezbędnych odkrywek, opracowań i/lub ekspertyz dotyczących uzyskania decyzji pozwolenia konserwatorskiego i pozwolenia na budowę oraz niezbędnych do spełnienia obowiązujących przepisów przeciwpożarowych (uzgodnienie projektu z rzeczoznawcą do spraw ochrony ppoż., jeżeli wymagane).

W zakresie zadania należy uwzględnić nadzór autorski - 6 miesięcy w terminach wskazanych przez Zamawiającego, przypadających w okresie 3 lat od daty zakończenia realizacji przez Wykonawcę przedmiotu umowy.

### **1.3. Adres zamierzenia inwestycyjnego:**

Budynek Pałacowy oraz Budynek Oficyny  
Zespół Parkowo Pałacowy w Gułtowach  
Park im. Adolfa Bnińskiego  
Gułtowy, 62-025 Kostrzyn Wielkopolski

### **1.4. Kod zamówienia – CPV:**

- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi w zakresie projektowania architektonicznego.
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych.
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
- 71248000-8 Nadzór nad projektami i dokumentacją
- 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania.
- 71310000-4 Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane

### **1.5. Zamawiający:**

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza  
ul. Wieniawskiego 1  
61-712 Poznań  
tel. 061 829 4440, fax. 061 829 4012

Osoba do kontaktu:

**Agnieszka Włodarczyk**

### **1.6. Zakres stosowania niniejszego opracowania:**

Niniejsze opracowanie jest stosowane jako dokument w przetargu na wykonanie prac. Zakres opracowania ma zastosowanie przy zleceniu prac projektowych objętych przetargiem.

Podstawą sporządzenia wyceny ofertowej jest zakres prac projektowych ujęty w niniejszym Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

## **2.ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

### **1.STRONA TYTUŁOWA**

### **2.ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

### **3.CZEŚĆ OPISOWA**

3.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

3.2 Opis wymagań.

3.3 Uzgodnienia

3.4 Termin zakończenia przedmiotu umowy.

### **4.CZEŚĆ INFORMACYJNA**

### **5.ZAŁĄCZNIKI**

## **3.CZEŚĆ OPISOWA**

### **3.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej zabezpieczenia budynków Pałacu i Oficyny przed wilgocią. Naprawa wraz z odtworzeniem uszkodzonych części obiektów, w tym odtworzeniem okładzin zewnętrznych oraz wewnętrznych w przyziemiach budynków Pałacu i Oficyny w Zespole Parkowo Pałacowym w Gułtowach.

Teren objęty niniejszą dokumentacją położony jest we wsi Gułtowy, gm. Kostrzyn Wlkp., powiat poznański, woj. Wielkopolskie i obejmując działkę nr 27/45, na której znajdują się budynek Pałacu wraz z kompleksem parkowym. Teren należy do Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

W centralnej części parku usytuowano Pałac, obiekt z trzema kondygnacjami użytkowymi (piwnica, parter i piętro). Jest to budynek murowany, z dachem o konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Piwnice Pałacu zostały przeznaczone na zorganizowanie zespołu gastronomicznego. Wyodrębnienie zespołu restauracyjnego przeprowadzono w sposób umożliwiający dzierżawę (podnajem) powierzchni gastronomicznej i związanego z nią zaplecza, bez kolizji z funkcjonowaniem pozostałych części obiektu. Pomieszczenia zlokalizowane w piwnicach w znacznej mierze posiadają sklepienia kolebkowe i krzyżowe. Pałac wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 2469/A na podstawie orzeczenia konserwatorskiego z dnia 1 września 1935 r.

Budynek Oficyny usytuowano na lekkim wzniesieniu po zachodniej stronie Pałacu. Jest to budynek parterowy, podpiwniczony, ze stromym dachem naczółkowym, mieszczącym poddasze użytkowe.

