

Załącznik **Nr 3** do Uchwały Nr 2457/2025
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 1 kwietnia 2025r.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

(zwany dalej: OPZ)

dla zadania inwestycyjnego pn.: „*Przebudowa 4 pomieszczeń w budynku Zamku w Mosznej*”

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotowe zamówienie realizowane będzie w ramach Decyzji 472/2010 udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych wydanej przez Starostę Krapkowickiego dla zadania: „**Przebudowa zamku na cele hotelowo – gastronomiczne, przebudowa budynku byłej przepompowni na cele centrum informacji turystycznej, zagospodarowanie terenu – urządzenie terenów rekreacyjnych i sportowych wraz z budową sieci, renowacja alei Lipowej, przebudowa fontanny i budowa hangaru w ramach programu Moszna – Zamek Regionalnym Ośrodkiem Turystyki Rekreacyjnej i Kulturowej**” ze zmianą - Decyzja 279/2018, oraz Pozwolenia nr 813/N/2010 Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.11.2010r.

Miejsce realizacji inwestycji: działka nr 306/2, k.m. 4, obręb Moszna, gmina Strzeleccki.

Budynek zamku jest wpisany do Rejestru Zabytków pod numerem decyzji 681/63 z dnia 24.06.1963r.

Użytkownikiem terenu jest spółka Moszna Zamek Sp. z o. o.

Tabela przedstawiająca liczbę pomieszczeń objętych pracami, z ich powierzchnią oraz rodzajem zaprojektowanej posadzki.			
L.p.	Nowe pomieszczenia hotelowe	powierzchnia [m2]	rodzaj posadzki
1	Pokój hotelowy 2 osobowy	16,54	Parkiet
	Łazienka	3,17	Płytki gresowe
2	Pokój hotelowy 2 osobowy	16,43	Parkiet
	Łazienka	3,17	Płytki gresowe
3	Sala konferencyjna	18,48	Parkiet
	Pomieszczenie socjalne sali konferencyjnej	9,75	Płytki gresowe
4	Ogólnodostępne WC	6,07	Płytki gresowe

W ramach realizacji zadania planuje się wykonanie prac związanych z przebudową istniejących pomieszczeń na potrzeby stworzenia dwóch dwuosobowych pokoi hotelowych z własnym węzłem sanitarnym, sali konferencyjnej z własnym pomieszczeniem socjalnym oraz ogólnodostępnym WC.

Zakres prac obejmuje:

- demontaż/montaż ścianek działowych,
- renowację lub odtworzenie istniejącej stolarki drzwiowej oraz elementów drewnianych (parapety, maskownice grzejników, parkiet)
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej,
- wykonanie nowej instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- podłączenie wentylacji łazienek do istniejących przewodów kominowych
- wykonanie nowej instalacji teletechnicznej,
- prace wykończeniowe.

Cały zakres realizowany zgodnie z projektem.

Nazwy i kody dotyczące przedmiotu zamówienia określone we Wspólnym Słowniku Zamówień (kody CPV):

Główny kod CPV: 45 00 00 00 - 7 roboty budowlane (odpowiadający głównemu przedmiotowi zamówienia)

Dodatkowe kody CPV:

