

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Usługa pełnienia nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla Gminy Miejskiej Rumia wraz z projektem i przebudową sieci wodno-kanalizacyjnej, projektem i budową przyłączy wodno-kanalizacyjnych wraz z prawem opcji”

Przedmiot zamówienia: Przedmiot zamówienia polega na sprawowaniu kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla Gminy Miejskiej Rumia wraz z projektem i przebudową sieci wodno – kanalizacyjnej, projektem i budową przyłączy wodno – kanalizacyjnych wraz z prawem opcji”.

Przedmiot inwestycji: W chwili obecnej na działce nr 57/16 (została podzielona Decyzją na działki nr 57/22 i 57/21), która znajduje się w zakresie projektowanej inwestycji z południowo-wschodniej strony znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny dwukondygnacyjny nr 7. Budynek jest przeznaczony do rozbiórki. Posiada istniejące przyłącze teletechniczne, wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej.

Istniejące budynki wielorodzinne dwukondygnacyjne nr 2, 3, 4 wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowane na części działki 57/22 poza obszarem inwestycji pozostają bez zmian.

W/w teren inwestycji jest porośnięty trawą. Na działce występują nieliczne drzewa liściaste i owocowe (przeznaczone do wycinki).

Część działki nr 24/13 objęta obszarem inwestycji jest niezabudowana, porośnięta trawą i krzewami (przeznaczonymi do wycinki).

Działka nr 24/16 jest działką drogową o powierzchni utwardzonej, służącej dojazdem do działek sąsiednich oraz części działek, będących obszarem inwestycji.

Na działkach sąsiednich znajduje się zarówno zabudowa mieszkalna jednorodzinna jak i wielorodzinna.

Projektowany zespół 2 budynków wielorodzinnych – A2, B, zlokalizowany będzie przy ul. Mikołaja Reja na działce nr 57/22 obr. 0009. która powstała w wyniku podziału działki 57/16, będącej obszarem inwestycji. Dodatkowo projektuje się miejsca postojowe dla zespołu budynków na części działki 24/13, będącej obszarem inwestycji, na działce 24/16. Do budynków zaprojektowano dojścia oraz wjazd od ul. Mikołaja Reja. Jako dostęp do miejsc postojowych służy również zjazd istniejący na działce 24/16. Wejście do budynku A2 zlokalizowane jest od wschodniej elewacji, do budynku B od strony zachodniej. Dostęp komunikacyjny zapełniono poprzez zjazd projektowany na działkę 57/22 obr. 9 z drogi publicznej (ul. Mikołaja Reja).

Na działce nr 57/22 zlokalizowany będzie plac zabaw w centralnym położeniu do budynków projektowanych. Przestrzeń między budynkami poza komunikacją będzie wypełniona zielenią niską.

Budynki zaprojektowano z uwzględnieniem możliwości etapowania budowy. W I etapie przewiduje się budowę budynku A2 wraz z przyłączami i zewnętrzną instalacją wodociągową,

ciepłowniczą, elektryczną, oraz kanalizacją sanitarną i deszczową, placem zabaw. Także etap I obejmuje budowę na działce nr 57/22 poza obszarem inwestycji miejsca gromadzenia odpadów stałych nr1, części miejsc parkingowych wraz z dojazdem do nich oraz wjazdem na działkę, budowę miejsc postojowych w pasie drogowym na działce 24/16 oraz budowę miejsc postojowych na działce 24/13. Etap II przewiduje budowę budynku B wraz z przyłączami i zewnętrzną instalacją wodociągową, ciepłowniczą, elektryczną, oraz kanalizacją sanitarną i deszczową, strefami rekreacji. Etap II obejmuje także budowę na części działki nr 57/22 poza obszarem inwestycji miejsc parkingowych wraz z dojazdem do nich. Dla budynków A2 oraz B przewiduje się miejsce gromadzenia odpadów stałych, którego budowę obejmuje Etap I.

Budynki posiadają jedną kondygnację podziemną i cztery kondygnacje nadziemne mieszkalne. Wejście do budynku A2 zlokalizowane jest od wschodniej elewacji, do budynku B od strony zachodniej. Wjazd na działkę odbywa się od strony ul. Mikołaja Reja.

Wymiary projektowanych budynków w rzucie to dla budynku A2: ok. 21,88 x 32,53 m, a dla budynku B: ok. 40,00 x 16,10 m; wysokość, ok. 12,05 m.

