

Opis przedmiotu zamówienia

Budowa budynku mieszkalnego wielolokalowego przy ul. Krzyska w Tarnowie

Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną, teletechniczną, wentylacją mechaniczną, fotowoltaiczną wraz z odcinkami zewnętrznymi instalacji wewnętrznych wody, kanalizacji sanitarnej, elektryki z oświetleniem terenu, kanalizacji deszczowej oraz z zagospodarowaniem terenu: drogami wewnętrznymi, chodnikami, miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, przebudową sieci ciepłowniczej kolidującej z budynkiem, budowy przyłączy wodociągowego, kanalizacyjnego, teletechnicznego, kanalizacji deszczowej oraz rozbiórka dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku garażowego z całą infrastrukturą techniczną na działce nr 2/14 i 13/13 w miejscowości Tarnów przy ulicy Krzyskiej.

Budynek wielorodzinny do wybudowania został zaprojektowany o bryle na rzucie poziomym zbliżonym do litery L jako 3 segmentowy, w tym segment pierwszy (od strony północnej) posiadający 3 kondygnacje nadziemne, segment środkowy 4 kondygnacje nadziemne i segment ostatni posiadający 3 kondygnacje nadziemne. Budynek posiada pełną kondygnację podziemną, w której przewidziany został garaż podziemny na 43 stanowiska postojowe oraz pomieszczenia techniczne. Część nadziemna przeznaczona w całości na cele mieszkalne. Na parterze budynku dodatkowo znajduje się pomieszczenie porządkowe. W budynku projektuje się cztery klatki schodowe – 1 klatka w pierwszym segmencie, 2 klatki w segmencie środkowym oraz 1 klatka w segmencie trzecim. Każda z klatek posiadać będzie dźwig osoby obsługujący wszystkie kondygnacje budynku. Wejścia do budynku bezprogowe.

Na parterze projektuje się 24 lokale mieszkalne. Na kondygnacji pierwszej i drugiej projektuje się po 26 lokali mieszkalnych. Na kondygnacji 4 projektuje się 12 lokali mieszkalnych. Łącznie w budynku przewiduje się 88 lokali mieszkalnych.

Każde z mieszkań składa się z pomieszczeń: pokój dzienny z aneksem kuchennym lub wydzieloną kuchnią jako odrębne pomieszczenie, łazienka, komunikacja oraz dodatkowe pokoje w zależności od typu mieszkania. Każde z mieszkań na kondygnacjach 2-4 posiada dostęp do balkonu. Mieszkania od strony wschodniej na parterze będą posiadać wyjścia na taras utwardzony o szerokości 1,6 m oraz ogródek. Łączna szerokość ogródka z utwardzonym tarasem to 3m. Zaprojektowano mieszkania przystosowane do użytku przez osoby o różnej sprawności poprzez dostęp do budynku z zewnątrz bez barier – wejścia bezprogowe, których wysokości nie może przekraczać 2 cm różnicy między poziomami. Otwory drzwiowe i przestrzeń komunikacji wewnętrznej pozwalająca na swobodny przejazd oraz obrót wózkiem inwalidzkim.

Budynek wraz z zagospodarowaniem terenu i całą infrastrukturą techniczną realizowany będzie przy wsparciu środków finansowych pochodzących z budżetu państwa z Funduszu Dopłat w ramach rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U z 2024 poz.304).

W związku z powyższym budynek musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania

i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć (Dz.U z 2019 poz. 457) Wymagania to:

- Drzwi dźwigu powinny otwierać się i zamykać automatycznie. System powinien być oparty na czujnikach (np. na podczerwień) zatrzymujących zamykanie drzwi przed kontaktem fizycznym z przedmiotem lub osobą.
- W kabinie dźwigu, na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Lustro powinno znajdować się na wysokości od 30 do 90 cm od posadzki (dół) i 190 cm od posadzki (górze). Stosowanie lustra nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150 × 150 cm. Tablice przyzywowe wewnątrz i na zewnątrz dźwigu montuje się na wysokości od 80 do 110 cm, w odległości co najmniej 50 cm od naroża kabiny lub ścian.
- Dźwig powinien być dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych z niepełnosprawnościami sensorycznymi. Dźwig powinien:
 - a) posiadać przycisk drzwi zaopatrzony w oznaczenie dotykowe (jednocześnie wypukłe cyfry i symbole oraz alfabet Braille’a),
 - b) emitować sygnały dźwiękowe na zewnątrz dźwigu informujące o przyjeździe kabiny,
 - c) emitować informacje głosowe podające numer kondygnacji wewnątrz dźwigu,
 - d) posiadać wyświetlacze na zewnątrz i wewnątrz dźwigu informujące o aktualnym położeniu kabiny.
- Drzwi wejściowe do wiatrołapu w budynku powinny mieć szerokość w świetle ościeżnicy co najmniej 120 cm, z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych ze skrzydłem ruchomym o szerokości 100 cm.
- Wokół głównego wejścia do budynku należy zapewnić swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu musi mieć wymiary co najmniej 150 × 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym do budynku powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%.
- Detale drzwi wejściowych do budynku:
 - a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,
 - b) szklane drzwi (zewnątrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym elementem.
- Aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych.

