**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:**

I. Zamawiający zamawia a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia opisanego szczegółowo dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do SWZ. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie prac budowlanych łącznie z elementami wyposażenia w ramach zadania inwestycyjnego pn. "Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń poddasza budynku Ratusza wraz z elementami infrastruktury technicznej w Odolanowie", Rynek 1, 63-430 Odolanów.

Budynek Ratusza zlokalizowany jest na terenie śródmieścia Odolanowa, wpisanego w Rejestr Zabytków - decyzja nr 666/A z dnia 15.04.1993 r.; ujęty jest także w gminnej ewidencji zabytków Gminy i Miasta Odolanów oraz w wykazie obiektów zabytkowych przewidzianych do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**W ramach zamówienia wykonawca jest zobowiązany do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.**

**I.1. Aspekty funkcjonalne:**

 Celem inwestycji jest modernizacja całego budynku z poddaszem oraz połączenie funkcjonalne budynku ratusza z budynkiem oficyny poprzez łącznik i przeznaczenie całego obiektu na cele administracyjne władz Miasta i Gminy Odolanów.

Budynek ratusza:

- bez zmiany funkcji z niewielkimi korektami rozkładu i podziału pomieszczeń biurowych.

- przebudowa komunikacji pionowej w celu połączenia funkcjonalnego z oficyną na parterze oraz piętrze.

- adaptacja poddasza na potrzeby sali oraz pomieszczeń technicznych i pomocniczych.

Budynek oficyny:

- zmiana dotychczasowej funkcji, z korektami rozkładu i podziału pomieszczeń biurowych

- na nowo zaprojektowana komunikacja wewnętrzna.

Dziedziniec:

- wybudowanie wewnątrz dziedzińca łącznika posiadającego szklaną fasadę słupowo-ryglową w konstrukcji aluminiowej (komunikacja pozioma) z płaskim dachem wraz z podnośnikiem osobowym (komunikacja pionowa)

- zmiana zagospodarowania terenu wewnątrz dziedzińca.

W ramach niniejszego zamówienia wykonawca zobowiązany jest do wykonania następujących etapów prac:

- Budynek Ratusza - renowacja elewacji i docieplenie od wewnątrz budynku, docieplenie ściany od dziedzińca, przebudowa komunikacji pionowej, remont pomieszczeń budynku, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wzmocnienie konstrukcji stropu nad piętrem oraz dachu, adaptacja poddasza na cele administracyjne oraz zagospodarowanie dziedzińca umożliwiające oddanie do użytkowania tego obiektu.

- Budynek oficyny - budowa łącznika wraz z podnośnikiem osobowym, renowacja elewacji, docieplenie od wewnątrz budynku (elewacja od strony placu Kościuszki), docieplenie od zewnątrz (elewacje wewnętrzne dziedzińca), remont pomieszczeń budynku i przebudowa jego wnętrza, wymiana całego stropu oraz posadzki na gruncie, wymiana pokrycia dachu wraz z konstrukcją, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz zagospodarowanie dziedzińca.

**II. Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności wykonanie nw. robót budowlanych:**

II.1. Prace demontażowe - roboty budowlane:

1) Elementy budowlane i wyposażenie wnętrz:

- do usunięcia przewidziano stolarkę drzwiową wewnętrzną - ratusz oraz oficyna;

- schody zewnętrzne - dziedziniec;

- drewnianą klatkę schodową - ratusz oraz oficyna;

- częściowo strop - ratusz;

- stolarkę okienną elewacji - ratusz oraz oficyna;

- ścianki działowe - częściowo ratusz oraz oficyna;

- nawierzchnię wraz z podbudową schodów wejściowych - dziedziniec;

- posadzki wewnątrz budynku, miejscowo z warstwami - ratusz oraz oficyna;

- instalacje wody / kanalizacji sanitarnej / centralnego ogrzewania - ratusz oraz oficyna;

- stelaże i siatki chroniące okna - ratusz oraz oficyna;

- pokrycie / konstrukcja dachu - oficyna;

- docieplenie dachu - oficyna;

- rynny i rury spustowe - oficyna;

- częściowo komin - ratusz;

- kominy - oficyna

- inne elementy niezbędne do wykonania robót budowlanych;

2) W ramach zadania wykonawca zobowiązany jest do zakupu i montażu, wykonania następującego wyposażenie instalacyjnego:

- instalacja wentylacji;

- instalacja wod.-kan.;

- instalacje ppoż.;

- instalacja C.O.;

- instalacje elektryczna;

- instalacja oświetleniowa;

- instalacje niskoprądowe.

