

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji pn. „Przebudowa i termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Malinowej 18 w Kowalowej wraz z zagospodarowaniem działki nr 90/2”

### I. Opis budynku

Budynek położony przy ul. Malinowej 18 w Kowalowej, na działce nr 90/2 obręb Kowalowa, o czterech kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Ściany wykonane jako murowane z cegły. Stropy nad parterem drewniane, schody między kondygnacjami drewniane. Konstrukcja dachu drewniana. Dach spadzisty, kryty blachą (remont dachu wykonany w 2016 r).

W budynku znajdują się obecnie 3 lokale mieszkalne.

Instalacje w budynku:

- wody zimnej,
- kanalizacji,
- elektryczna,
- lokale posiadają indywidualne instalacje ogrzewania.

**Uwaga! Zamawiający nie dysponuje inwentaryzacją budowlaną przedmiotowego budynku!**

**Załączamy aktualny „Protokół kontroli rocznej budynku” i „Protokół kontroli pięcioletniej”.**

### II. Opis otoczenia

Działka o kształcie nieregularnym, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz kilkoma altanami, wiatami, które są przeznaczone do rozbiórki.

Od strony południowej działka przylega do ulicy Malinowej, od strony północno-zachodniej do linii brzegowej rzeki Ścinawki, a od strony północno-wschodniej do działek nr 89/3 i 89/4 (działki prywatne, które mają ustanowioną służebność przejazdu).

Od strony wschodniej działka przylega do dz. nr 170. Na działce tej znajdują się pozostałości po żelbetowej konstrukcji urządzenia wodnego prowadzącego w przeszłości wody ze spiętrzenia z rzeki Ścinawki do celów przemysłowych. W tej chwili nie ma tam wód płynących ani stojących, jednakże widoczny na mapie kanał deszczowy, przebiegający przy narożniku budynku jest prawdopodobnie połączony podziemnie z w/w budowlą wodną.

Od strony południowo-wschodniej działka graniczy z działkami nr 130/3 i 90/1 (działki prywatne).

### III. Standard, wymagania dodatkowe

Ze względu na fakt, iż na obecnym etapie nie mamy wiedzy, do jakiego rodzaju dofinansowania projekt ostatecznie zostanie złożony/zgłoszony, ze względu na wymagania Banku Gospodarstwa Krajowego konieczne jest uwzględnienie **„Rozporządzenia 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 Dopłat”** w projekcie przebudowy. Zaprojektowanie przebudowy wg w/w standardów jest warunkiem otrzymania ewentualnego dofinansowania.

### IV. Zakres opracowania projektowego:

1. Przebudowa budynku z założeniem optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej na budowę mieszkań, wraz z kompleksowym remontem i wprowadzeniem do każdego mieszkania łazienki z WC. Wykorzystanie kondygnacji poddaszy do wyodrębnienia lokali mieszkalnych, w przestrzeni nie nadającej się na pomieszczenia mieszkalne zaprojektować garderoby (wg możliwości dopuszczonych przepisami technicznymi).
2. Powierzchnia docelowa mieszkań - 40-75 m<sup>2</sup>.