Ponadto budynek finansowany będzie w ramach planu rozwojowego, o którym mowa w art. 22a Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Budynek musi być wybudowany przy uwzględnieniu i zastosowaniu wytycznych podanych w poradniku DNSH – zasada nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm) – Krajowy Plan Odbudowy, zamieszczony na stronie internetowej www.bgk.pl. W zakresie czynności Wykonawcy w celu spełnienia wymagań podanych w poradniku będzie wykonanie poniższych czynności zgodnie z wyżej przywołanym poradnikiem:

- Wykonanie audytu przedrozbiorowego.
- Wykonanie wykazu odpadów i Planu segregacji odpadów.
- Sporządzenie wykazu działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.

- Stosowanie materiałów oraz skompletowanie i dostarczenie zamawiającemu Deklaracji właściwości użytkowych lub krajowych deklaracji właściwości użytkowych lub innych dokumentów potwierdzających posiadanie wymaganych właściwościami przez wyroby budowlane (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne).
- Wykonanie charakterystyki energetycznej dla budynku oraz osobno dla wszystkich lokali mieszkalnych.
- Wykonanie i dostarczenie raportu z szczelności budynku przeprowadzonego zgodnie z wytycznymi normy PN-EN 13829 „Właściwości cieplne budynków. Określenie przepuszczalności powietrznej budynków. Metoda pomiaru ciśnieniowego z użyciem wentylatora”.
- Wykonanie i dostarczenie raportu z badania termowizyjnego przeprowadzonego zgodnie z obowiązującą normą europejską PN-EN 13187 Właściwości cieplne budynków – Jakościowa detekcja wad cieplnych w obudowie budynku – Metoda podczerwieni. Ekspertyza powinna obejmować: analizę dokumentacji technicznej budynku, wykonanie badania termowizyjnego, zarejestrowanie miejsc z wadami termicznymi, opis i analizę zdjęć, sporządzenie raportu i podanie wniosków.
- Opracowanie z przeprowadzenia oceny śladu węglowego budynku w pełnym cyklu życia (tzw. „od kołyski do kołyski”, zgodnie z metodą opisaną w normie EN 15978 Zrównoważone obiekty budowlane – Ocena środowiskowych właściwości użytkowych budynków – Metoda obliczania. Uwaga: Zamawiający posiada opracowany ślad węglowy dla budynku. Jednakże w przypadku zastosowania innych materiałów niż wskazane w projekcie, wykonawca będzie zobowiązany do jego aktualizacji.

W budynku zaprojektowano mieszkania z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych. Mieszkania te muszą być wyposażone w urządzenia i przybory dostosowane do potrzeb tych osób, w tym: uchylne krzeselko pod prysznic z podporami, poręcze w łazienkach przy umywalce, prysznicu i misce ustępowej, baterię natryskową prysznicową z deszczownicą, baterię umywalkową, baterię kuchenną, miskę ustępową oraz umywalkę. Materiał, z którego mają być wykonane poręcze i krzeselko, to stal nierdzewna. Drzwi na balkon/taras muszą być bezprogowe, a stolarka okienna powinna mieć obniżone klamki. Kontakty, włączniki i inne mechanizmy kontrolne należy umieszczać na wysokości 80–110 cm, natomiast gniazda na wysokości 40–100 cm. Zasada ta nie dotyczy specjalnego wyposażenia, które zgodnie z przepisami musi znajdować się na innych wysokościach, oraz elementów instalacji elektrycznej i systemów komunikacji używanych wyłącznie do celów technicznych.

Zamawiający informuje, że posiada oprogramowanie i urządzenia odczytowe do wodomierzy i ciepłomierzy wyposażone w nakładki radiowe z komunikacją w standardzie Wireless M-Bus i nakładki M-Bus. W związku z czym Zamawiający wymaga aby Wykonawca zamontował wodomierze i ciepłomierze w tym standardzie.

Nasadzenia drzew realizowane na przedmiotowej inwestycji muszą mieć obwód minimum 12-16 cm na wysokości 100 cm, opalikowane – co najmniej 3 paliki na jedno drzewko, powiązane z pniem za pomocą szerokiej, elastycznej taśmy. Wykonawca w zakresie inwestycji będzie miał utrzymanie i pielęgnację posadzonych drzew przez okres 1 roku. W tym czasie niezbędna jest systematyczna kontrola wilgotności podłoża, żywotności drzew i krzewów, stabilności drzew. W sezonie wegetacyjnym (marzec-październik) należy co najmniej raz w tygodniu kontrolować wilgotność podłoża, w razie konieczności podlać rośliny. W trakcie kontroli wilgotności należy również kontrolować stan kotwienia drzew, w razie konieczności poprawić lub wymienić. W okresie wiosennym należy

wykonywać zasilanie drzew nawozami mineralnymi o spowolnionym działaniu. Terminy i dawki nawozów należy dostosować do zaleceń producenta. W razie konieczności należy prowadzić cięcia korygujące koron.