45 31 56 00 - 4 instalacje niskiego napięcia

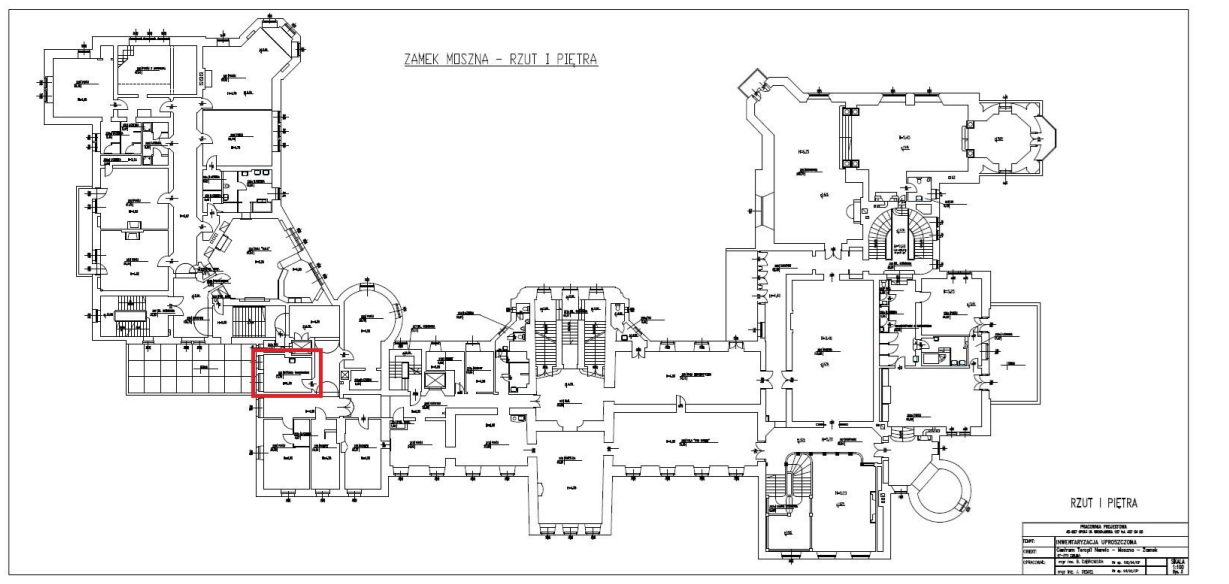
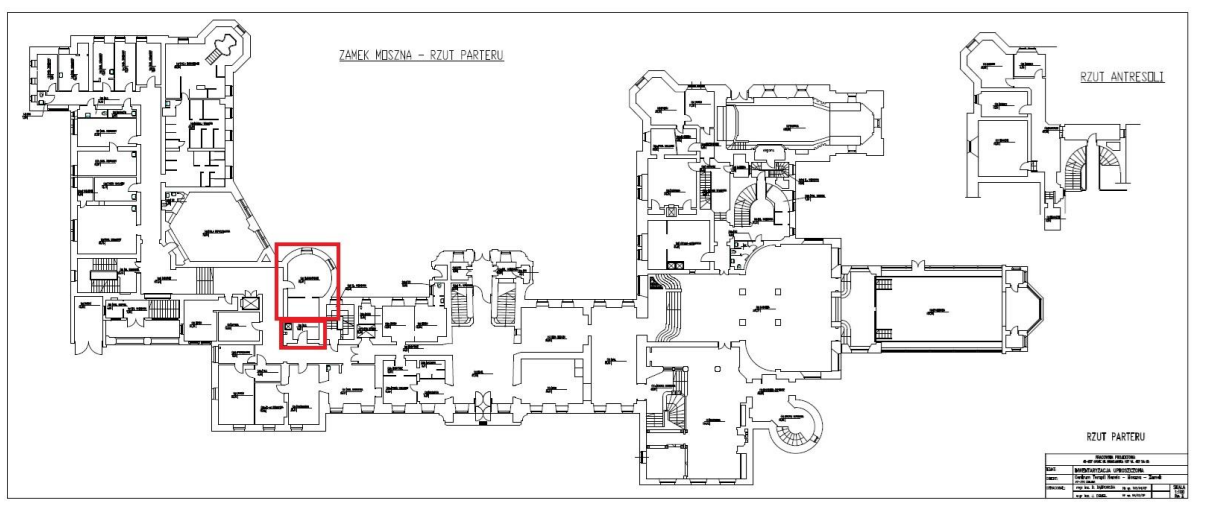
45 33 00 00 - 9 roboty instalacyjne wodno – kanalizacyjne i sanitarne

45 40 00 00 – 1 roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

2. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZAMÓWIENIA

2.1 Przedmiot i zakres prac

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa pomieszczeń zlokalizowanych na trzech różnych kondygnacjach w zachodniej części budynku zamku



2.3 Dokumentacja określająca przedmiot zamówienia i stanowiąca podstawę do realizacji robót

1. Dokumentacja określająca przedmiot zamówienia:

Dokumentacja projektowa: „Przebudowa zamku na cele hotelowo-gastronomiczne, przebudowa budynku byłej przepompowni na cele centrum informacji turystycznej, remont stawu Kalusznik, zagospodarowanie terenu-urządzenie terenów rekreacyjnych i sportowych wraz z budową sieci, renowacją alei lipowej, przebudową fontanny, budowa hangaru. W ramach programu: „Moszna Zamek- Regionalnym Ośrodkiem Turystyki Rekreacyjnej i Kulturowej” - projekt budowlany oraz projekty wykonawcze, branżowe
(Załącznik nr 1 do OPZ),

2. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB),

3. Specyfikacja Warunków Zamówienia,

4. Pozwolenie nr 813/N/2010 Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.11.2010r. (Załącznik nr 2 do OPZ),

5. Decyzja nr 472/2010 Starosty Krapkowickiego z dnia 09.12.2010 ze zmianą – Decyzja 279/2028 (Załącznik nr 3 do OPZ).

2.4 Ogólne zasady wykonywania robót

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonania robót stanowiących przedmiot zadania oraz ich realizację zgodnie ze specyfikacją techniczną. Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu budowy od dnia przekazania terenu do dnia ostatecznego odbioru. Podczas realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania zasad BHP i ppoż.

Prace objęte zamówieniem powinny być wykonane z należytą starannością, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi normami, gwarantującymi spełnienie wszelkich wymagań technologicznych i prawnych oraz zapewniającymi właściwą jakość wykonywanych robót, zgodnie z zakresem określonym w dokumentacji. Sprzęt, maszyny, urządzenia i materiały wykorzystywane do realizacji przedmiotu zamówienia muszą spełniać wymogi stosownych przepisów, norm i standardów.

2.5 Wymagania dotyczące środków transportu, sprzętu i maszyn dopuszczonych do wykonania prac

a) Wymagania dotyczące sprzętu:

Wykonawca powinien dysponować sprzętem, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na środowisko oraz jakość wykonywanych robót, w ilości i o wydajności gwarantującej wykonanie robót objętych zakresem prac, zgodnie z terminami przewidzianymi na ich wykonanie. Sprzęt musi spełniać odpowiednie warunki techniczne ze względu na bezpieczeństwo ludzi oraz ochronę środowiska.

b) Wymagania dotyczące środków transportu:

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie środków transportu spełniających wymagania dotyczące przepisów ruchu drogowego, szczególnie w odniesieniu do dopuszczalnych obciążeń na osie i innych parametrów technicznych, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych prac i właściwości przewożonych materiałów.

Wykonawca obowiązany jest do usuwania na bieżąco, na własny koszt, wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych jego pojazdami na drogach publicznych, wewnętrznych drogach dojazdowych lub terenach zieleni. W przypadku powstania uszkodzeń/szkód Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o powstałej szkodzi i o podjętych działaniach zmierzających do usunięcia/naprawy uszkodzeń/szkód.