Generalnym czynnikiem stabilizującym poziom wód gruntowych w parku w Gułtowach są liczne stawy. Należy liczyć się z wahaniami poziomu wód gruntowych w obrębie parku w ciągu roku i w cyklach wieloletnich, w zależności od intensywności opadów atmosferycznych i pory roku.

Założenia pałacowe wraz z otaczającym parkiem objęte są w całości ochroną konserwatorską i figurują w spisie Wojewódzkiego Oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu. Wszelkie działania dotyczące w/w obiektów muszą uzyskać akceptację Powiatowego Konserwatora Zabytków.

**Zakres dokumentacji projektowej winien obejmować:**

- Ekspertyzę techniczną dotyczącą zawilgocenia konstrukcji ścian budynku Pałacowego i Oficyny,
- Program konserwatorski
- Projekt architektoniczno-budowlany i wykonawczy
- Uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych i pozwoleń w imieniu Zamawiającego potrzebnych do przeprowadzenie przedsięwzięcia budowlanego;
- Wykonanie Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót;
- Wykonanie przedmiarów i kosztorysów wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów.

**Uwaga: Zachęca się do dokonania wizji lokalnej i weryfikacji inwentaryzacji przed złożeniem oferty oraz zobowiązuje się przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji.**

**Inwestor nie posiada dokumentacji w wersji dwg.**

**3,2 Opis wymagań:**

Wykonanie przedmiotu zamówienia, w postaci opracowania dokumentacji projektowej winno zawierać:

Przygotowanie koncepcji zabezpieczenia budynków Pałacu i Oficyny przed wilgocią oraz technologię naprawy uwzględniającą okładziny obiektów ( w tym wejść: bocznego i tylnego do budynku Pałacu, głównego do budynku Oficyny). Po uzyskaniu akceptacji Inspektora Nadzoru „PKZ” należy procedować dalsze rozwinięcie projektowe zaakceptowanego rozwiązania.

Dokumentację należy przygotować w taki sposób aby na etapie realizacji zadania, móc etapować prace elewacyjne na budynku Pałacu i budynku Oficyny. Obszary najbardziej zdegradowane należy uwzględnić w pierwszym etapie prac.

Opracowania rysunkowe i tekstowe powinny być wzajemnie powiązane tak, aby każdy rodzaj roboty budowlanej i montażowej opisany w ramach specyfikacji, był łatwy do zlokalizowania na rysunkach.

Dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia, powinna zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalno-użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne rysunki, w tym rysunki detali wraz z dokładnym opisem i charakterystyką techniczną – w sposób umożliwiający realizację prac montażowych, wykończeniowych i dostaw bez konieczności sporządzania dodatkowych opracowań i uzupełnień.

Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia musi być spójna i kompletna pod kątem prawnym i funkcjonalnym oraz z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć – tj. dla uzyskania decyzji Pozwolenia na budowę oraz dla realizacji robót budowlanych.

**Całość dokumentacji (wszystkie jej części) powinna być skoordynowana.**

Dokumentacja projektowa opracowana dla zadania nie powinna zawierać rozwiązań, które mogą negatywnie wpłynąć na funkcjonalność obiektu, utrudnić pracę i dostęp do instalacji oraz urządzeń elektrycznych i sanitarnych lub do pomieszczeń technicznych albo mogą pogorszyć warunki ochrony ppoż.

- ✓ Projekt budowlany – 3 egz. w formie papierowej + 1 egz. na nośniku cyfrowym, w rozszerzeniu pdf oraz dwg.
- ✓ Projekt wykonawczy – 3 egz. w formie papierowej + 1 egz. na nośniku cyfrowym, w rozszerzeniu pdf oraz dwg
- ✓ Kosztorys inwestorski (wszystkie branże) 3 egz. + 1 egz. na nośniku cyfrowym.
- ✓ Przedmiar robót (wszystkie branże) 3 egz. + 1 egz. na nośniku cyfrowym.
- ✓ Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót (wszystkie branże) 2 egz. + 1 egz. na nośniku cyfrowym,
- ✓ Niezbędne decyzje administracyjne, uzgodnienia i pozwolenia uzyskane w imieniu Zamawiającego, potrzebne do przeprowadzenia niniejszego przedsięwzięcia budowlanego;

