



**0110-KLL2.261.18.2025.1**

**Załącznik nr 2 do Zaproszenia**

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno- Użytkowego (PFU) wraz z koncepcją architektoniczną dla inwestycji polegającej na wykonaniu modernizacji wraz z termomodernizacją budynku będącego w trwałym zarządzie Krajowej Informacji Skarbowej przy ul. Warszawskiej 5 w Bielsku-Białej na podstawie posiadanej przez Zamawiającego inwentaryzacji, Umowy o dofinansowanie nr FENX.01.01-IW.01-0061/24 Projektu „Poprawa efektywności energetycznej budynku KIS w Bielsku-Białej ul Warszawska 5” w ramach działania FENX.01.01 Efektywność energetyczna priorytet FENX.01 Wsparcie sektorów energetyka i środowisko z Funduszu Spójności programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 oraz wg wytycznych przez Zamawiającego.

### **I. Zakres przedmiotu zamówienia**

1. Wykonanie Program Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) dla inwestycji pn. Poprawa efektywności energetycznej budynku KIS w Bielsku-Białej ul. Warszawska 5. PFU winien być wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego i zawierać co najmniej zawarte tam informacje
2. **W ramach przedmiotu zamówienia należy również wykonać:**
  - a) opracowanie PFU, które będzie uwzględniać planowany zakres rzeczowy inwestycji tj.:
    - ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją (pod poddaszem);
    - naprawa tynków zgodnie z dokumentacją techniczną uzgodnioną z Konserwatorem zabytków;
    - wymiana drzwi zewnętrznych (oprócz drzwi wejścia głównego oraz dwóch sztuk drzwi do piwnicy na elewacji zachodnie);
    - wymiana okien zewnętrznych na nowe;
    - modernizacja instalacji c.o.;
    - budowa instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznej (24 kWp) na dachu budynku wraz z magazynem energii (25 kWh);
    - zainstalowanie ładowarki dla samochodów elektrycznych;
    - wykonanie prac towarzyszących i odtworzeniowych;
    - wykonanie tablicy informacyjnej i pamiątkowej.
  - b) Zamawiający wybierze koncepcję z zaproponowanym przez wykonawcę optymalnym rozwiązaniem, która będzie stanowić podstawą do wykonania PFU.
  - c) opracowanie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w PFU tj. w podziale na koszty dokumentacji projektowej, nadzoru autorskiego, robót budowlanych, robót instalacyjnych, nadzoru inwestorskiego, opinii i ekspertyz oraz pozwoleń.
  - d) przeniesienia autorskich praw majątkowych do przedmiotu zamówienia na Zamawiającego,



- e) udzielania Zamawiającemu odpowiedzi i wyjaśnień dotyczących PFU w przypadku zapytań, wniesienia odwołań przez uczestników postępowania o zamówienie publiczne w trybie Zaprojektuj i Wybuduj.
- f) uzyskanie wszystkich niezbędnych opinii, uzgodnień i zatwierdzeń wymaganych do PFU.

## II. Dane dotyczące nieruchomości

### 1. Oznaczenie nieruchomości:

Działki nr 36/4, 36/7 o łącznej powierzchni 1946,00 m<sup>2</sup>, objęte Księgą Wieczystą nr BB1B/00061384/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej. Budynek jest zlokalizowany na działce nr 36/7.

Nieruchomość zarządzana jest przez Krajową Informację Skarbową w formie trwałego zarządu ustanowionego na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Bielska-Białej wpisanym do ewidencji pod adresem ul. Warszawska 5. Budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez miasto Bielsko-Biała oraz figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

#### **Budynek**

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Nieruchomość gruntowa zabudowana | 1946,00 m <sup>2</sup> |
| rok budowy                       | 1954                   |
| powierzchnia całkowita netto     | 3406,18 m <sup>2</sup> |
| powierzchnia użytkowa podstawowa | 1588,62 m <sup>2</sup> |
| kubatura                         | 14 650 m <sup>3</sup>  |

