Załącznik nr 1

Starachowice, 15.03.2024 r.

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

p.n. **„Opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego oraz budynku gospodarczego przy ul. Kolejowej 17 w Starachowicach”**   
w ramach zadania „Starachowicki Program Mieszkaniowy”.

1. Przedmiot opracowania

Opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny (ozn. na zał. A) wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego (ozn. na zał. B) oraz budynku gospodarczego przy ul. Kolejowej 17   
w Starachowicach oraz uzyskanie zezwolenia na realizację robót budowlanych (decyzja o pozwoleniu na budowę lub/i skuteczne zgłoszenie robót budowlanych) we wskazanym poniżej zakresie:

1. Wykonanie inwentaryzacji architektonicznej, budowlanej, instalacyjnej budynku oraz zabudowań gospodarczych (ozn. na zał. C) i obiektów małej architektury,
2. Wykonanie ekspertyzy mykologiczno-budowlanej,
3. Wykonanie audytu energetycznego i audytu efektywności energetycznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
4. Wykonanie przynajmniej dwóch koncepcji rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego   
   oraz budynku gospodarczego (w tym kolorystyki elewacji),
5. Wykonanie projektu rozbiórek istniejących budynków na terenie przedmiotowej działki koniecznych do wyburzenia.
6. Wykonanie projektu modernizacji systemu wentylacyjnego
7. Wykonanie spójnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego oraz budynku gospodarczego
8. Wykonanie projektów przebudowy kolizji lub przebudowy przyłączy zlokalizowanych na terenie nieruchomości.
9. Uzyskanie pozytywnej opinii/uzgodnienia dla opracowanej dokumentacji od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach

Wymagania szczegółowe:

1. Zagospodarowanie działki nr ewid. 1166, obręb 0005 przy ul. Kolejowej obejmujące rozbiórki istniejących budynków na działce oraz przebudowę lub zmianę lokalizacji zjazdu z drogi powiatowej – ul. Kolejowej.
2. Zagospodarowanie działki winno obejmować wszystkie elementy wynikające z obowiązujących przepisów, niezbędne do funkcjonowania obiektu, m.in.

- wszelkie prace ziemne kształtujące teren, czyli usuwanie nadmiaru bądź uzupełnienia braków podłoża

- zagospodarowania w zakresie chodników, ogrodzenia,

- sadzenie drzew i krzewów oraz klomby, rabaty i kwietniki, ogródki warzywne,

- małą architekturę: piaskownica/plac zabaw, ławki, kosze, pergole, altanę śmietnikową.

1. Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz   
   z budową nowego budynku wielorodzinnego oraz budynku gospodarczego winna obejmować zakres robót wynikający z ekspertyzy i docelowej funkcjonalności, przy czym Zamawiający oczekuje od Projektanta maksymalnego ograniczania rozbiórki ścian nośnych.
2. Zamawiający zakłada wykonanie nowych stropów na innych poziomach z dostosowaniem do poziomu okien.
3. Budynek należy dostosować do obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych po uzgodnieniu z Zamawiającym.
4. W budynku należy zaprojektować dwa lokale mieszkalne dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Mieszkania muszą być wyposażone w instalację wod.-kan. z ciepłą i zimną wodą, c.o., elektryczną, teletechniczną, instalację telewizyjną naziemną i satelitarną zakończona gniazdkami abonenckimi. Należy przewidzieć opomiarowanie indywidualne (dla każdego mieszkania) dla: wody ciepłej i zimnej, energii elektrycznej, c.o.
6. Łazienki w lokalach należy wyposażyć w prysznice, umywalkę, kompakt wc. W lokalu należy zaprojektować osobne podejścia dla pralki zlokalizowanej w łazience lub w kuchni.   
   W lokalach dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w łazience należy zaprojektować prysznic z odpływem liniowym, które zapewnią ochronę pomieszczenia przed wyciekiem wody spod prysznica oraz pozwolą na wjazd pod prysznic osoby na wózku inwalidzkim. W lokalach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych należy zaprojektować uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych. Kuchnie w lokalach należy wyposażyć w zlew z szafką.
7. Obiekty należy zoptymalizować pod kątem funkcjonalno-użytkowym oraz ekonomicznym.

UWAGI.

1. **Wykonawca w terminie przynajmniej 7 dni przed przystąpieniem do inwentaryzacji winien zawiadomić Zamawiającego o chęci wejścia na teren nieruchomości oraz terminach w jakich to nastąpi.**
2. **Wszystkie założenia projektowe dotyczące opracowywanej dokumentacji należy uzgodnić z Zamawiającym i uzyskać jego akceptację.**
3. Zmawiający informuje, że nie posiada dokumentacji technicznej dla budynków.
4. Teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego – B9 - Wierzbnik– oznaczony symbolem 18 MN. Obecnie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest na etapie zmiany, która umożliwi realizację budynku wielorodzinnego.
5. Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz chroniony zapisami MPZP
6. Datą wykonania zamówienia jest data nie wcześniejsza niż data wydania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany – udzielającej pozwolenia na budowę.
7. W załączniku mapa poglądowa.