Parametry techniczne budynków:

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU A2:	1952,34 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ A2:	1579,54 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA BUDYNKU A2:	2457,98 m ²
KUBATURA BUDYNKU A2 :	7 137,93 m ³
WYSOKOŚĆ BUDYNKU A2	12,05 m,

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU B:	2 406,2 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ B:	1968,94 m ²
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA BUDYNKU B:	2 982,69 m ²
KUBATURA BUDYNKU B:	8750,35 m ³
WYSOKOŚĆ BUDYNKU B	12,05 m,

Budynki wyposażone we wszystkie podstawowe instalacje sanitarne, elektryczne i teletechniczne.

OPCJA:

Przedmiot zamówienia: Przedmiot zamówienia polega na sprawowaniu kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemną halą garażową dla Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Rumia sp. z o. o. wraz z projektem i budową przyłączy wodno – kanalizacyjnych”.

Przedmiot inwestycji: Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny, zlokalizowany będzie w Rumi przy ul. Mikołaja Reja na działce nr 57/21, obr. 0009 (powstałej w wyniku podziału działki 57/16), będącej obszarem inwestycji. Dodatkowo projektuje się miejsca postojowe dla budynku na działce 24/16. Miejsca gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano jako utwardzony zadaszony teren na działce 57/21 z zachowaniem niezbędnych odległości od okien budynków mieszkalnych istniejących i projektowanych, oddzielone krawężnikiem od projektowanych miejsc postojowych i dojazdów.

Działka będzie miała doprowadzoną wodę z sieci wodociągowej, ciepło z sieci ciepłowniczej, energię elektryczną, instalację teletechniczną oraz kanalizację sanitarną. Budynek po podłączeniu będzie zasilany zgodnie z warunkami technicznymi i umowami zawartymi przez inwestora na dostawy mediów. Zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działek własnych.

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest wolnostojący z podziemną halą garażową. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną. Projektowany poziom posadowienia budynku wynosi $\pm 0,00 = 15,72$ m n.p.m. – jest to poziom parteru. Na kondygnacji podziemnej projektuje się pomieszczenia techniczne t.j. Pomieszczenie wodomierzy, pomieszczenie wężła ciepłego, pomieszczenie elektryczne, pomieszczenie porządkowe, także została zaprojektowana hala garażowa na 33 miejsca postojowe. Na kondygnacjach nadziemnych, w tym, na parterze zaprojektowano lokale mieszkalne – po 8 na kondygnację. Do każdego mieszkania na jego kondygnacji zaprojektowano pomieszczenie gospodarcze. Na parterze budynku zaprojektowano wózkarnie oraz przedsionek przeciwpożarowy. Dwa mieszkania na parterze dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. W sumie w całym budynku projektuje się 32 mieszkania, z czego 4 mieszkania jednopokojowe, 12 mieszkań dwupokojowych, 12 mieszkań trzypokojowych i 4 mieszkania czteropokojowe.

Komunikację pionową zapewnia pion komunikacyjny z klatką schodową i windą.

Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia użytkowa mieszkań budynku A1	1 579,54 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku A1	2 839,16 m ²
Kubatura budynku A1	10 470,40 m ³

Wysokość budynku A1 12,05 m,

wymiary budynku w obrysie parteru w najszerszym miejscu wynoszą 21,88x32,50 m.

Zakres świadczeń Wykonawcy: Wykonawca przedmiotowego zamówienia (zwany dalej „Nadzorem inwestorskim”) będzie zobowiązany do:

1. Delegowania Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego do sprawowania funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zgodnie z art. 25 i art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r z późn. zmian. Prawo Budowlane i warunkami pozwolenia na budowę, poprzez:

- 1) reprezentowanie Inwestora (Zamawiającego) na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- 2) sprawdzanie jakości wykonanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z art. 10 Prawa Budowlanego,
- 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych,
- 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie Inwestora (Zamawiającego) kontrolowanie rozliczeń budowy,
- 5) wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do Dziennika budowy, dotyczących w szczególności: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, zgodnie z art. 10 Prawa Budowlanego, a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych,
- 6) żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót

budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

2. Nadzór Inwestorski będzie ponadto zobowiązany do zarządzania procesem inwestycyjnym, w szczególności poprzez:

- 1) organizację, koordynację oraz nadzór nad prawidłową realizacją inwestycji,
- 2) dbałość o ochronę interesów Zamawiającego w zakresie spraw technicznych oraz ekonomicznych związanych z realizacją Inwestycji na podstawie Dokumentacji projektowej, pozwolenia na budowę, przepisów i obowiązujących Polskich Norm, zasadami wiedzy technicznej oraz zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą Inwestycji umowy,
- 3) reprezentowania Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej wykonania z Dokumentacją projektową, pozwolenia na budowę, przepisów i obowiązujących Polskich Norm, zasadami wiedzy technicznej oraz zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą Inwestycji umowy,
- 4) udział w protokolarnym przekazaniu terenu budowy Wykonawcy inwestycji,
- 5) bieżące informowanie Zamawiającego o wszelkich problemach związanych z realizacją inwestycji,
- 6) kontrolę terminowości wykonania robót i prac na Inwestycji, w tym zgodności z obowiązującym, harmonogramem rzeczowo- finansowo – terminowym,
- 7) rozliczanie stanu zaawansowania rzeczowo – finansowego zgodnie z obowiązującym Harmonogramem,
- 8) kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dokumentacji budowy, w tym Dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót,
- 9) sprawdzanie kompletności dokumentacji powykonawczej i jej zgodności ze stanem faktycznym,
- 10) wskazywanie ewentualnych błędów w dokumentacji projektowej dostrzeżonych w trakcie realizacji robót, wnioskowanie do Zamawiającego w sprawach dotyczących wprowadzenia niezbędnych zmian w dokumentacji projektowej i uzyskania zgody autora projektu na zmiany,
- 11) uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez Wykonawcę inwestycji,
- 12) kontrolowanie stosowania przez Wykonawcę robót budowlanych przepisów dotyczących ochrony środowiska, zasad BHP i przepisów przeciwpożarowych,
- 13) wstrzymania robót w przypadku prowadzenia ich niezgodnie z Umową zawartą pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą inwestycji i obowiązującymi przepisami,
- 14) w razie konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych działając ściśle w porozumieniu z Zamawiającym – spisanie z kierownikiem budowy, przy udziale przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy protokołu konieczności, podając przybliżony koszt tych robót i wystąpienie z wnioskiem do Zamawiającego w sprawie ich wykonania,
- 15) weryfikacja dokumentacji projektowo kosztorysowej robót dodatkowych lub zamiennych przygotowanej przez Wykonawcę inwestycji,
- 16) sprawdzanie dokumentacji zamiennych elementów robót dopuszczających zmiany (zgodnie z zakresem dopuszczalnych zmian),
- 17) uczestnictwo w obowiązkowej kontroli przeprowadzonej przez organ nadzoru budowlanego w celu zbadania zgodności realizacji robót budowlanych z pozwoleniem na budowę i Projektem,

- 18) organizowanie narad koordynacyjnych Inwestycji nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie oraz protokołowanie ich ustaleń,
- 19) udzielanie pisemnych odpowiedzi na pytania Zamawiającego związane z realizacją inwestycji.

Inne postanowienia:

1. **Wszelkie polecenia Inspektora Nadzoru Inwestorskiego skutkujące zmianą wynagrodzenia Wykonawcy inwestycji lub zmiany terminu muszą uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego.**
2. **Wszelkie zmiany materiałowe zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego muszą uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego.**
3. Nadzór Inwestorski jest zobowiązany do sprawowania czynnego nadzoru (fizycznej obecności na terenie inwestycji) w takich odstępach czasu aby zapewnić jego skuteczność, z takim zastrzeżeniem, że:
 - 1) Inspektor Nadzoru Inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, koordynator czynności Nadzoru Inwestorskiego – powinien być **nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu (od momentu przekazania terenu budowy Wykonawcy),**
 - 2) Inspektorzy Nadzoru Inwestorskiego w stosownej branży powinni być obecni **nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu w czasie wykonywania robót branżowych.**
4. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzania i przekazania Zamawiającemu protokołów z narad koordynacyjnych w terminie 7 dni od dnia odbycia narady.
5. Wykonawca jest zobowiązany do udzielenia i przekazania pisemnych odpowiedzi na pytania Zamawiającego w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania pisma Zamawiającego.
6. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał przez cały okres wykonywania zamówienia ubezpieczenie w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia. Wykonawca będzie zobowiązany do utrzymywania ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia przez cały okres wykonywania zamówienia.

Rumia 02.08.2022 r.