**II.2. Rozwiązania budowlane:**

1) Prace elewacyjne:

a) Elewacja ceramiczna:

- remont elewacji przeprowadzić poprzez stosowne uzupełnienia ubytków ceglanych z klinkieru w elewacji z zachowaniem istniejącej kolorystyki i wymurowania uzupełnień i elementów ozdobnych.

- wymagane jest całkowite czyszczenie powierzchni elewacji a następnie przeprowadzenie hydrofobizacji.

- na narożach budynku należy również wymienić pionowe przewody instalacji odgromowej znajdujące się na elewacji.

b) Elewacja dziedzińca:

- przewidziano docieplenie elewacji od zewnątrz przez ułożenie płyt ze styropianu grafitowego o grubości 15cm.

- Ściany poniżej terenu izolowane termicznie styrodurem hydro /polistyren ekstrudowany/ gr. 10cm.

- wszystkie ościeża okienne oraz drzwiowe od zewnątrz ocieplić styropianem gr. 2-3cm. Na narożach stosować systemowe narożniki.

- wierzchnia warstwa to wyprawa tynkowa akrylowa na siatce malowana na biało.

2) Nadproża:

- nowe otwory należy przekryć nadprożami prefabrykowanymi lub z kształtowników stalowych.

3) Podciągi:

- zaprojektowano z kształtowników stalowych oraz żelbetowe

4) Posadzki:

a) Stan istniejący:

- ze względu na zły stan techniczny oraz różnorodne poziomy posadzki przewidziano w całości do skucia i wywiezienia (posadzka + podbudowa).

- w pomieszczeniach przewidziano do rozbiórki wszystkie warstwy posadzki.

b) Nowoprojektowane posadzki:

- posadzki z wykładziny PCV na gruncie

- posadzki ceramiczne na stropach istniejących

- posadzka z wykładziny PCV na stropach istniejących

5) Schody:

- schody żelbetowe monolityczne

6) Stropy:

- istniejące stropy drewniane w budynku głównym należy odciążyć poprzez usunięcie

z przestrzeni międzybelkowej polepy. W miejsce polepy należy ułożyć izolację akustyczną z wełny mienralnej.

- stropy należy zabezpieczyć za pomocą dwustronnej obudowy płytami cementowo-wiórowymi do REI 60

7) Stolarka drzwiowa

a) Drzwi zewnętrzne:

- główne drzwi od strony rynku:

Główne drzwi wejściowe należy wykonać wg oryginalnych zachowanych detali na zdemontowanych drzwiach, detale należy odtworzyć z należytą starannością, detale winny stanowić wierną kopię detali istniejących (wg rysunku szczegółowego stolarki)..

- pozostałe drzwi:

Drzwi aluminiowe (wg rysunku zestawienia stolarki).

b) Drzwi wewnętrzne:

Drzwi do toalet i pomieszczeń zaprojektowano jako płycinowe HDF bezprzylgowe. W drzwiach do toalet, należy zastosować kratki nawiewne oraz samozamykacze. Szczegółowe dane i wymiary wg rysunku zestawienia stolarki.

c) Drzwi przeciwpożarowe EI60, EI30:

Drzwi aluminiowe przymykowe jedno lub dwuskrzydłowe, z lub bez naświetla wg zestawienia stolarki

8) Stolarka okienna:

- Należy przeprowadzić całkowitą wymianę stolarki okiennej. Detale okien należy wykonać wg oryginalnych zachowanych detali na zdemontowanych oknach. Detale należ odtworzyć z należytą starannością, detale winny stanowić wierną kopię detali odtwarzanych.

- Okna drewniane otwierane. Detale okien należy wykonać wg oryginalnych zachowanych detali na zdemontowanych oknach. Detale należy odtworzyć z należytą starannością, detale winny stanowić wierną kopię detali odtwarzanych. Szklenie bezpieczne P3 VSG.

