

Zamawiający: Miejski Zarząd Nieruchomości, Jastrzębie Zdrój ul. 1 Maja 55
Opracował: Dział Techniczny ul. Dworcowa 17E

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTOWANIA

Zadanie budżetowe: Modernizacja budynków

Nazwa zamówienia: Opracowanie dokumentacji budowlano – wykonawczej na przebudowę budynków mieszkalnych wraz z remontem, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu zewnętrznego .

Adres: Jastrzębie Zdrój ul. A. Krajowej 90-92-94-96

*Nazwa zamówienia
według CPV:* usługi projektowania architektonicznego

*Kod zamówienia
według CPV:* 71220000-6

*Data
opracowania:* marzec 2023r.

*Autor
opracowania:* Paweł Posanow

Sprawdził: Karol Janiszewski

1.CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, z podziałem na zadania umożliwiające odrębne zlecenie robót w procedurze przetargowej oraz uzyskanie dofinansowania do poszczególnych zadań w zakresie:

ZADANIE I – przebudowa lokali mieszkalnych wraz z remontem części wspólnych:

- a) wyodrębnienie dwóch lokali (obecnie trzy lub cztery) mieszkalnych na każdej kondygnacji wraz z węzłami sanitarnymi i aneksami kuchennymi,
- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) remont instalacji w tym: elektrycznej, wod-kan, c.o., antenowej,
- d) dostosowanie wentylacji do nowych lokali mieszkalnych,
- e) remont piwnic, klatek schodowych i poddasza z uwzględnieniem docieplenia stropów i poddasza,
- f) wykonanie instalacji domofonowej i internetowej,
- g) pozostałe prace remontowe niezbędne do zrealizowania zadania jako całości.

ZADANIE II – renowacja i naprawa zewnętrznych elementów architektonicznych:

- a) renowacja i naprawa elewacji budynków z zachowaniem walorów architektonicznych,
- b) hydroizolacja ścian piwnic wraz z drenażem i opaską budynku,
- c) pozostałe prace towarzyszące niezbędne do zrealizowania zadania jako całości,

ZADANIE III – wykonanie przyłączy do kanalizacji sanitarnej:

- a) zaprojektowanie odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej kanalizacji sanitarnej

ZADANIE IV – zagospodarowanie terenów zewnętrznych:

- a) wykonanie miejsc postojowych z wykorzystaniem materiałów przepuszczalnych,
- b) wykonanie nawierzchni drogi dojazdowej wraz z odpływem wód opadowych,
- c) rozbiórka zabudowań gospodarczych i toalet zewnętrznych,
- d) budowa placyków do gromadzenia nieczystości stałych,
- e) zagospodarowanie strefy biologicznie czynnej (w tym plac zabaw).

Przedmiot zadania obejmuje:

- 1) wykonanie inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej oraz instalacyjnej,
- 2) wykonanie koncepcji architektonicznej i zagospodarowania terenu zewnętrznego,
- 3) wykonanie projektu budowlanego,
- 4) wykonanie projektów wykonawczych,
- 5) wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 6) wykonanie przedmiarów, kosztorysów inwestorskich: szczegółowych i uproszczonych,
- 7) wykonanie zestawienia materiałów wraz z opisem ich parametrów, które będą podlegały ocenie podczas wyboru/akceptacji materiału przez inspektora nadzoru,
- 8) wykonanie projektowanej charakterystyki energetycznej,
- 9) pozyskanie map do celów projektowych,

- 10) dokonanie wszelkich wymaganych uzgodnień i zatwierdzeń, w tym m.in. z gestorami sieci, rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych, rzeczoznawcą ds. sanitarnych oraz konserwatorem zabytków
- 11) uzyskanie pozwolenia na budowę dla robót tego wymagających.