Dokumentacja projektowa powinna być zgodna z Programem Funkcjonalno-Użytkowym (niniejszym Opracowaniem) oraz Specyfikacją Techniczną Wykonania Prac Projektowych,

Wymagane jest, aby kosztorysy inwestorskie były opracowane przy pomocy programu kosztorysowego w zapisie ath, a specyfikacje techniczne w zapisie pdf + Word. (Z podziałem na wcześniej uzgodnione z Inspektorem nadzoru etapy prac)

Biuro projektowe zobowiązane jest, w terminie wykonania dokumentacji uzyskać komplet potrzebnych uzgodnień wraz z decyzją pozwolenia na budowę.

### **3.3 Uzgodnienia**

Dopuszcza się wprowadzenie przez Zamawiającego korekt mających wpływ na zakres prac projektowych.

### **3.4 Termin zakończenia przedmiotu umowy:**

Zakończenie prac projektowych z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę **do 7 miesięcy od daty podpisania umowy.**

## **4.CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

### **4.1Przepisy prawne związane z przedmiotem zamówienia:**

Dokumentacja prawna musi odpowiadać przepisom i zaleceniom określonym w:

- Prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz.U. 2022, poz. 1557).
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75, poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2021, poz. 2280).
- Rozporządzeniu 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. 2021, poz. 2458).
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021, poz. 2454).

## **5.ZAŁĄCZNIKI:**

1. Projekt wykonawczy odwodnienia budynku Pałacowego w m. Gułtowy. Opracowanie: Geoprojekt Poznań, Przedsiębiorstwo geotechniczne i geologiczne S.C., Poznań (Poznań styczeń 2009r.)
2. Dokumentacja geotechniczna dla określenia warunków gruntowo – wodnych i geotechnicznych w podłożu budynku Pałacu w m. Gułtowy. Opracowanie: Geoprojekt Poznań, Przedsiębiorstwo geotechniczne i geologiczne S.C., Poznań (Poznań czerwiec 2007r.)
3. Projekt budowlany – Oficyna. Jednostka projektowa: Agencja Obsługi Architektonicznej „Archi's” Sp. z o.o., Poznań (Poznań, lipiec 2007r.) (Dokumentacja opieczętowana przez Kierownika Budowy)
4. Projekt budowlany – Pałac. Jednostka projektowa: Agencja Obsługi Architektonicznej „Archi's” Sp. z o.o., Poznań (Poznań, lipiec 2007r.) (Dokumentacja opieczętowana przez Kierownika Budowy)
5. Projekt wykonawczy – Oficyna. Instalacje elektryczne. Jednostka projektowa: Agencja Obsługi Architektonicznej „Archi's” Sp. z o.o., Poznań (Poznań, lipiec 2007r.). Dokumentacja Powykonawcza
6. Projekt wykonawczy – Pałac. Instalacje elektryczne. Jednostka projektowa: Agencja Obsługi Architektonicznej „Archi's” Sp. z o.o., Poznań (Poznań, lipiec 2007r.). Dokumentacja Powykonawcza
7. Projekt wykonawczy – Pałac. Instalacje sanitarne. Jednostka projektowa: Termo Studio, Poznań (Poznań, lipiec 2007r.).
8. Projekt wykonawczy zamienny. Rysunek nr 1,2,3,4. Jednostka projektowa ESPS Architekci Sp. zo.o., Poznań. Pałac – wejście boczne (Poznań 2008, 2009)
9. Stan istniejący okładzin wewnętrznych i zewnętrznych w obiektach budynku Pałacu i Oficyny w Zespole Parkowo Pałacowym w Gułtowach. Opracowanie mgr inż. Agnieszka Włodarczyk (Poznań, luty 2025)