9) Roboty wykończeniowe wewnętrzne (wraz z realizacją projektów wykończenia wnętrz)

10) Roboty wykończeniowe zewnętrzne

11) Ślusarka

12) Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje (wg dokumentacji projektowej branż):

-wodociągową;

- kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- centralnej ciepłej wody;

- instalację C.O.;

-wentylacji mechanicznej;

- hydrantową;

- odgromową;

- elektryczną;

- niskoprądową;

- ppoż;

**Uwaga!**

 Wszystkie prace związane z przebudową, rozbudową i nadbudową oraz zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń poddasza budynku Ratusza wraz z elementami infrastruktury technicznej w Odolanowie należy wykonać zgodnie z następującymi pozwoleniami i uzgodnieniami:

1) Uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu Nr Ka-WN.5183.4683.2.2.2016 z dnia 09.11.2016r.

2) Pozwolenie nr 30/2020/A Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu, z dnia 16.01.2020r.

3) Decyzja Starosty Ostrowskiego NR RPA.6740.6.5.2017 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę z dnia 27 stycznia 2017r.

4) Decyzja Starosty Ostrowskiego NR RPA6740.18.1.2022 w sprawie zmiany pozwolenia na budowę z dnia 3 stycznia 2022 r.

5) Postanowienie Starosty Ostrowskiego NR RPA.6740.6.5.2017 z dnia 02 stycznia 2020r. prostujące błąd w Decyzji Starosty Ostrowskiego NR RPA.6740.6.5.2017 z dnia 27 stycznia 2017r.

6) Warunki przyłączenia do sieci gazowej ZDK-4100-105287/16 z dnia 30.11.2016r.

7) Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa - Operator Energa S.A. Oddział w Kaliszu, Nr 13/R42/04566 z dnia 02.08.2013r.

Prace budowlane będą realizowane na obszarze działki o nr ewid. 1294: (obręb 0001 Odolanów).

III. Szczegółowy zakres robót budowlanych, wyposażenia i pozostałych świadczeń do wykonania stanowi dokumentacja projektowa opracowana przez STANISŁAWSKI Jerzy Stanisławski, Sebastian Stanisławski.

1. Wykonawca zobowiązany jest zamiast materiału wskazanego w dokumentacji projektowej w części opisowej oraz rysunkowej do ocieplenie wewnętrznego ścian Ratusza oraz Oficyny w technologii z płyty izolacyjnej mineralnej o gr. 14 cm zastosować następujący materiał: płyta izolacyjna grubości max. 10,0 cm, współczynnik przenikania ciepła Min. U = 0,20 W/(m2\*K) ze sztywnej pianki rezolowej, zespolona z płytą kartonowo – gipsową o grubości 12,5 mm w jednostronnej okładzinie z białego welonu szklanego. Ościeżnice okien oraz drzwi w dokumentacji projektowej m.in. na rys. P.1.aa, P.2.bb ocieplono płytami mineralnymi 5,0 cm, które należy również zamienić na płytę izolacyjną grubości max. 5,0 cm, współczynnik przenikania ciepła min. U = 0,20 W/(m2\*K) ze sztywnej pianki rezolowej, zespolona z płytą kartonowo – gipsową o grubości 12,5 mm w jednostronnej okładzinie z białego welonu szklanego. Nie należy mieszać przyjętego zamiennie systemu ocieplenia wewnętrznego z płyt izolacyjnych z systemem przyjętym w dokumentacji projektowej. Należy zastosować tylko przyjęty zamienny system ocieplenia wewnętrznego. Materiał inny pierwotnie ujęty był w następujących pozycjach przedmiarów robót: Etap I punkt 3.7, etap drugi punkt 3.8. Zamiast materiału wskazanego w tych pozycjach należy zastosować materiał zamienny wskazany w zdaniu pierwszym i drugim.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zamówienia zgodnie z audytami efektywności energetycznymi opracowanymi przez DEBES Adam Możdżanowski, które stanowią załączniki nr 8 do SWZ. wykonawca zobowiązany jest osiągnąć parametry efektywności energetycznej ( w tym parametry przenikalności cieplnej przegród budowlanych) określone w audytach w pkt 2.2 Karta audytu energetycznego budynku kol. Stan po termomodernizacji, jak również wykonywać umowę zgodnie z tymi audytami w zakresie dotyczącym osiągnięcia założonych w audytach parametrów tej efektywności energetycznej. Jeżeli postanowienia audytów są sprzeczne z dokumentacją należy wykonać zamówienia zgodnie z audytami efektywności energetycznej – w zakresie parametrów efektywności energetycznej. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wariantu nr 1 audytu energetycznego oraz prac określonych w audycie oświetleniowym w pkt. 6.1 oraz załączniku nr 2. Zmiana ta wynika z obowiązujących od 1.01.2021 r. Warunków Technicznych