3. Mieszkania na parterze – jeśli warunki techniczne na to pozwolą – zaprojektować jako mieszkania dla osób niepełnosprawnych.
4. Wydzielenie i zaprojektowanie na poziomie parteru pomieszczenia wózkowni/rowerowni.
5. Wyłączenie z remontu/przebudowy zlokalizowanej na parterze świetlicy sołeckiej
6. Docelowa struktura mieszkań w budynku:
  - ok. 70 % mieszkań jako 2 pokoje + kuchnia + łazienka
  - ok. 15 % mieszkań jako 1 pokój + kuchnia + łazienka
  - ok. 15 % mieszkań jako 3 pokoje + kuchnia + łazienka.
7. Przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych (pozwalających na montaż kuchni elektrycznych z piekarnikiem),  
UWAGA! Wodomierze powinny być dostępne z części wspólnych budynku.
8. Zaprojektowanie instalacji teletechnicznych: domofonowych, telefonicznych, internetowych, rtv/sat (antena zbiorcza), monitoringu.
9. Remont/przebudowa klatki schodowej.
10. Remont/przebudowa pomieszczeń piwnicznych tylko jeśli będzie możliwość zlokalizowania tam pomieszczenia technicznego źródła ciepła.
11. Z uwagi na brak warunków technicznych odbioru ścieków sanitarnych (brak sieci kanalizacji sanitarnej) należy zaprojektować przydomową oczyszczalnię ścieków wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień.
12. Wykonanie izolacji pionowej i poziomej budynku.
13. Wykonanie audytu energetycznego z założeniem podwyższenia o dwie klasy energetyczne w stosunku do obecnej, zmianą źródła ogrzewania jako OZE, lokalnego dla całego budynku (pompa ciepła powietrzna lub gruntowa).
14. Remont/przebudowa dachu wraz z dociepleniem (materiał izolacyjny – wełna mineralna). Opcjonalnie - podniesienie części tylnej połaci dachowej w celu umożliwienia wykorzystania powierzchni ostatniej kondygnacji na powierzchnię mieszkalną.
15. Remont elewacji wraz z dociepleniem (materiał izolacyjny – wełna mineralna),
16. Wydzielenie pomieszczenia kotłowni/pomieszczenia technicznego źródła ciepła, źródło ciepła OZE (pompa ciepła powietrzna lub gruntowa). Wszystkie mieszkania winny być wyposażone w ciepłomierze CWU oraz ogrzewania.  
UWAGA! Urządzenia pomiarowe powinny być dostępne z części wspólnych budynku.
17. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
18. Instalacja fotowoltaiczna, zasilająca oświetlenie oraz urządzenia w częściach wspólnych budynków (montaż na dachu, na ścianie bądź na działce).
19. Należy skonsultować z ornitologiem konieczność ewentualnego zainstalowania budek dla ptaków.
20. Inne prace wynikające z audytu energetycznego.
21. Projekt zagospodarowania terenu działki nr 90/2 obr. Kowalowa, z wydzieleniem miejsc parkingowych dla mieszkańców, ciągów komunikacyjnych pieszych oraz zieleni.
22. Ze względu na służebność gruntową którą obciążona jest dz.nr 90/2 w zakresie przejazdu do dz. nr 89/3 i 89/4 (przed podziałem dz. nr 89/2), konieczne zaprojektowanie utwardzenia na trasie dojazdu – technologia wykonania do uzgodnienia.
23. Rozbiórka pozostałości po zabudowaniach w bezpośrednim sąsiedztwie bryły budynku mieszkalnego oraz altan, wiat, garaży.
24. Uporządkowanie/ewentualna przebudowa przyłączy kanalizacji deszczowej, rury spustowe uzbrojone w czyszczaki żeliwne przed wprowadzeniem do gruntu. Dodatkowo – przewidzieć kształtki umożliwiające odbiór wód opadowych do zbiorników, w celu wykorzystania ich do nawadniania terenu.
25. Budowa boksu śmietnikowego.
26. Zagospodarowanie części terenu od strony tylnej elewacji na miejsce rekreacji dla mieszkańców (mała architektura, zadaszenie, zieleń).
27. Zagospodarowanie pozostałej części działki jako biologicznie czynnej. UWAGA! Przy wyborze rodzaju roślinności do nasadzeń priorytetem jest roślinność niewymagająca pielęgnacji bądź wymagająca jej w stopniu minimalnym.

28. Wykonanie ogrodzenia posesji.

**V. Zakres dokumentacji projektowej:**

1. audyt energetyczny – 2 egz.
2. projekt budowlany wielobranżowy – 5 egz.,
3. projekt wykonawczy – 5 egz.,
4. kosztorys inwestorski z wydzieleniem kosztów termomodernizacyjnych – 2 egz.,
5. przedmiar robót z wydzieleniem pozycji termomodernizacyjnych – 3 egz.,
6. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 3 egz.,
7. ekspertyza ornitologiczno - chiropterologiczna – 2 egz.,
8. zbiorcze zestawienie kosztów – 2 egz.
9. Opis Przedmiotu Zamówienia na roboty budowlane będące przedmiotem niniejszej dokumentacji projektowej do wykorzystania przy ogłaszaniu postępowania o zamówienie publiczne – tylko w wersji elektronicznej, w formacie \*.doc,
10. oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego (zgodnie z art. 41 ust. 4a pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
11. całość dokumentacji w wersji elektronicznej na nośniku pamięci USB (pendrive).

**VI. W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest:**

1. Przed przystąpieniem do prac projektowych odbyć przy udziale zamawiającego wizję lokalną w celu ustalenia wstępnych założeń koncepcji projektowej.
2. Przed przyjęciem ostatecznych rozwiązań architektonicznych, projektowych oraz funkcjonalnych, dokonać uzgodnień z Zamawiającym i uzyskać od Zamawiającego pisemne potwierdzenie przyjętych rozwiązań,
3. Wykonać „Opis Przedmiotu Zamówienia” na realizację robót budowlanych objętych dokumentacją projektową będącą przedmiotem niniejszej umowy zgodnie z zasadami określonymi w art. 99-103 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
4. Aktywnie uczestniczyć w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na realizację robót budowlanych w oparciu o dokumentację projektową będącą przedmiotem niniejszej umowy, w szczególności poprzez udzielanie odpowiedzi i wyjaśnień na zapytania wykonawców na etapie postępowania zakupowego oraz w trakcie wykonywania robót budowlanych, udzielać wyjaśnień w sprawie dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań w możliwie najkrótszym terminie, lecz nie dłuższym niż 3 dni.
5. Dwukrotnie zaktualizować kosztorysy inwestorskie na pisemny wniosek Zamawiającego na własny koszt w terminie do 10 dni roboczych od daty wpływu wniosku Zamawiającego do Wykonawcy.
6. Dokonać wydzielania poszczególnych prac w kosztorysach inwestorskich (np. niezbędnych do ustalenia kosztów kwalifikowalnych w projektach dofinansowanych) na pisemny wniosek Zamawiającego na własny koszt w terminie do 10 dni roboczych od daty wpływu wniosku Zamawiającego do Wykonawcy.
7. Sprawować nadzór autorski w trakcie realizacji robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację projektową.