Podstawowe dane budynków:

- Lokalizacja – Budynki usytuowane są na działce nr 189/18 przy ul. A. Krajowej 90-92-94-96 stanowiącej własność Gminy Jastrzębie Zdrój, budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr B-51.
- Rok budowy: ok. 1919,
- Zabudowa prosta oparta na rzucie prostokąta, budynki 2-kondygnacyjne (parter + piętro), częściowo lub całkowicie podpiwniczone, z poddaszem użytkowym (strychy),
- Budynki posiadają następujące ilości mieszkań :
 - A. Krajowej 90 - 6 mieszkań,
 - A. Krajowej 92 - 6 mieszkań,
 - A. Krajowej 94 - 7 mieszkań,
 - A. Krajowej 96 - 7 mieszkań,

Podstawowe dane techniczne budynków:

- a) fundamenty – ceglano - kamienne,
- b) ściany wewnętrzne i zewnętrzne – z cegły ceramicznej pełnej,
- c) stropy – nad piwnicą stalowo ceramiczny Kleina, na pozostałych kondygnacjach – drewniane,
- d) dach – więźba drewniana, pokrycie – papa termozgrzewalna
- e) instalacje: wodno – kanalizacyjna (częściowo stalowa, częściowo PP, PCW), c.o.z sieci miejskiej- stalowa, elektryczna
- f) powierzchnia zabudowy – ok. 145,00 m² (1 budynek)
- g) powierzchnia użytkowa – ok. 262,00 m² (1 budynek)
- h) kubatura – ok. 690,00 m³ (1 budynek)

1.2. Szczegółowe wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:**ZADANIE I – przebudowa lokali mieszkalnych wraz z remontem części wspólnych:**

- a) roboty rozbiórkowe:
 - wyburzenie ścianek działowych,
 - wykucie otworów na stolarkę drzwiową/okienną,
 - rozebranie istniejących posadzek
 - skucie istniejących okładzin ściennych
 - skucie luźnych tynków,
 - demontaż stolarki okiennej i drzwiowej wraz z parapetami oraz kratami okiennymi,
 - wykonanie przebić w ścianach i stropach dla prowadzenia przewodów instalacyjnych,
 - demontaż istniejących instalacji w tym: elektryczna, c.o., wod-kan
 - demontaż i rozbiórka pozostałych elementów niezbędnych do realizacji zadania,
 - wywóz i utylizacja elementów z rozbiórek
- b) ogólnobudowlane:
 - wykonanie ścianek działowych,

- wydzielenie aneksów kuchennych oraz łazienek,
 - zamurowanie otworów i wnęk,
 - montaż nadproży drzwiowych,
 - wykonanie nowych posadzek ,
 - montaż stolarki okiennej i drzwiowej,
 - wykonanie docieplenia stropu nad piwnicami oraz poddasza użytkowego,
 - ewentualne docieplenie ścian zewnętrznych od środka budynku,
 - wykonanie nowych tynków,
 - wykonanie okładzin ściennych z płytek ceramicznych
 - malowanie ścian i sufitów,
 - remont drewnianych schodów klatki schodowej
- c) roboty instalacyjne elektryczne:
- wymiana istniejącej instalacji oraz wykonanie nowej dostosowanej do nowego układu funkcjonalno-użytkowego lokali mieszkalnych,
 - w razie konieczności, należy wystąpić do dostawcy energii elektrycznej o zmianę mocy przyłączeniowej,
 - należy przewidzieć oddzielne opomiarowanie dla części wspólnej budynku oraz dla każdego lokalu mieszkalnego
 - instalacja w lokalach mieszkalnych powinna umożliwiać zasilanie m.in. dla: elektrycznej kuchenki czteropalnikowej wraz z piekarnikiem, bojlera na ciepłą wodę, min. 6 gniazdek w aneksie kuchennym, 2 gniazda w łazience, 2 gniazda w każdym pokoju, punktów świetlnych – 1 dla każdego pomieszczenia,
 - instalacja w komunikacji i pomieszczeniach technicznych powinna uwzględniać oświetlenie podstawowe i awaryjne. Dla oświetlenia klatki schodowej zastosować sterowanie czujnikiem ruchu, zmiernicowe, oświetlenie typu led, przed wejściem - zmiernicowe
- d) roboty instalacyjne c.o.
- wymiana istniejącej instalacji oraz wykonanie nowej dostosowanej do nowego układu funkcjonalno-użytkowego lokali mieszkalnych,
 - projekt powinien przewidzieć modernizację istniejącego węzła m.in. w urządzenia regulacyjne, automatykę pogodową
 - instalacja powinna być wyposażona w podzielniki radiowe (np. Bmeters), dokumentacja powinna zawierać wartości nastaw na grzejnikach oraz wsp. wyrównawcze i min/max koszty zużycia ciepła,
- e) roboty instalacyjne wod-kan
- wymiana istniejącej instalacji oraz wykonanie nowej dostosowanej do nowego układu funkcjonalno-użytkowego lokali mieszkalnych,
 - wykonanie instalacji wody w technologii PP oraz instalacji kanalizacji PCW
 - w łazienkach lokali mieszkalnych przewidzieć podejścia pod umywalkę, kabinę prysznicową/wannę, pralkę, bojler na ciepłą wodę,
 - w aneksach kuchennych lokali mieszkalnych przewidzieć podejścia pod zlewozmywak, zmywarkę do naczyń,
 - każdy lokal powinien być wyposażony w licznik zużycia wody do indywidualnego zawarcia umów z JZWiK,
- f) pozostałe instalacje:
- budynki powinny być wyposażone w instalację domofonową
 - budynki powinny być wyposażone w zbiorczą instalację antenową z