#### Krótki opis:

Budynek administracyjny 6 kondygnacyjny podpiwniczony. Posiada dwie klatki schodowe. Konstrukcja budynku tradycyjna ściany murowane z cegły, stropy żelbetowe gęsto żebrowe z elementów drobno wymiarowych. Pomieszczenia piwnic stanowią magazyny-archiwa oraz pomieszczenia techniczne. Stropodach żelbetowy pokryty papą. Stolarka okienna PCV bezklasowa oraz częściowo okna o wymaganej przepisami ppoż. klasie odporności ogniowej, stolarka drzwiowa drewniana i aluminiowa. Budynek wyposażony jest w windę.

### 2. Stan budynku:

W obecnym stanie budynek nie ma wykonanej hydroizolacji fundamentów, oraz nie jest docieplony. Zamontowana stolarka okienna bezklasowa wykonana z PCV jest w złym stanie technicznym. Instalacja centralnego ogrzewania działa w oparciu o grzejniki żeliwne oraz stalowe w trybie zasilania od góry. Wąż ciepły został zmodernizowany w 2023 r.

Ponadto w budynku:

występują liczne spękania i ubytki na elewacji, pokrycie dachu jest w złym stanie technicznym.

## III. Wymagania dodatkowe do przedmiotu zamówienia

- 1. W celu dokładnego skalkulowania ceny oferty oraz uzyskania istotnych informacji, które mogą być przydatne do przygotowania oferty wskazane jest przeprowadzenie wizji lokalnej w obiekcie. Zamawiający wymaga telefonicznego ustalenia terminu dokonania przez wykonawcę wizji lokalnej budynku. Osoba do kontaktu w sprawie wizji lokalnej: Pan Marek Pękala, tel. (33) 472 79 35.
- 2. W ramach realizacji zamówienia wykonawca wykona wszelkie inne czynności niezbędne do



- opracowania PFU, będącego przedmiotem zamówienia.
3. W ramach opracowania PFU Wykonawca uzyska wszelkie pozwolenia, zgody i uzgodnienia niezbędne do prawidłowego opracowania PFU oraz wykonania zamówienia.
  4. Przedmiot zamówienia należy wykonać z należytą starannością i dokładnością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i aktualnie obowiązującymi przepisami.
  5. Opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy będzie służył do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w celu wyłonienia wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
  6. Zamawiający wymaga, aby przedmiot zamówienia został wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, których potwierdzony za zgodność z oryginałem skan stanowić będzie załącznik do złożonej oferty oraz wymaga złożenia oświadczenia potwierdzającego, że przedmiot zamówienia zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i standardami, w szczególności w zakresie techniczno-budowlanymi, p.poż, dostępności architektonicznej i innymi, które zostaną przekazane przez zamawiającego na pierwszym spotkaniu roboczych.
  7. Wykonawca zobowiązany jest aby na każdym etapie wykonania na bieżąco konsultować z Zamawiającym przedmiot zamówienia w ramach spotkań roboczych (min. 3 spotkania). Wykonawca na ostatnim spotkaniu roboczym przedłoży min. dwie wersje koncepcji w formie papierowej, zawierającej opis i rysunki wraz z zaproponowanym optymalnym rozwiązaniem. Zamawiający w terminie 2 dni roboczych poinformuje wykonawcę o wyborze ostatecznej wersji koncepcji. Wybrana wersja koncepcji stanowić będzie dla Wykonawcy podstawę do wykonania PFU.
  8. Wykonawca w trakcie ogłoszonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych oraz w trakcie realizacji tych prac, zobowiązany będzie do współpracy z zamawiającym poprzez:
    - udzielanie odpowiedzi, jeżeli w trakcie prowadzonego przez zamawiającego postępowania wpłyną pytania dotyczące dokumentacji objętej niniejszym postępowaniem,
    - wykonanie niezbędnych zmian w dokumentacji lub opracowywanie rozwiązań alternatywnych, rozumianych jako konieczne, a niemożliwe do przewidzenia na etapie opracowywania PFU w terminie wyznaczonym przez zamawiającego,
    - udzielanie odpowiedzi, jeżeli w trakcie prowadzonych przez wykonawcę prac projektowych i robót budowlanych (wykonawstwo) wystąpią pytania dotyczące PFU,
  9. Przedmiot zamówienia należy przekazać zamawiającemu we wskazanej niżej ilości opracowań :
    - opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego, zestawienie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych – 2 egz. w wersji papierowej,
    - całość dokumentacji Wykonawca przekaże Zamawiającemu dodatkowo na płycie CD, w formacie pdf, przy czym każdy element opracowania projektowego zapisany ma być w jednym pliku odpowiadającym opracowaniu w formie tradycyjnej, czyli plik elektroniczny po wydrukowaniu powinien być tożsamy co do zawartości z opracowaniem tradycyjnym, który przedstawia. Rysunki należy przekazać w formacie DWG i PDF.



