

Zamawiający:

Kamieńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Postępowanie nr ZP/1/11/2020

Załącznik nr 11

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Na opracowanie dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą towarzyszącą, w Kamieniu Pomorskim, który ma być zrealizowany w ramach społecznego budownictwa czynszowego i sfinansowany ze środków udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego, koncepcji architektonicznej, dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania robót budowlanych, kosztorysu inwestorskiego, oraz opinii geotechnicznej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wraz z nadzorem autorskim

1. Opis etapów wykonania zamówienia

1) ETAP I:

1.1.przejęcie od Zamawiającego map do celów projektowych I wykonanie koncepcji programowo – przestrzennej dla zadania p.n.: „Budowa **wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z miejscami postojowymi, w Kamieniu Pomorskim** , ” przedstawiającej możliwość zabudowy danej nieruchomości. Koncepcja powinna być opracowana m.in. zgodnie z wymaganiami Decyzji o warunkach zabudowy i zawierać:

- 1.1.1.studium realizacji inwestycji **w dwóch różnych wariantach**, do wyboru jednego wariantu przez Zamawiającego, zawierające: ilość mieszkań, ilość miejsc postojowych, schemat zagospodarowania działki, przekrój budynku, rzut parteru, rzut powtarzalnej kondygnacji, usytuowanie budynku na działce,
- 1.1.2.projekt zagospodarowania działki (usytuowanie: budynku w stosunku do granic działek, drogi pożarowej, placów zabaw, miejsc postojowych, zieleni, lokalizacja zjazdów, elementów małej architektury itp.),
- 1.1.3.schemat funkcjonalno-użytkowy projektowanych kondygnacji,
- 1.1.4.schematy przekrojów pionowych,
- 1.1.5.podstawowe dane techniczne w kontekście zastosowanych dyspozycji architektonicznych, funkcjonalnych i materiałowych,
- 1.1.6.wizualizacja bryły budynku 3D,
- 1.1.7.analiza nasłonecznienia, zacienienia i przesłaniania (linii słońca),
- 1.1.8.obliczenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

1.2 wykonanie opinii geotechnicznej;

W przypadku konieczności wystąpienia o odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych należy wykazać je na etapie opracowania koncepcji programowo-przestrzennej.

Zamawiający wybierze wariant studium realizacji inwestycji i po jego zaakceptowaniu Wykonawca wykona koncepcję programowo — przestrzenną. Po zaakceptowaniu koncepcji programowo — przestrzennej Wykonawca przystąpi do opracowania dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej.

2) ETAP II:

obejmuje wykonanie projektów budowlanych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę niżej wymienionych opracowań:

- 2.1) projekt zagospodarowania terenu, inwentaryzacja zieleni, gospodarka zielenią (w przypadku konieczności uzyskania w imieniu Zamawiającego decyzji zezwalającej na wycinkę drzew).
- 2.2) projekt organizacji placu budowy,
- 2.3) projekt architektoniczno-budowlany z opiniami i uzgodnieniami,
- 2.4) **projekt aranżacji wnętrza obejmujący kompletne wyposażenie zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa**

mieszaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1720)

- 2.5) projekt drogowy wraz z lokalizacją zjazdów z opiniami i uzgodnieniami,
 - 2.6) projekt stałej organizacji ruchu,
 - 2.7) projekt konstrukcyjny,
 - 2.8) projekt przyłącza gazu,
 - 2.9) projekt jednej kotłowni dla wszystkich lokali;
 - 2.10) projekt wod.-kan.,
 - 2.11) projekt c.o.,
 - 2.12) projekt c.c.w.,
 - 2.13) projekt wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
 - 2.14) projekt instalacji elektrycznej zawierający:
 - 2.16.1) projekt WLZ + tablice rozdzielcze,
 - 2.16.2) projekt WLZ od złącza kablowego do rozdzielni głównej,
 - 2.16.3) projekt rozdzielni głównej,
 - 2.16.4) projekt instalacji oświetlenia ogólnego,
 - 2.16.5) projekt instalacji gniazd 230V,
 - 2.16.6) projekt instalacji oświetlenia zewnętrznego,
 - 2.15) projekt teletechniczny zawierający:
 - 2.17.1) instalacji domofonowej,
 - 2.17.2) projekt instalacji RTV,
 - 2.17.3) projekt instalacji internetowej światłowodowej,
 - 2.17.4) projekt instalacji telefonicznej,
 - 218) projekt przyłączy: elektryczne, wod.-kan., teletechniczne, gazowe,
 - 2.19) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,
 - 2.20) przedmiary robót,
 - 2.21) kosztorysy inwestorskie,
 - 2.22) wykonanie informacji dotyczącej planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
 - 2.23) wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego,
 - 2.24) pozyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii, uzgodnień, pozwoleń, opracowań projektowych wymaganych przepisami szczegółowymi, koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie po zakończeniu robót budowlanych.
- 3) ETAP III:
Obejmuje wykonanie wszystkich projektów wykonawczych, wymienionych w opisie Etapu II.
- 4) ETAP IV
Przedmiot zamówienia obejmuje również sprawowanie nadzoru autorskiego przez Wykonawcę, który będzie realizowany stosownie do potrzeb, do końca realizacji inwestycji, z tym, że minimalną ilość nadzorów Zamawiający określa na: pobyt minimum raz w miesiącu w ciągu całego okresu trwania budowy.
2. Wytyczne do projektowania:
- 2.1. Teren przeznaczony pod budowę mieści się na działkach nr ew. Nr 36, 41 położonych w obrębie ewidencyjnym nr 6 Miasta Kamień Pomorski dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr SZ1K/00009720/1. **Wszystkie wymienione nieruchomości należą do Gminy Kamień Pomorski i zostaną przeniesione na Zamawiającego przed rozpoczęciem robót budowlanych. Powierzchnia terenu przedsięwzięcia to 2.830,00 m².** Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się przy ul. Wolińskiej 1a. **Projekt przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej należy wykonać na podstawie warunków technicznych przyłączenia uzyskanych od właścicieli sieci.**
 - 2.2. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania opinii geotechnicznej.
 - 2.3. Zamawiający dysponuje zapewnieniami gestorów sieci: o możliwości podłączenia budynku do sieci wod.-kan., gazowej i elektroenergetycznej.