doprowadzeniem okablowania do każdego lokalu mieszkalnego

- mieszkania należy wyposażyć w urządzenia: kuchenka czteropalnikowa z piekarnikiem, miska ustępowa, kabina prysznicowa z brodzikiem, umywalka łazienkowa, zlewozmywak kuchenny,

ZADANIE II – renowacja i naprawa zewnętrznych elementów architektonicznych :

- a) odbicie i usunięcie luźnych tynków
- b) renowacja tynków i elementów ceglanych,
- c) wymiana obróbek blacharskich,
- d) wykonanie malowania elewacji
- e) wykonanie kompleksowej hydroizolacji fundamentów i ścian piwnic ,
- f) wykonanie drenażu opaskowego wraz z podłączeniem do kanalizacji deszczowej
- g) wszystkie roboty towarzyszące niezbędne do realizacji zadania jako całości

ZADANIE III – wykonanie przyłączy do kanalizacji sanitarnej :

- a) projekt przyłącza wykonać według warunków wydanych przez gestora sieci – warunki ważne do końca marca,
- b) projekt przyłącza powinien być dostosowany do wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (Zadanie I)
- c) wszystkie roboty towarzyszące niezbędne do zrealizowania zadania jako całości,

ZADANIE IV – zagospodarowanie terenów zewnętrznych:

- a) wykonanie miejsc postojowych
- b) wykonanie nawierzchni drogi dojazdowej wraz z odpływem wód opadowych
- c) rozbiórka zabudowań gospodarczych i toalet zewnętrznych
- d) budowa placyków lub wiat do gromadzenia nieczystości stałych (uzgodnienie z Wydziałem IKI połączenia dla rowerzystów od strony ul. Pogodowej)
- e) zagospodarowanie strefy biologicznie czynnej

Wymagania określone dla poszczególnych zadań są wymogami minimalnymi i mogą zostać zmodyfikowane na etapie projektowania w zakresie technologii lub w związku z uwagami projektanta.

1.3 Pozostałe wymagania.

Przebudowę obiektów należy zaprojektować z zachowaniem standardów, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r. 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 Dopłat (Dz.U.2019.457),

Przyjęte rozwiązania powinny spełniać wymagania określone w aktualnych aktach

prawnych, a w szczególności obowiązujących w zakresie jak poniżej:

1. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów ([Dz.U. 2008 nr 223 poz. 1459](#)),
2. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ([Dz.U. 2006 nr 251 poz. 1844](#) z późn. zm.),
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późn. zmianami, ([Dz.U. 2006 nr 156 poz. 1118](#) z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2022.2240)
6. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ([Dz.U. 2018 poz. 1935](#) tekst jednolity),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. (Dz. U. Nr 130, poz. 1389) 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. 2004 nr 130 poz. 1389](#)),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego ([Dz.U. 2013 poz. 1129](#) tekst jednolity),
9. Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r. 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 Dopląt (Dz.U.2019.457),
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
11. Innych aktach prawnych wskazanych w specyfikacji,
12. Innych ustawach i rozporządzeniach oraz zasadach wiedzy technicznej (Polskich Normach, normach zharmonizowanych CE oraz normach europejskich EN).