2.6 Wymagania dotyczące sposobu realizacji prac przygotowawczych, prowadzenia robót i ich odbioru:

- 1) prace należy wykonać z należytą starannością, zgodnie z zakresem określonym w dokumentacji projektowej,
- 2) technologię wykonywania prac, warunki dla ich realizacji, szczegółowy opis prac przygotowawczych, robót zasadniczych oraz naprawy i porządkowania terenu określono w SST,
- 3) w czasie prowadzenia robót budowlanych ochronie podlegają:
 - wszystkie oryginalne elementy wystroju wnętrz,
 - nawierzchnie wszystkich ciągów komunikacyjnych,
- 4) prace będą prowadzone pod nadzorem następujących osób:
 - ze Strony Zamawiającego:
 - Inwestora Zastępczego, którego funkcję pełni użytkownik zamku, tj. spółka Moszna Zamek Sp. z o.o.,
 - Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
 - Kierownika Budowy,
 - ze Strony Wykonawcy:
 - Kierownika robót budowlanych, spełniającego wymagania określone w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. b Projektowanych Postanowień Umowy w sprawie zamówienia publicznego, stanowiących załącznik do SWZ,
 - Kierownika robót sanitarnych, spełniającego wymagania określone w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. c Projektowanych Postanowień Umowy w sprawie zamówienia publicznego, stanowiących załącznik do SWZ,
 - Kierownika robót elektryczny, spełniającego wymagania określone w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. d Projektowanych Postanowień Umowy w sprawie zamówienia publicznego, stanowiących załącznik do SWZ,
 - kierownika prac konserwatorskich spełniającego wymagania określone w § 5 ust. 1 pkt 2 lit. e Projektowanych Postanowień Umowy w sprawie zamówienia publicznego, stanowiących załącznik do SWZ,
- 5) szczegółowe obowiązki Wykonawcy dotyczące realizacji przedmiotu zamówienia, w tym w zakresie takich czynności jak:
 - sporządzenie Harmonogramu prac,
 - realizacja prac przygotowawczych, robót zasadniczych oraz naprawy,
 - naprawy i porządkowania terenu (przywrócenie stanu terenu do stanu aktualnego na dzień przekazania terenu budowy),
 - opracowanie kompletnej dokumentacji powykonawczej,i terminy ich wykonania określają Projektowane Postanowienia Umowy, stanowiące załącznik do SWZ,
- 6) w trakcie realizacji prac stanowiących przedmiot zamówienia nie dopuszcza się:
 - wyrzucania zebranych zanieczyszczeń do koszy na śmieci,
 - pozostawiania w pomieszczeniach sąsiednich zanieczyszczeń powstałych podczas wykonywania prac,
- 7) prace winny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 8) z uwagi na fakt, iż na terenie zespołu pałacowo - parkowego w Mosznej jednocześnie mogą być realizowane roboty budowlane przez kilku różnych wykonawców, oraz prowadzonej działalności gospodarczej przez Moszna Zamek Sp. z o. o., przedmiot niniejszego zamówienia winien być realizowany w ścisłej współpracy z Inwestorem Zastępczym - Spółką Moszna Zamek Sp. z o. o., Kierownikiem Budowy oraz Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego, w sposób nie kolidujący z tymi robotami oraz prowadzoną działalnością,
- 9) Wykonawca ma obowiązek wyposażyć wszystkie osoby, biorące udział w realizacji umowy, w element umożliwiający natychmiastową identyfikację Wykonawcy (np. identyfikator, nadruk na ubraniu roboczym itp.). W przypadku realizacji zamówienia z udziałem podwykonawców lub dalszych podwykonawców Wykonawca jest zobligowany do czytelnej identyfikacji umożliwiającej rozróżnienie pracowników Wykonawcy oraz podwykonawców i dalszych podwykonawców.

2.7 Wymagania dotyczące osób nadzorujących i kierujących pracami:

Wykonawca zobowiązany jest do ustanowienia:

1) **Kierownika robót budowlanych:**

- posiadającego uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. posiada uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.) lub odpowiadające im równoważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, oraz
- spełniającego wymogi, o których mowa w art. 37c Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024r. poz. 1292 t.j.),

2) **Kierownika robót budowlanych** – posiadającego uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit b ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.), bez ograniczeń lub odpowiadające im równoważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,

3) **Kierownika robót budowlanych** – posiadającego uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, o których mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024r. poz. 725 ze zm.), bez ograniczeń lub odpowiadające im równoważne uprawnienia, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów,

4) **Kierownika prac konserwatorskich** – spełniającego wymogi, o których mowa w art. 37a Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024r. poz. 1292 t.j.).

Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu dokumenty potwierdzające ustanowienie ww. kierowników robót oraz kierownika prac konserwatorskich w dniu zawarcia Umowy.

Łączenie funkcji, o których mowa w ust. 2.7 pkt 1 – 4 powyżej przez 1 osobę jest możliwe przy spełnieniu przez tę osobę łącznie kwalifikacji dla wszystkich łączonych funkcji.

3. ZAŁĄCZNIKI:

- 1) Załącznik nr 1 do OPZ - Dokumentacja projektowa,
- 2) Załącznik nr 2 do OPZ - Pozwolenie nr 813/N/2010 Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 09.11.2010r.,
- 3) Załącznik nr 3 do OPZ - Decyzja nr 472/2010 Starosty Krapkowickiego z dnia 09.12.2010r. ze zmianą – Decyzja 279/2018
- 4) Załącznik nr 4 do OPZ - Informacja o równoważności
- 5) Załącznik nr 5 do OPZ - Informacja o dostępności dla osób niepełnosprawnych