Pielęgnacja drzew ogranicza się do kontroli stanu zdrowotnego i ewentualnych cięć korekcyjnych, polegających na usuwaniu krzyżujących się pędów oraz cięć sanitarnych polegających na cięciu martwych, przemarzniętych lub chorych pędów.

Pielęgnacja trawy polegać będzie na jej odpowiednim zasileniu, podlaniu oraz dosianiu nasion w razie potrzeby. Pielęgnacja trawy będzie wykonywana do drugiego koszenia.

Dane budynków do rozbiórki:

Wymiary budynku „baraku” mieszkalnego do wyburzenia:

- Ilość budynków 2 szt.

Wymiary (każdy):

- długość 50,65 m,
- szerokość 14,89 m,
- wysokość 5,50 m,
- kubatura 2650 m³,
- powierzchnia zabudowy 754,18 m²

Wymiary dla budynku z komórkami lokatorskimi:

- ilość budynków – 1 szt.

wymiary budynku:

- długość 36,90 m,
- szerokość 3,50 m,
- wysokość 3,20 m,
- kubatura 298 m³,
- powierzchnia zabudowy 129,15 m²

Dane ogólne budynku do wybudowania:

- powierzchnia zabudowy: 1526,07 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkalna: 3340,22 m²,
- powierzchnia dodatkowa: 803,04 m²,
- powierzchnia kondygnacji podziemnej: 1345,50m²,
- powierzchnia łączna użytkowa budynku kondygnacji nadziemnych: 4143,26 m²,
- powierzchnia łączna użytkowa budynku wraz z kondygnacją podziemną: 5488,76 m²
- kubatura brutto budynku: 21668,51 m³,
- ilość kondygnacji: 3 i 4 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna
- szerokość: 39,545 m,
- długość: 68,83 m,

- wysokość (mierzona od najniżej położonego terenu przed wejściem do kalenicy):
 - dla niższych segmentów – 11,44 m,
 - dla środkowego najwyższego segmentu – 14,31 m,
- ilość mieszkań: 88 szt.
- ilość miejsc postojowych:
 - garaż podziemny: 43 szt.,
 - parking naziemny: 76 szt.

Prace budowlane i instalacyjne obejmują w szczególności:

1. Wykonanie budynku kubaturowego – budynek mieszkalny wielorodzinny
 - a. budowa budynku wraz z jego wykończeniem, pokryciem dachu i wykonaniem elewacji,
 - b. wykonanie instalacji wewnętrznych, tj.:
 - instalacja wodociągowa,
 - instalacja wodociągowa p,poż,
 - kanalizacja sanitarna,
 - instalacja grzewcza centralnego ogrzewania - ogrzewana z pomp ciepła
 - instalacja ciepłej wody - ogrzewana z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - instalacja klimatyzacji (dla trzech pomieszczeń technicznych),
 - instalacja elektryczna:
 - główne linie zasilające wraz z rozdzielnicami,
 - wyłączniki główne p,poż,
 - instalacja oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego,
 - instalacja gniazd wtykowych,
 - instalacja domofonowa,
 - instalacja DVBT, RTV-SAT,
 - instalacja teleinformatyczna,
 - instalacje przepięciowe,
 - instalacje odgromowe,
 - instalacje połączeń wyrównawczych
 - instalacja oddymiania,
 - instalacje wewnętrzne w części administracyjnej oraz mieszkalnej,
 - instalacja PV na dachu,
 - instalacja detekcji LPG/CO
 - instalacja zasilania pomp ciepła,
 - instalacja zasilania przepompowni,

- instalacja zasilania wentylatorów dachowych
 - instalacja wentylacji (wentylacja mechaniczna)
2. wykonanie prac na zewnątrz budynku – infrastruktura techniczna:
- a. wykonanie zewnętrznego uzbrojenia terenu:
 - zewnętrzna instalacja elektryczna (oświetlenie terenu, zasilanie pomp ciepła, przepompowni),
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej,
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej,
 - zewnętrzna instalacja ciepłownicza – rury preizolowane (pompy ciepła),
 - przyłącz wodociągowy,
 - przyłącz kanalizacji sanitarnej,
 - przyłącz kanalizacji deszczowej
 - przyłącz instalacji teletechnicznej (kanalizacja teletechniczna)
 - przebudowa sieci ciepłowniczej kolidującej z budynkiem,
 - b. wykonanie zagospodarowania terenu, tj.:
 - zewnętrzne oświetlenie terenu,
 - drogi wewnętrzne i zjazdy z drogi wewnętrznej,
 - miejsca postojowe,
 - chodniki,
 - tarasy,
 - schody terenowe,
 - pochylnia,
 - ogrodzenia,
 - mury oporowe,
 - komora pomp ciepła,
 - wykonanie obiektów małej architektury (śmietniki półpodziemne, plac zabaw),
 - wykonanie zieleni niskiej i wysokiej (nawierzchnie trawiaste, usunięcie i nasadzenie zgodnie z decyzją Prezydenta miasta Tarnowa z dnia 04.08.2023 r. znak: WOŚ.6131.83.2023.MŻ. oraz z projektem).
3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia stanowi opracowana przez PSJ PROJECT Sylwia Korbecka, ul. Krakowska 2/5, 33-100 Tarnów, dokumentacja projektowa, która stanowi integralną część SWZ.
4. Na dokumentację projektową składa się:
- a. Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 267/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r. wydana przez Prezydenta Miasta Tarnowa.