10. Zamawiający wymaga, aby gwarancja i rękojmia na wykonany przedmiot zamówienia wynosiła min 24 miesiące. Udzielona gwarancja i rękojmia będzie liczona od dnia podpisania bez zastrzeżeń przez obie Strony protokołu odbioru przedmiotu zamówienia. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego poprawienia wszystkich błędów występujących w dokumentacji.
11. Wykonawca z dniem protokolarnego przekazania Zamawiającemu wykonanej dokumentacji stanowiącej przedmiot zamówienia przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do całości przedmiotu wykonanego w ramach niniejszego zamówienia.
12. Termin wykonania przedmiotu zamówienia 60 dni kalendarzowych liczonych od dnia następnego po dniu podpisania umowy przez ostatnią ze Stron.

#### **IV. Wytyczne dotyczące zasad równościowych**

Zgodnie z kryteriami wyboru projektów beneficjent został zobowiązany do zapewnienia stosowania Standardów dostępności dla polityki spójności, ujętych w Wytycznych w zakresie realizacji zasad równościowych. Wytyczne dotyczące realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027 opisują jednolity sposób realizacji dwóch zasad horyzontalnych: zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zasady równości kobiet i mężczyzn przez instytucje systemu wdrażania na wszystkich etapach realizacji, to jest programowania, wdrażania, monitorowania i ewaluacji oraz sposób koordynacji działań związanych z zapewnieniem przestrzegania zasad. W związku z powyższym dokumentacja musi być zgodna z tymi wytycznymi.

#### **V. Zasada zrównoważonego rozwoju oraz zasada DNSH.**

Zasada zrównoważonego rozwoju w procesie projektowania oznacza łączenie aspektów ekologicznych, ekonomicznych, a także społecznych, służących poszanowaniu środowiska, dla zachowania go dla przyszłych pokoleń. Celem projektu jest zmniejszenie zapotrzebowania budynku na energię oraz redukcja dwutlenku węgla, wydzielanego do atmosfery. W efekcie obniżenia zapotrzebowania budynku na energię, zmniejszeniu ma ulec zużycie nieodnawialnych zasobów pierwotnych, koniecznych do wyprodukowania energii na potrzeby budynku, w stanie sprzed termomodernizacji. Projekt powinien realizować założenia następujących dokumentów o charakterze strategicznym w zakresie ochrony środowiska: Strategia Europejski Zielony Ład, Prawo Klimatyczne, Pakiet energetyczno-klimatyczny, Krajowy Plan na Rzecz Energii i Klimatu. Zgodnie z wymogami określonymi we wniosku o dofinansowanie przywołanego projektu, Program Funkcjonalno-Użytkowy musi być wykonany zgodnie z zasadą nieczynienia poważnej szkody środowisku. Zasada Do No Significant Harm (DNSH) oznacza, że żadne działania finansowane ze środków unijnych nie mogą pogarszać stanu środowiska naturalnego i przyczyniać się do eskalacji kryzysu klimatycznego. Taki wymóg wynika z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiającego Instrument na Rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności, oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2020/852 dla projektu dokumentu pn. Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027. Dla perspektywy finansowej 2021-2027 zostały opracowane podręczniki przeznaczone dla administracji publicznej oraz dla beneficjentów, dostępne na stronach internetowych Funduszy Europejskich. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa objęta niniejszym opisem, musi uwzględniać i spełniać poniższe wymogi określone we wnioskach o dofinansowanie:



Na etapie przygotowania projektu planuje się następujące działania wpisujące się w realizację zasady DNSH;

- a) Program Funkcjonalno-Użytkowy zostanie wykonany z uwzględnieniem następujących czynników:
  - niskie zapotrzebowanie modernizowanych obiektów na energię skutkujące redukcją zapotrzebowania budynków na energię i w rezultacie zmniejszeniem emisji do atmosfery;
  - trwałość zastosowanych rozwiązań skutkująca wieloletnim wykorzystaniem efektów projektu bez konieczności ich wymiany czy też modernizacji, która z reguły skutkuje powstawaniem odpadów;
  - wymagania określone w Programie Funkcjonalno-Użytkowym będą uwzględniały: odporność zaprojektowanych rozwiązań na siły zewnętrzne: obciążenie wiatrem, obciążenie śniegiem, różnice temperatury oraz oddziaływanie takich czynników atmosferycznych jak: fale upałów, przedłużające się okresy suszy; bardzo niskie temperatury lub znaczne wahania temperatury; takie wymagania w Programie Funkcjonalno-Użytkowym pozwolą na dążenie do minimalizacji powstawania odpadów w długim okresie czasu;
- b) postępowanie przetargowe:
  - planuje się zapisy w Programie Funkcjonalno-Użytkowym zawierające wymagania w zakresie posiadania odpowiednich atestów dla dostarczanych urządzeń/instalacji/materiałów – wszystko po to, aby miały one wymogi odpowiadające przeznaczeniu, co przekłada się na długotrwałe ich użytkowanie;
  - planuje się zapisy w Programie Funkcjonalno-Użytkowym nakładające na wykonawców/dostawców obowiązek zapewnienia odpowiedniego gromadzenia, zabezpieczenia i utylizacji odpadów powstałych w związku z dostawami/robotami (dotyczy to zarówno odpadów materiałowych, jak również ograniczenia możliwych emisji podczas wykonywanych prac, w tym emisji z wykorzystywanych maszyn budowlanych, czy też zabezpieczenia terenu przed możliwym skażeniem gruntu z wykorzystywanych maszyn budowlanych lub płynów/substancji ciekłych podczas wykonywanych prac;
- c) realizacja projektu:

Zapisy w Programie Funkcjonalno-Użytkowym mają wskazać zobowiązanie Podmiotu realizującego inwestycję do zawarcia umowy z przedsiębiorstwem zajmującym się przetwarzaniem odpadów, aby otrzymać odpowiednie zasobniki w celu gromadzenia w nich tworzących się odpadów typu kontenery lub specjalne worki. Niedopuszczalne jest gromadzenie odpadów na ziemi lub w workach foliowych. Niedopuszczalne jest również palenie odpadów. Dotyczy to zarówno opakowań, resztek materiałowych, odpadów powstałych po wykopach budowlanych (kategorii 17 05 04 w europejskim wykazie odpadów, ustanowionym decyzją 2000/532/WE), czy na przykład pozostałości po wykonaniu prac fragmentów desek, okien itp. Wszystkie zgromadzone w trakcie inwestycji odpady zostaną przekazane firmie posiadającej odpowiednie zezwolenia. Nie jest dopuszczalne przekazanie odpadów dowolnie wybranej firmie, nieuprawnionej do gospodarowania odpadami na danym terenie.

Zapisy w Programie Funkcjonalno-Użytkowym mają wskazać na planowane rozwiązania



chroniące środowisko:

- serwisowanie sprzętu oraz jego postój będzie odbywać się na podłożach nieprzepuszczalnych;
- roboty ziemne będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi;
- w miarę możliwości naprawa zepsutych sprzętów zamiast wymiany ich na nowe.