Każde zadanie powinno być zaprojektowane oddzielnym opracowaniem umożliwiającym uzyskanie oddzielnych decyzji pozwolenia na budowę. Każde zadanie powinno umożliwić Inwestorowi wystąpienie o dofinansowanie z różnych programów/funduszy dopłat tzn.:

Zadanie I – BGK „Bezzwrotne Wsparcie Budownictwa z Funduszu Dopląt”

Zadanie II – BGK „Rządowy Program Odbudowy Zabytków”

Wykonawca zobowiązany będzie do wprowadzania uzupełnień w dokumentacji w

zakresie niezbędnym do złożenia wniosku o dofinansowanie.

1.4. Przekazanie dokumentacji.

Przekazywanie dokumentacji odbywać się będzie etapowo i dotyczy wszystkich zadań:

ETAP I:

przekazanie dokumentacji określonej poniżej – 1 egz. w wersji papierowej, w zakresie:

- koncepcja - zgodnie z zapisami w Założeniach do projektowania,

W chwili złożenia dokumentacji projektant dołączy protokół przekazania dokumentacji z wyszczególnieniem przekazywanej dokumentacji. Protokół przekazania dokumentacji nie jest jednoznaczny z wykonaniem i odbiorem zadania i nie będzie stanowił podstawy do fakturowania. Zamawiający oceni przekazaną dokumentację w terminie nie dłuższym niż 14 dni roboczych i określi ewentualne braki, wady lub uchybienia w dokumentacji. Po uzyskaniu pisemnej akceptacji przez Zamawiającego, Wykonawca może przystąpić do opracowywania pozostałych elementów dokumentacji.

Termin przekazania koncepcji - do 30 dni od daty podpisania umowy.

ETAP II:

Przekazanie dokumentacji do sprawdzenia w terminie do 90 dni od terminu zaakceptowania koncepcji, w zakresie:

- projekt budowlany obejmujący wszystkie branże - w wersji papierowej – 1 szt oraz w wersji elektronicznej - 1 szt (w formacie typu .dwg i formacie .pdf),
- projekty wykonawcze (wszystkie branże): w wersji papierowej – 1 szt, w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie typu .dwg i formacie .pdf),
- kosztorys szczegółowy - w wersji papierowej – 1 szt, w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania np. w formacie .kstx .zuz oraz w formacie .pdf),
- zestawienie materiałów wraz z cenami oraz parametrami technicznymi,
- przedmiar robót: w wersji papierowej – 1 szt, w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania np. w formacie .kstx .zuz oraz w formacie .pdf),
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych: w wersji papierowej – 1 szt, w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie typu .sxw lub .odt i formacie .pdf),
- całość dokumentacji w wersji edytowalnej oraz w formacie .pdf przekazać na płycie CD – 1 szt.

oraz:

- oświadczenie Projektanta o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, założeniami miejscowego planu zagospodarowania terenu oraz oświadczenia, że przedmiot zamówienia został opisany zgodnie z wymogami ustawy Prawo Zamówień Publicznych – w wersji papierowej – 1

szt,

W chwili złożenia dokumentacji projektant dołączy protokół przekazania dokumentacji z dokładnym wyszczególnieniem przekazywanej dokumentacji. Protokół przekazania dokumentacji nie jest jednoznaczny z wykonaniem i odbiorem zadania i nie będzie stanowił podstawy do fakturowania. Zamawiający oceni przekazaną dokumentację w terminie nie dłuższym niż 30 dni i określi ewentualne braki, wady lub uchybienia w dokumentacji. W przypadku ich wystąpienia projektant będzie miał obowiązek usunięcia wad i uchybień i ponowne przekazanie Zamawiającemu dokumentacji do oceny. Dopiero po uzyskaniu pisemnej akceptacji dokumentacji przez Zamawiającego, Wykonawca może przekazać dokumentację do organu administracji architektoniczno-budowlanej w celu uzyskania pozwolenia na budowę – w terminie do 7 dni od daty zaakceptowania dokumentacji przez Zamawiającego (potwierdzenie złożenia wniosku przekazać Zamawiającemu).