- b. Decyzja Prezydenta Miasta Tarnowa z dnia 04.08.2023 r. nr WOŚ.6131.83.2023.MŻ dotycząca usunięcia drzew i nasadzenia nowych drzew.
- c. Projekt budowlany dla budynku:
 - Projekt zagospodarowania terenu
 - Projekt architektoniczno-budowlany,
 - Projekt budowlany budowy kanalizacji teletechnicznej,
 - Dokumenty formalne;
- d. Projekt techniczny dla budynku:
 - Projekt – branża konstrukcyjna
 - Projekt instalacji sanitarnej – wewnętrzna instalacja wodociągowa, wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wentylacji mechanicznej,
 - Projekt instalacji elektrycznej
 - Projekt przyłącza wodociągowego oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej
 - Projekt przyłącza kanalizacji deszczowej
 - Projekt przebudowy przyłącza ciepłowniczego,
 - Projekt drogi
 - Projekt zjazdu
- e. Projekty wykonawcze:
 - Projekt zagospodarowania terenu,
 - Projekt architektoniczno-budowlany
 - Projekt – branża konstrukcyjna
 - Projekt instalacji sanitarnych – wewnętrzna instalacja wodociągowa, wewnętrzna instalacja wodociągowa p.poż, wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja wentylacji mechanicznej, instalacja klimatyzacji.
 - Projekt instalacji elektrycznej.
 - Projekt drogi
- f. Inne:
 - Projekt geotechniczny – projekt badań podłoża gruntowego,
 - Opinia dendrologiczna z daty wrzesień 2023 r., opracowana przez mgr inż. Mirosława Więcek,
 - Projektowana charakterystyka energetyczna,
 - Scenariusz obiektu budowlanego według normy PN-EN 15978, ślad węglowy budynku.

- Analiza zgodności z regułą DNSH,
- g. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót – w branżach:
 - Ogólnobudowlanej (architektonicznej i konstrukcyjnej) - wymagania ogólne i szczegółowe specyfikacje techniczne w zakresie: roboty ziemne, murowe, zbrojenie betonu, betonowanie, okładziny tynkowe, kładzenie i wykonanie podłóg, roboty malarskie, instalowanie drzwi i okien, roboty elewacyjne, izolacje, instalowanie wind, obróbki blacharskie, roboty ciesielskie.
 - Branża sanitarna – wymagania ogólne oraz specyfikacje techniczne w zakresie instalowania: wody, centralnego ogrzewania, klimatyzacji i wentylacji,
 - Branża elektryczna
- h. Przedmiary robót, kosztorysy ślepe.

Projekt budowlany, projekt techniczny, projekt wykonawczy, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, opinie i wymienione opracowania, przedmiary robót, kosztorysy ślepe i decyzje administracyjne stanowią załącznik do niniejszego SWZ.

UWAGA 1:

Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia szczegółowej analizy dokumentacji projektowej zamieszczonej na stronie internetowej prowadzonego postępowania. Koszty związane z przeprowadzeniem analizy dokumentacji projektowej ponosi Wykonawca.

UWAGA 2:

Załączone do niniejszej SWZ przedmiary robót i kosztorysy ślepe stanowią wyliczenie i zestawienie planowanych prac przewidzianych do wykonania na podstawie rysunków i opisów projektu. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy projektem a przedmiarem robót lub kosztorysem ślepym, bezwzględnie pierwszeństwo przyznaje się projektowi. Przedmiar robót i kosztorys ślepy ma charakter jedynie pomocniczy dla uproszczenia sporządzania przez wykonawcę wyceny robót.

Ze względu na ryczałtowy charakter wynagrodzenia zamówienia, brak w przedmiarze lub kosztorysie ślepym jakichkolwiek elementów, ujętych w dokumentacji projektowej, a niezbędnych dla prawidłowej realizacji zamówienia określonego w projekcie, jak i niniejszej SWZ, nie będzie skutkowało zleceniem wykonawcy robót dodatkowych, jak również nie będzie podstawą zawarcia aneksu do umowy o roboty budowlane w przedmiocie niniejszego zamówienia.