Zamawiający:

Kamieńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Postępowanie nr ZP/1/11/2020

- 2.4. Dokumentacja obejmuje budowę budynku wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu i miejscami postojowymi naziemnymi.

Proponowana struktura lokali w budynku przy ul. Wolińskiej 1 –

ok 35 lokali mieszkalnych w tym:

4 lokale o powierzchni użytkowej do 60 m² – 3 pokoje

24 lokale o powierzchni użytkowej do 50 m² – 2 lub 3 pokoje

7 lokali o powierzchni użytkowej do 30 m² – 1 pokój

- 2.4. Wykończenie lokali mieszkalnych zgodne z **z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1720)** oraz:

- 1) Ściany są wykańczane tynkiem gipsowym, pomalowane na biało.
- 2) W łazienkach ściany wyłożone są glazurą do wysokości 150 cm z obudową wanny włącznie.
- 3) W kuchni glazurą wyłożony jest pas ochronny wysokości 60 cm nad blatem kuchennym oraz wykończenie ściany przy zlewozmywaku i kuchni.
- 4) Na podłogach w kuchniach, przedpokojach i łazienkach układany jest gres (Klasa ścieralności 4 wg normy PN-EN 14411).
- 5) W pokojach panele podłogowe. (Klasa ścieralności AC4 wg PN-EN 13329).
- 6) Łazienki wyposażone są w wannę lub brodzik umywalkę i miskę ustępową typu kompakt, lub miska ustępowa typu kompakt i umywalka - w wydzielonym ustępie, zawory do podłączenia pralki.
- 7) Kuchnia lub aneks kuchenny wyposażona w czteropalnikową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem, zlewozmywak z szafką zawory do podłączenia zmywarki.
- 8) W kuchni i łazience zamontowane są baterie — głowice standardowe.
- 9) Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi standardowe pływające w okleinie drewnopodobnej z ościeżnicami.
- 10) Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych: antywłamaniowe klasa C z zamkiem patentowym, ocieplane, zaopatrzone w sztywny rygiel oraz wizjer szerokokątny.
- 11) Centralne zaopatrzenie w ogrzewanie i ciepłą wodę.
- 12) Stolarka okienna PCV szklona szkłem zespolonym, okna winny posiadać napowietrzniki higrosterowalne, parapety wewnętrzne z konglomeratów.

2.6. Opis pomieszczeń

UWAGA: Budynek lub budynki powinny być zaprojektowane w sposób zapewniający uzyskanie maksymalnej powierzchni mieszkalnej przy zachowaniu struktury lokali jw. oraz wymogów z decyzji o warunkach zabudowy.

3. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

- 3.1. W dokumentacji projektowej należy zwracać uwagę na wykorzystanie materiałów dobrej jakości.
- 3.2. Zamawiający będzie wymagał funkcjonalnych rozwiązań wewnątrz.
- 3.3. Projektant powinien uwzględnić jako główny cel uzyskanie maksymalnej powierzchni mieszkalnej przy jednoczesnym zachowaniu wymogów decyzji warunków zabudowy i przepisów określonych w punkcie 5 opisu przedmiotu zamówienia.
- 3.4. Projekt powinien być indywidualny, tworzący bezpieczne otoczenie, funkcjonalny, z wykorzystaniem wyrobów dopuszczonych do obrotu, zapewniający niskie koszty eksploatacji.

3.5. Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych danych wyjściowych do projektowania, w tym np. map, warunków technicznych podłączenia mediów oraz uzyskanie niezbędnych opinii i uzgodnień rzeczoznawcy w szczególności związanych z wymaganiami sanitarno-higienicznymi, ochroną konserwatora zabytków, ochroną przeciwpożarową, bezpieczeństwem i higieną pracy, oraz innymi instytucjami w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia.