TABELA RÓWNOWAŻNOŚCI STOSOWANYCH MATERIAŁÓW			
Nazwa zadania: „ <i>Przebudowa 4 pomieszczeń w budynku Zamku w Mosznej</i> ”			
L.p.	Nazwa produktu	Kryteria stosowane w celu oceny równoważności materiału	Producent i nazwa produktu spełniającego wymagania
1	Grzejnik płytowy z dolnym podłączeniem do instalacji	Grzejnik: - białe, - stalowe, - płytowe, - dolne podłączenie do instalacji,	COSMO T6 typ VM
2	Grzejnik płytowy z bocznym podłączeniem do instalacji	Grzejnik: - białe, - stalowe, - płytowe, - boczne podłączenie do instalacji,	COSMO Kompakt typ K
3	Drabinkowy grzejnik łazienkowy,	Drabinkowy grzejnik łazienkowy: - białe, - stalowe, - dolne podłączenie do instalacji,	COSMO Standard
4	Kinkiet obrazowy	Kinkiet obrazowy – boczne źródło światła: - kolor: złoty - długość min. 50 cm - materiał: metal - barwa światła: neutralna	KK typ oprawy oświetleniowej ATELIER KINKIET 50; KP ATELIER 50W KINKIET
5	Plafon sufitowy	Plafon sufitowy – górne źródło światła: - średnica plafonu min. 100 cm - kolor złoty, - klosz szklany, przezroczysty	KI typ oprawy oświetleniowej LUNA LDM-A D1250 2xT5 24W+4x T5 39W+4x T5 54W1
6	Zabudowana oprawa oświetleniowa	Zabudowana oprawa oświetleniowa: - średnica min 20 cm - kolor biały, - stopień ochrony IP44 - barwa światła uniwersalna	KH typ oprawy oświetleniowej D225.2x26H EVG IP44
7	Plafon sufitowy	Plafon sufitowy – górne źródło światła: - średnica plafonu min. 50 cm - kolor złoty, - klosz szklany, przezroczysty	KO 1 typ oprawy oświetleniowej ATELIER 250
8	Zabudowana oprawa oświetleniowa	Zabudowana oprawa oświetleniowa, łazienkowa: - średnica min 20 cm - kolor biały, - stopień ochrony IP44 - barwa światła uniwersalna	KS typ oprawy oświetleniowej BASE 136

Użyte w dokumentacji przykłady produktów bądź producentów dotyczące określonych modeli, systemów, materiałów, urządzeń itp. mają jedynie charakter wzorcowy (przykładowy) i dopuszczane jest użycie rozwiązań równoważnych, posiadających parametry odpowiadające parametrom dla wskazanego w tabeli produktu.

Pozostałe produkty (posiadające nazwę producenta) niewymienione w tabeli równoważności nie dotyczą przedmiotowego zamówienia.

Ocena spełnienia kryteriów równoważności będzie wykonywana poprzez przedstawienie przez wykonawcę stosownej dokumentacji opisującej właściwości materiału (np. atesty, aprobaty techniczne i certyfikaty) i zaakceptowaniu tego materiału przez inspektora nadzoru inwestorskiego przed jego wbudowaniem – zgodnie z § 1 ust. 4 oraz § 2 ust. 26 – 28 Projektowanych Postanowień Umowy stanowiących załącznik do Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Informacja o dostępności dla osób niepełnosprawnych

W wyniku realizacji przedmiotu zadania powstaną 2 pokoje hotelowe, jedna sala konferencyjna z pomieszczeniem socjalnym oraz ogólnodostępne WC. Przedmiot zadania nie obejmuje utworzenia pokoi dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Pomieszczenia podlegające przebudowie na pokoje hotelowe nie posiadają odpowiedniego metrażu (łazienka), by spełniały minimalne wymagania dla osób niepełnosprawnych. Pokoje przystosowane dla osób niepełnosprawnych zaprojektowane są w innych częściach budynku i po realizacji całego zakresu projektu w obiekcie będą znajdować się po jednej jednostce mieszkalnej na I, II i III piętrze dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych, które wyposażone będą w poręcze i uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych. Zaprojektowana sala konferencyjna jest dostępna dla osób niepełnosprawnych a ogólnodostępne WC spełniające wymagania dot. dostosowania i dostępności do potrzeb osób niepełnosprawnych zlokalizowane jest w innej części obiektu.

Budynek oraz pomieszczenia ogólnodostępne są dostępne dla osób niepełnosprawnych. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne zostały dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych a komunikację pomiędzy kondygnacjami zapewnia winda osobowa.