Główny zakres rzeczowy:

1. Opracowanie mapy sytuacyjno – wysokościowej do celów projektowych.
2. Opracowanie dokumentacji geotechnicznej - 3 egz.
3. Opracowanie przynajmniej dwóch projektów koncepcyjnych,
4. Opracowanie dokumentacji projektowej, składającej się z:
   1. Projektu budowlanego – 5 egz. (w tym: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny),
   2. Projektu wykonawczego – 4 egz.
   3. Przedmiaru robót – 3 egz.
   4. Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
   5. Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót – 3 egz.
   6. Opracowanie kosztorysu inwestorskiego – po 3 egz. dla każdego rodzaju robót.
5. Uzyskanie wszelkich niezbędnych warunków technicznych, uzgodnień, opinii, decyzji, zgód na wejście na teren i innych wymaganych dokumentów, których potrzeba wyniknie w trakcie projektowania w celu uzyskania zezwolenia na realizację.
6. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub/i skutecznego zgłoszenia robót budowlanych,
7. Wykonanie wizualizacji budynku i zagospodarowania terenu.
8. Opracowanie wersji elektronicznej dokumentacji (w wersji edytowalnej dxf lub dwg oraz pdf)
9. Opracowanie ewentualnego zestawienia drzew i krzewów przewidzianych do wycinki, w celu uzyskania przez Zamawiającego zezwolenia na wycinkę (w przypadku, jeżeli inwestycja wymusza wycinkę drzew i krzewów).
10. Pełnienie, na podstawie odrębnej umowy nadzoru autorskiego w okresie zbieżnym   
    z okresem realizacji robót budowlanych w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy - Prawo budowlane tj. stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem oraz uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Wymagania ogólne.

1. Dokumentacja projektowo – kosztorysowa winna być kompleksowym opracowaniem wykonanym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na podstawie, której możliwe będzie uzyskanie pozwolenia na budowę, m. in. zgodnie z:
   1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)
   2. Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1605 z późn. zm.)
   3. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego   
      (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).
   4. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. 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. z 2021 r., poz. 2458),
   5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.)
2. Projektant wykona wszystkie (także niewyszczególnione wyżej) opracowania, które są niezbędne z punktu widzenia kompletności dokumentacji pod kątem uzyskania decyzji organów administracji państwowej lub samorządowej lub innych jednostek branżowych uzgadniających dokumentację.
3. Wykonawca podczas opracowania dokumentacji zobowiązany będzie na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym szczegółowe rozwiązania techniczne.
4. Zamawiający wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zmierzających do minimalizacji kosztu robót budowlanych, tj. minimalizacji kosztu w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.
5. Wykonawca na bieżąco będzie informował Zamawiającego o postępie prac nad dokumentacją przekazując mu kopie wystąpień o warunki, uzgodnienia, opinie oraz kopie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych czy wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.
6. Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym założenia wyjściowe do kosztorysowania.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość ustalenia nazwy dokumentacji, w uzgodnieniu z Projektantem oraz właściwym organem zezwalającym na realizację robót.
8. Projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez Wykonawcę i realizacji robót budowlanych.
9. Zestawienie drzew i krzewów przewidzianych do wycinki, winno zawierać zestawienie drzew z podaniem ilości, gatunku i obwodu oraz krzewów z podaniem gatunków i powierzchni.
10. Do projektów należy załączyć:
    1. kserokopie (potwierdzone "za zgodność z oryginałem") uprawnień budowlanych (projektowych) oraz aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
    2. oświadczenie projektantów, a także sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
11. Dokumentacja powinna zawierać oświadczenie Projektanta o jej kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
12. Zamawiający wymaga przekazania dokumentacji w wersji papierowej w ilościach określonych w "Głównym zakresie rzeczowym". Egzemplarze dokumentacji, które są przekazywane instytucjom przy uzgodnieniu dokumentacji nie będą wliczone w tę ilość.
13. Dokumentację należy przekazać w wersji elektronicznej na nośniku / -ach (pamięć masowa):
    1. w formacie pdf,
    2. w formacie edytowalnym:
       * dokumenty tekstowe – doc lub odt,
       * pliki graficzne – dwg lub dxf,
       * kosztorysy i przedmiary – ath,
       * tabele, zestawienia np. kosztorysów branżowych – xls lub ods.
14. Dokumentację projektową należy opracować w sposób umożliwiający Zamawiającemu prawidłowe udzielenie zamówienia na realizację robót zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, a także na jej podstawie realizację pełnego zakresu robót budowlanych, niezbędnych dla użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem.
15. Dokumentacja projektowa w zakresie opisu proponowanych materiałów i urządzeń powinna być wykonana zgodnie z art. 99 ust. 1-7 ustawy Prawo zamówień publicznych.
16. W przypadku, gdy będzie to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i Wykonawca powoła się na znak towarowy, patent lub pochodzenie (markę, producenta, dostawcę) materiałów oraz na normy, aprobaty, specyfikacje techniczne i systemy odniesienia, o których mowa w art. 99 ust. 1-7 ustawy Prawo zamówień publicznych, wówczas jest obowiązany wskazać w dokumentacji, że dopuszcza oferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych oraz zobowiązany jest doprecyzować zakres dopuszczalnej równoważności.
17. Wykonawca zobowiązany będzie do udzielenia odpowiedzi do opracowanej dokumentacji podczas prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych.

Mapa poglądowa

Sporządził:

**Łukasz Linek**

Inspektor

* lukasz.linek@starachowice.eu
* *41 322 10 23*