3.6. Wykonawca dostarczy przedmiot zamówienia do siedziby Zamawiającego w formie:

a) papierowej:

- studium realizacji budowy w trzech wariantach — szt. 3
- koncepcja programowo-przestrzenna — szt. 3
- opinia geotechniczna – szt. 3
- projekty budowlane i wykonawcze — szt. 6
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót — szt. 3
- przedmiary robót — szt. 3 - kosztorysy inwestorskie — szt. 3
- kosztorys inwestorski – szt. 3

b) elektronicznej:

- koncepcja programowo—przestrzenna oraz projekty budowlane i wykonawcze w formacie .dwg i .pdf
- przedmiary i kosztorysy inwestorskie w formacie .ath i .pdf,
- STWiOR w formacie .doc i .pdf, przygotowane w folderach i spakowane w taki sposób, aby Zamawiający miał możliwość zamieszczenia na stronie internetowej do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wybór wykonawcy robót budowlanych.

4. Informacje dodatkowe

4.1. Wykonawca ma obowiązek sporządzić dokumentację w sposób umożliwiający wykonanie robót budowlanych w jednym etapie, w tym także możliwość uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku .

4.2. Wykonawca wraz z protokołem przekazania opracowanej dokumentacji złoży pisemne oświadczenie, iż jest ona kompletna, kompleksowa, posiada aktualne uzgodnienia i w pełni wystarcza do realizacji przedmiotowego zadania.

4.3. Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej należy wykonać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

4.4. Uzyskanie koniecznych pozwoleń, uzgodnień, opinii oraz innych dokumentów (np. map) oraz poniesienie kosztów z tym związanych, pozostaje do realizacji po stronie Wykonawcy.

4.5. Dokumentacja projektowa powinna posiadać odpowiednie uzgodnienia wymagane przepisami prawa oraz zawartym w wydanych warunkach technicznych uzgodnieniami z dostawcami mediów (np. rzeczoznawców ds. p.poż., BHP, sanitarno-epidemiologicznych).

4.6. Dokumentacja projektowa musi być wykonana w sposób umożliwiający przeprowadzenie postępowania przetargowego w celu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych, zgodnie z obowiązującą Ustawą Pzp oraz wykonanie rzeczowe całości zadania.

4.7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość cyklicznych spotkań z Wykonawcą w celu uszczegółowienia uzgodnień i monitorowania postępu prac projektowych. Wszelkie uzgodnienia muszą mieć formę pisemną.

4.8. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia w terminie określonym w umowie, zgodnie z przepisami prawa, aktualnie obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i obowiązującymi normami a także zasadami wiedzy technicznej oraz przy zastosowaniu rozwiązań racjonalizujących koszty realizacji budowy.

4.9. Przedmiot zamówienia obejmuje również przekazywanie na wezwanie Zamawiającego wyjaśnień i odpowiedzi na zapytania potencjalnych wykonawców robót budowlanych

Zamawiający:

Kamieńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

Postępowanie nr ZP/1/11/2020

wykonanej dokumentacji podczas prowadzonej procedury przetargowej na wykonanie robót budowlanych zaprojektowanych dokumentacją.

- 4.10. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kosztorysów w sposób umożliwiający skorzystania przez Zamawiającego z wniosku o udzielenie finansowego wsparcia ze środków z rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
- 4.11. Zamawiający ustala wymagania w zakresie właściwości energetycznych budynku budowlanego na poziomie:
 - 4.11.1) wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym wyznaczonego zgodnie z Polską normą dotycząca obliczania sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza co najmniej o 15% od wartości granicznej E_o określonej w przepisach techniczno-budowlanych;
 - 4.11.2) instalacja ciepłej wody, zasilana w ciepło z sieci ciepłej, powinna spełniać następujące warunki:
 - a) materiał przewodów instalacji ciepłej wody powinien być dobrany do jej właściwości tak, aby nie występowała korozja, ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów,
 - b) przewody instalacji ciepłej wody, w których jest utrzymywana cyrkulacja powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż $0,5 \text{ (m}^2\text{K)/W}$,
 - c) mieszkania o powierzchni do 44 m^2 należy zasilać tylko z jednego pionu ciepłej wody użytkowej na mieszkanie.
 - 4.11.3) przedmiot umowy powinien być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, w tym ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn.zm.) oraz ustawy Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164) i zawierać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia i sprawdzenia projektowe w zakresie wynikających przepisów,
 - 4.11.4) obiekt powinien spełniać wymogi z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 124) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. z 2015 r. poz. 1422), **Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1720)**
 - 4.11.5) dokumentacja powinna spełniać wymogi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 f. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych "wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1129), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. 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. Nr 130, poz. 1389).

Zastosowane materiały i urządzenia w dokumentacji projektowej Wykonawca opisze parametrami technicznymi bez podawania znaków towarowych i wskazania na konkretnych producentów. Niezastosowanie się do niniejszego skutkować będzie potraktowaniem przez Zamawiającego wykonanie dokumentacji projektowej jako niezgodnej z umowa i wezwanie do usunięcia wad w przedmiocie umowy.