Wykonawca będzie miał obowiązek złożenia projektu budowlanego do Wydziału Architektury UM Jastrzębie Zdrój w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

ETAP III: przekazanie kompletnej dokumentacji wraz z pozwoleniem na budowę w ilości jak niżej:

- projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę:
 - w wersji papierowej – 2 szt,
 - w wersji elektronicznej - (w formacie typu .dwg i formacie .pdf),
- projekty wykonawcze:
 - w wersji papierowej – 2 szt,
 - w wersji elektronicznej - 1 szt (w formacie typu .dwg i formacie .pdf),
- kosztorys inwestorski szczegółowy,
 - w wersji papierowej – 1 szt,
 - w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania np. w formacie .kstx, .ath .zuz oraz w formacie .pdf),
- kosztorys inwestorski uproszczony:
 - w wersji papierowej – 1 szt,
 - w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania np. w formacie .kstx, .ath .zuz oraz w formacie .pdf),
- przedmiar robót:
 - w wersji papierowej – 1 szt,
 - w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania np. w formacie .kstx, .ath .zuz oraz w formacie .pdf),
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych:
 - w wersji papierowej – 2 szt.
 - w wersji elektronicznej – 1 szt (w formacie typu .docx lub .odt i formacie .pdf).
- zestawienie materiałów wraz z parametrami technicznymi,
 - w wersji papierowej – 2 szt.
 - w wersji elektronicznej – 1 szt (jako arkusz kalkulacyjny, w formacie typu .docx lub .odt i formacie .pdf).
- całość dokumentacji w wersji edytowalnej oraz w formacie .pdf przekazać na płycie CD – 1 szt.

- wszystkie pozostałe części dokumentacji niezłożone wcześniej.

Termin przekazania: do 60 dni od daty zaakceptowania etapu II.

Dokumentacja zostanie uznana za kompletną tylko w przypadku dostarczenia wszystkich branż w pełnym zakresie rzeczowym i ilościowym + całość dokumentacji na 1 płycie CD (cyfrowe utwalenie projektu). W chwili złożenia dokumentacji projektant dołączy protokół przekazania dokumentacji z dokładnym wyszczególnieniem przekazywanej dokumentacji. W przypadku stwierdzenia kompletności i prawidłowości przekazanej dokumentacji zostanie spisany przez Zamawiającego protokół odbioru końcowego, który będzie stanowił podstawę do wystawienia faktury Vat.

1.5 Część informacyjna

1. Zamawiający oświadcza, że obiekt jest w administrowaniu Zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do zlecenia projektowania robót w obiekcie,
2. Wykonawca otrzyma upoważnienie do występowania w imieniu Zamawiającego do organów administracji publicznej w zakresie niezbędnym do realizacji zadania oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
3. W przedmiarze robót ciągi liczb wymiarowych powinny być rozbite z opisem elementu obmiarowanego w sposób umożliwiający łatwą identyfikację w dokumentacji, przy każdej pozycji przedmiarowej powinien znajdować się nr specyfikacji technicznej, każdy wymiar znajdujący się w przedmiarze powinien znajdować się w części projektowej dokumentacji,
4. Przed rozpoczęciem prac projektowych należy dokonać inwentaryzacji stanu istniejącego,
5. Dokumentacja powinna być wykonana w sposób umożliwiający dokonanie na jej podstawie wyceny w procedurze zamówienia publicznego, tj. powinna zawierać wszystkie prace i roboty towarzyszące (w formie opisowej lub graficznej).
6. Wykonawca projektu będzie miał obowiązek złożenia oświadczenia o zgodności wersji papierowej z wersją cyfrową (format .pdf) przedłożoną na płycie CD ,
7. Dokumentacja powinna być zaopiniowana pod względem zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymaganiami ergonomii, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych.
8. Dokumentacja podlega sprawdzeniu zgodnie z art. 20 ust.2 Ustawy Prawo Budowlane.
9. W trakcie każdorazowego przekazywania dokumentacji (do sprawdzenia i ostatecznie przekazywanej) - należy dołączyć spis dokumentacji w formie tabelarycznej.

(*) - dokumentacja kompletna dla każdego zadania i dla wszystkich branż oddzielnie.
Dokumentacja zostanie uznana za kompletną tylko w przypadku dostarczenia wszystkich branż w pełnym zakresie rzeczowym i ilościowym + całość dokumentacji na płycie CD.

Załącznik:

- rzuty kondygnacji budynków ul. A. Krajowej 90-96
- mapa pogładowa
- zdjęcia budynków i terenu zewnętrznego
- warunki przyłączenia do kanalizacji sanitarnej (nieaktualne)