UWAGA 3:

Wykonawca w składanej ofercie może zaproponować równoważne (inne) materiały i urządzenia, lecz o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych od przyjętych w dokumentacji projektowej i kompatybilnie (współdziałające) z istotnymi parametrami technicznymi materiałów i urządzeń zastosowanych w dokumentacji projektowej, nie powodujące konieczności wykonania nowej dokumentacji projektowej. W przypadku wskazania w dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów lub urządzeń, wykonawca może zaoferować równoważne materiały i urządzenia o parametrach technicznych i jakościowych nie niższych niż materiały lub urządzenia wskazane w dokumentacji

projektowej. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne zobowiązany jest wykazać, że oferowane przez niego materiały i urządzenia spełniają wymagania określone przez Zamawiającego wskazane w dokumentacji projektowej oraz musi spełnić wymagania w tym zakresie, które zostały określone we wzorze umowy - załącznik nr 9 do SWZ.

UWAGA 4:

Wykonawca jest zobowiązany względem Zamawiającego do jego każdorazowego informowania „celem akceptacji”, z odpowiednim wyprzedzeniem – co najmniej na dwa tygodnie przed ich użyciem, o zamiarze zastosowania elementów stanowiących wyposażenie i wykończenie budynku i lokali mieszkalnych, w tym w szczególności: stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji centralnego ogrzewania i grzejników, hydroforu, przepompowni, dźwigu osobowego itp.

Powyższe ma na celu uniknięcie sytuacji zastosowania przez Wykonawcę elementów odmiennych niż przewiduje to dokumentacja projektowa i oferta Wykonawcy, względnie ostatecznego i rzeczywistego dopracowania szczegółów technicznych.

UWAGA 5:

Przedmiotowe zamówienie współfinansowane będzie zgodnie z założeniami Umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, w oparciu o Ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Doplát).

UWAGA 6: Istniejący przyłącz ciepłowniczy koliduje z nowoprojektowanym budynkiem oraz z planowanym zaniżeniem terenu. Zamawiający zwraca uwagę, że zgodnie z wydanymi warunkami przebudowę sieci należy zlecić firmie MPEC na 4 miesiące przed planowaną realizacją robót. Przebudowa odcinka sieci może nastąpić w miesiącach czerwień-sierpień.

UWAGA 7: Wykonawca w ramach zamówienia będzie zobowiązany do wykonania:

1. Systemu identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych.
2. Dorobienia:
 - a) kluczy do:
 - drzwi wejściowych do budynku – łącznie 100 szt.
 - wózkowni – łącznie 98 szt.
 - b) Dorobienia breloka do domofonu – łącznie 100 szt.
 - c) Dorobienia pilotów do bramy garażowej – 47 szt. (dwie bramy obsługiwane jednym pilotem)

UWAGA 8:

Wykonawca zobowiązuje się przedstawić Zamawiającemu do akceptacji dwie koncepcje wykończenia łazienek z wykorzystaniem płytek. Przedstawione koncepcje będą podlegały akceptacji przez Zamawiającego, przy czym Zamawiający zastrzega sobie prawo do łączenia elementów obu koncepcji, w celu uzyskania optymalnego efektu estetycznego i funkcjonalnego.

UWAGA 9:

Wymaga się, aby zgłoszony przez Wykonawcę kierownik budowy był obecny na terenie budowy w trakcie realizacji robót.

Zamawiający wymaga przedłożenia przez Wykonawcę szczegółowego harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji robót budowlanych w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy. Ponadto, Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy następujących dokumentów: audyt przedrozbiórkowy, wykazu odpadów oraz Planu segregacji odpadów, a także wykazu działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń. Wszystkie te dokumenty będą wdrożone w proces budowlany.

Ponadto Wykonawca:

- Przedłożyć Zamawiającemu projekt organizacji placu budowy w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy o roboty budowlane
- Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania w imieniu Zamawiającego pozytywnych opinii Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz pozwolenia na użytkowanie
- Utrzymanie i ogrodzenie nieruchomości przewidzianej do zabudowy począwszy od dnia zawarcia umowy o roboty budowlane do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- Powieszenia na ogrodzeniu tablicy informacyjnej o dotacji – tablice przekaze Zamawiający.
- Opracowanie na koszt własny i uzyskanie zatwierdzenia projektów organizacji ruchu dla potrzeb budowy, w tym także poniesienie kosztów ewentualnego zajęcia pasa drogowego na czas realizacji zamówienia,
- Koszt wszelkich robót przygotowawczych, w tym wykonanie niwelacji terenu, rozbiórek i innych niezinwentaryzowanych podziemnych urządzeń, instalacji lub obiektów infrastrukturalnych, robót porządkowych i odtworzeniowych,
- Organizowanie co najmniej raz w tygodniu posiedzeń koordynacyjnych – tzw. rad budowy, z udziałem upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy, przedstawiciela Zamawiającego, Kierownika Budowy, Kierowników Robót oraz Inspektora Nadzoru. Terminy rad budowy należy uzgadniać z Zamawiającym. W szczególnych sytuacjach, rady budowy mogą być organizowane rzadziej niż raz w tygodniu, za zgodą Zamawiającego i Inspektora Nadzoru. Ponadto, przedstawiciele Wykonawcy są zobowiązani do uczestniczenia w tzw. naradach technicznych na każde żądanie Zamawiającego.
- Szkolenie osób zatrudnionych przy wykonywaniu zamówienia w zakresie przepisów BHP
- Zorganizowanie przez wykonawcę i na jego koszt miejsca składowania odpadów powstałych w trakcie realizacji zamówienia, jak również ich wywóz i utylizacja, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
- Uzgodnienie we własnym zakresie i na koszt własny miejsca wywozu nadmiaru ziemi i gruzu z wykopów i utylizację ewentualnych odpadów szkodliwych dla środowiska,
- Uzgodnienie i zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
 - Ustawy z dnia 14.12.2012 r. O odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.),
- Przeprowadzenie na koszt własny wytyczenia geodezyjnego budynku, obiektów, instalacji i urządzeń,