IV. Przyjęte typy materiałów i urządzeń (wskazane w dokumentacji technicznej) zostały użyte wyłącznie przykładowo, w celu opisania przedmiotu zamówienia. Wykonawca uprawniony jest do przedstawienia w ofercie materiałów i urządzeń równoważnych, o nie gorszych parametrach. Wykonawca powinien określić ich parametry, celem wykazania, że spełniają warunki określone w opisie przedmiotu zamówienia. Rozwiązania równoważne, zgodnie ze swoją definicją, muszą posiadać parametry oraz spełniać standardy nie gorsze niż produkty podane przykładowo. We wszystkich miejscach SWZ i załącznikach do SWZ, w których użyto przykładowego znaku towarowego, patentu, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę lub jeżeli Zamawiający opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 PZP, a w każdym przypadku, działając zgodnie z art. 99 ust. 6 i art. 101 ust. 4 PZP, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne w stosunku do określonych w SWZ i w załącznikach do SWZ, oznaczając takie wskazania lub odniesienia odpowiednio wyrazami "lub równoważny" lub "lub równoważne", pod warunkiem zapewnienia parametrów nie gorszych niż określone w opisie przedmiotu zamówienia. Rozwiązanie równoważne jest także dopuszczalne w sytuacji, gdyby wyraz "równoważny" lub "równoważne" nie znalazło się w opisie przedmiotu zamówienia.

Równoważność polega na możliwości zaoferowania przedmiotu zamówienia o nie gorszych parametrach technicznych, konfiguracjach, wymaganiach normatywnych itp. W szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia mogą być podane niektóre charakterystyczne dla producenta wymiary. Nazwy własne producentów materiałów i urządzeń podane w szczegółowym opisie należy rozumieć jako preferowanego typu w zakresie określenia minimalnych wymagań jakościowych. Nie są one wiążące i można dostarczyć elementy równoważne, które posiadają co najmniej takie same lub lepsze normy, parametry techniczne; jakościowe, funkcjonalne, będą tożsame tematycznie i o takim samym przeznaczeniu oraz nie obniżą określonych w opisie przedmiotu zamówienia standardów.

Wszelkie "produkty" pochodzące od konkretnych producentów określają minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe, jakim muszą odpowiadać towary, by spełnić wymagania stawiane przez zamawiającego i stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia. Poprzez zapis minimalnych wymagań parametrów jakościowych Zamawiający rozumie wymagania towarów zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów. Operowanie przykładowymi nazwami producenta ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań Zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania. Tak, więc posługiwanie się nazwami producentów/produktów/ ma wyłącznie charakter przykładowy. Zamawiający przy opisie przedmiotu zamówienia wskazując oznaczenie konkretnego producenta (dostawcy) lub konkretny produkt, dopuszcza jednocześnie produkty równoważne o parametrach jakościowych i cechach użytkowych, co najmniej na poziomie parametrów wskazanego produktu, uznając tym samym każdy produkt o wskazanych parametrach lub lepszych. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia wraz z ofertą stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały lub urządzenia. Będą one podlegały ocenie w trakcie badania oferty.

Zamawiający wskazuje, że zgodnie art. 101 ust. 5 PZP Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne (w sytuacji, gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 us.t 1 pkt 2 i ust. 3 PZP), obowiązany jest udowodnić w ofercie, że oferowane przez niego dostawy spełniają wymagania określone w SWZ.

Zamawiający wskazuje, że zgodnie art. 101 ust. 6 PZP, Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne (w sytuacji, gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 1 PZP) jest obowiązany udowodnić w ofercie, że obiekt budowlany, dostawa lub usługa, spełniają wymagania dotyczące wydajności lub funkcjonalności, określonej przez Zamawiającego.