- Wykonanie, utrzymanie i oznakowanie placu budowy oraz dróg w rejonie budowy podczas prowadzenia robót,
- Wykonanie wszelkich wymaganych w trakcie realizacji i do odbioru badań i sprawdzeń w tym badań laboratoryjnych potwierdzających uzyskanie dla badanych elementów parametrów technicznych wymaganych dokumentacja budowlaną i specyfikacjami technicznymi. Badania laboratoryjne muszą być wykonane przez uprawnione laboratoria niezależne w stosunku do Wykonawcy,
- Wykonanie inspekcji TV wykonanego odcinka kanalizacji sanitarnej i deszczowej – inspekcje TV nagrana na płycie CD.
- Usuwanie z placu budowy osób i sprzętu niezwiązanych z realizacją zadania,
- Uczestniczenie w radach budowy Kierownika Budowy oraz odpowiednich Kierowników Robót, którzy przedstawia zaawansowanie robót oraz sprawy, które wymagają rozstrzygnięcia przez Inspektora Nadzoru i przez Zamawiającego, w szczególności nieprawidłowości w wykonaniu robót lub zagrożenia terminowego wykonania zamówienia,
- Sporządzenie przez i na koszt wykonawcy świadectw energetycznych wszystkich lokali mieszkalnych do dnia spisania protokołu odbioru końcowego i przeprowadzenie badań termowizyjnych na uzasadniony i pisemny wniosek zamawiającego w okresie obowiązuje rękojmi lub gwarancji, w sytuacji stwierdzenia przemarzania ścian, mostków termicznych itp.,
- Sporządzenie na zlecenie i koszt wykonawcy „instrukcji bezpieczeństwa pożarowego ustalającej wymogi ochrony przeciwpożarowej” oraz pełne oznakowanie i wyposażenie przeciwpożarowe realizowanych obiektów, w rozumieniu przepisów p.poż.
- Przeprowadzenie powykonawczej inwentaryzacji mieszkań zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 *Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*, wykonanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane,
- Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu, w formie papierowej i elektronicznej, inwentaryzacji powykonawczej wszystkich lokali mieszkalnych oraz pozostałych powierzchni budynku i zagospodarowania terenu, zawierającej wszystkie elementy wyposażenia i wykończenia lokali oraz zastosowanych materiałów i stanów poszczególnych liczników wg wzoru stanowiącego załącznik do projektu umowy,
- Przekazanie Zamawiającemu w terminie odbioru końcowego dokumentacji odbiorowej, w skład której winny się znaleźć wszystkie dokumenty, certyfikaty, aprobaty techniczne, atesty higieniczne i inne dokumenty i dopuszczenia do stosowania materiałów użytych do realizacji zamówienia. Powyższe dokumenty muszą być potwierdzone przez kierownika budowy zapisem „wbudowano na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Krzyskiej w Tarnowie”, w tym także dokumentacji powykonawczej wymaganej prawem i obowiązującymi przepisami uwzględniającej ewentualne zmiany dokonane w trakcie realizacji zamówienia,
- Dostarczenie Zamawiającemu dokumentów potwierdzających, że
 - urządzenia związane z wodą, zainstalowane poza lokalami mieszkalnymi, spełniają warunki specyfikacji technicznej określone w dodatku E do załącznika I do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego

-
- z pozostałych celów środowiskowych (Dz. Urz. UE L 442 z 09.12.2021, str. 1, z późn. zm.1)), zwanego dalej „rozporządzeniem nr 2021/2139”; 2)
- co najmniej 70 % masy innych niż niebezpieczne odpadów z budowy i rozbiórki wytwarzanych na placu budowy jest gotowe do ponownego użycia, recyklingu i innych procesów odzysku materiału, zgodnie z ust. 7.1. pkt 4 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139; 3)
 - ograniczono wytwarzanie odpadów w procesach związanych z budową i rozbiórką, zgodnie z ust. 7.1. pkt 4 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139; 4)
 - w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych wprowadzono środki służące redukcji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.
 - Wykonano sporządzenie raportów z badań, o których mowa w ust. 7.1.2 załącznika I do rozporządzenia nr 2021/2139
- Sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu przed dokonaniem protokolarnego odbioru robót budowlanych instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu budowlanego (budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze).
- Sporządzenie wykazu wyposażenia i urządzeń, wraz z podaniem okresu gwarancyjnego oraz wskazaniem firm, z którymi Zamawiający będzie zobowiązany zawrzeć umowy na konserwację w celu utrzymania gwarancji.
- Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (budynku, dróg, chodników, elementów małej architektury, sieci itp.),
- Demontaż urządzeń tymczasowych i uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu wszelkich prac objętych zamówieniem,
- Wszelkie roboty, które były możliwe do przewidzenia na etapie opracowania oferty a:
- nie zostały ujęte w dokumentacji projektowej,
 - nie zostały zgłoszone zamawiającemu,
 - konieczność ich stosowania wynika z Prawa Budowlanego, polskich norm lub europejskich ocen technicznych, zasad sztuki budowlanej,
- nie będą wchodziły w zakres robót dodatkowych i będą musiały zostać wykonane na koszt własny wykonawcy.
- Uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych (planuje się jeden przegląd rocznie). Nieobecność Wykonawcy nie wstrzymuje przeprowadzenia przeglądu, a Zamawiający jest wówczas zobowiązany przesłać Wykonawcy protokół przeglądu gwarancyjnego wraz z wezwaniem do usunięcia stwierdzonych wad gwarancyjnych w określonym przez Zamawiającego terminie.
- Na żądanie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, Projektanta lub w przypadku konieczności wykonania dodatkowych projektów, opracowań lub ekspertyz technicznych, Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie przygotować wspomniane opracowania, takie jak: rysunki warsztatowe, projekt organizacji ruchu, projekty zabezpieczenia i odwodnienia wykopu podczas prowadzenia robót. Powyższe opracowania powinny być przygotowane przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane. Kompletne opracowania należy przedłożyć do akceptacji Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego i Zamawiającemu. Proces przygotowania powyższych opracowań nie może wpływać na harmonogram prowadzenia robót.

Przy wykonaniu robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1213 z późn. zm.)

Sposób obliczenia ceny.

1. Cenę oferty należy podać w formie **ryczałtu**.

Wykonawca winien określić cenę oferty poprzez wycenę wszystkich elementów robót. W/w wycenę Wykonawca dokonuje na podstawie kosztorysów szczegółowych sporządzonych w oparciu o przedmiary robót (kosztorysy ślepe) stanowiące załącznik do SWZ.

W cenie należy ująć roboty i czynności uznane przez Wykonawcę jako niezbędne do prawidłowego wykonania pełnego zakresu robót, w tym koszty związane z organizacją robót. Wykonawca w cenie ofertowej pokryje koszty:

- Zużytej wody i odprowadzenia kanalizacji w obiekcie budowlanym i w poszczególnych mieszkaniach od czasu zamontowania liczników do czasu przekazania budynku Zamawiającemu¹,
- Ogrzewania budynku (opłata stała i zmienna) dla potrzeb technologicznego suszenia budynku od dnia podania ciepła do czasu przekazania budynku Zamawiającemu¹,
- Energii elektrycznej zużytej w budynku i w mieszkaniach od dnia zamontowania liczników administracyjnych do dnia odbioru końcowego¹.
- Koszt zorganizowania i rozbiórki czasowego zaplecza budowy.
- Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z organizacją robót w tym koszty wszystkich mediów koniecznych do realizacji przedmiotu zamówienia.
- Koszty związane z karczowaniem i nasadzeniem drzew oraz ich pielęgnacją w okresie roku od daty podpisania końcowego protokołu odbioru robót.
- Opracowanie na koszt własny i uzyskanie zatwierdzenia projektów organizacji ruchu dla potrzeb budowy, w tym także poniesienie kosztów ewentualnego zajęcia pasa drogowego na czas realizacji zamówienia,
- Koszt wszelkich robót przygotowawczych, w tym wykonanie niwelacji terenu, rozbiórek ewentualnych fundamentów i innych niezainwentaryzowanych podziemnych urządzeń, instalacji lub obiektów infrastrukturalnych, robót porządkowych i odtworzeniowych,
- Szkolenie osób zatrudnionych przy wykonywaniu zamówienia w zakresie przepisów BHP.
- Zorganizowanie przez wykonawcę i na jego koszt miejsca składowania odpadów powstałych w trakcie realizacji zamówienia, jak również ich wywóz i utylizacja, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,
- Uzgodnienie we własnym zakresie i na koszt własny miejsca wywozu nadmiaru ziemi i gruzu z wykopów i utylizację ewentualnych odpadów szkodliwych dla środowiska,
- Uzgodnienie i zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
 - Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo Ochrony Środowiska,
 - Ustawy z dnia 14.12.2012 r. O odpadach),
- Przeprowadzenie na koszt własny wytyczenia geodezyjnego budynku, instalacji i urządzeń,
- Wykonanie, utrzymanie i oznakowanie placu budowy oraz dróg w rejonie budowy podczas prowadzenia robót,

¹ W sytuacji, w której podczas odbioru końcowego stwierdzone zostają wady wymagające usunięcia, jednak nie są one przeszkodą do użytkowania obiektu. W tych przypadkach wykonawca każdorazowo korzysta z wody, ciepła i energii elektrycznej budynku i lokali. Podstawa rozliczenia kosztów zużytej w trakcie usuwania wad wody i ciepła w budynku będą stany liczników indywidualnych spisywane podczas przekazania mieszkań.

- Wykonanie wszelkich wymaganych w trakcie realizacji i do odbioru badań i sprawdzeń w tym badań laboratoryjnych potwierdzających uzyskanie dla badanych elementów parametrów technicznych wymaganych dokumentacją budowlaną i specyfikacjami technicznymi. Badania laboratoryjne muszą być wykonane przez uprawnione laboratoria niezależne w stosunku do Wykonawcy,
- Wykonanie inspekcji TV wykonanego odcinka kanalizacji sanitarnej i deszczowej z nagraniem na płycie CD.
- Sporządzenie przez i na koszt wykonawcy świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku oraz świadectw energetycznych wszystkich lokali mieszkalnych do dnia spisania protokołu odbioru końcowego.
 - przeprowadzenie badań termowizyjnych na uzasadniony i pisemny wniosek zamawiającego w okresie obowiązującej rękojmi lub gwarancji, w sytuacji stwierdzenia przemarzania ścian, mostków termicznych itp.,
- Wykonanie audytu przedrozbiorowego.
- Wykonanie wykazu odpadów i Planu segregacji odpadów.
- Sporządzenie wykazu działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń.
- Wykonanie i dostarczenie raportu z szczelności budynku przeprowadzonego zgodnie z wytycznymi normy PN-EN 13829 „Właściwości cieplne budynków. Określenie przepuszczalności powietrznej budynków. Metoda pomiaru ciśnieniowego z użyciem wentylatora”.
- Wykonanie i dostarczenie raportu z badania termowizyjnego przeprowadzonego zgodnie z obowiązującą normą europejską PN-EN 13187 Właściwości cieplne budynków – Jakościowa detekcja wad cieplnych w obudowie budynku – Metoda podczerwieni. Ekspertyza powinna obejmować: analizę dokumentacji technicznej budynku, wykonanie badania termowizyjnego, zarejestrowanie miejsc z wadami termicznymi, opis i analizę zdjęć, sporządzenie raportu i podanie wniosków.
- Opracowanie z przeprowadzenia oceny śladu węglowego budynku w pełnym cyklu życia (tzw. „od kołyski do kołyski”, zgodnie z metodą opisaną w normie EN 15978 Zrównoważone obiekty budowlane – Ocena środowiskowych właściwości użytkowych budynków – Metoda obliczania. Uwaga: Zamawiający posiada opracowany ślad węglowy dla budynku. Jednakże w przypadku zastosowania innych materiałów niż wskazane w projekcie, wykonawca będzie zobowiązany do jego aktualizacji.
- sporządzenie na zlecenie i koszt wykonawcy „instrukcji bezpieczeństwa pożarowego ustalającej wymogi ochrony przeciwpożarowej” oraz pełne oznakowanie i wyposażenie przeciwpożarowe realizowanych obiektów, w rozumieniu przepisów p.poż.,
- poniesienia kosztów nadzoru dendrologicznego oraz wykonania opinii dendrologicznych,
- przeprowadzenie powykonawczej inwentaryzacji mieszkań zgodnie normą PN-ISO 9836:2022-07 Tytuł normy „Właściwości użytkowe w budownictwie -- Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” wykonanej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane,
- Poniesienie kosztów związanych z odbiorami wykonanych robót,
- Poniesienia kosztów nadzoru nad pracami na sieciach i instalacjach.
- Poniesienie kosztów odbioru urządzeń podlegających dozorowi przez Urząd Dozoru Technicznego,
- Poniesienie wszelkich innych kosztów wynikłych w trakcie realizacji zamówienia,
- Rozliczenie inwestycji wg wzoru i układu ustalonego z Zamawiającym,

- Demontaż urządzeń tymczasowych i uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu wszelkich prac objętych zamówieniem,
- Wszelkie roboty, które były możliwe do przewidzenia na etapie opracowania oferty a:
 - a) nie zostały ujęte w dokumentacji projektowej,
 - b) nie zostały zgłoszone zamawiającemu,
 - c) konieczność ich stosowania wynika z Prawa Budowlanego, polskich norm lub europejskich ocen technicznych, zasad sztuki budowlanej,nie będą wchodziły w zakres robót dodatkowych i będą musiały zostać wykonane na koszt własny wykonawcy.