



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest **Opracowanie dokumentacji projektowej bloku komunalnego na Os. Buchwałowo w Sokółce** tj. wykonanie dokumentacji technicznej, projektowo-kosztorysowej budowy budynku wraz z zagospodarowaniem terenu położonego na działkach nr 201108_4.0034.1928/12, 201108_4.0034.1928/11 województwo podlaskie, powiat sokólski, gmina Sokółka, obręb Sokółka Miasto.

Opracowywana dokumentacja musi spełniać wymagania określone przepisami prawa polskiego w szczególności spełniać założenia programu Banku Gospodarstwa Krajowego Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat.

adres internetowy <https://www.bgk.pl/samorzady/mieszkalnictwo/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/>

Nazwa i adres Zamawiającego: Gmina Sokółka, 16-100 Sokółka, Plac Kościuszki 1

Kody CPV: Kod CPV 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
Kod CPV 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

Termin realizacji zamówienia: 180 dni od daty podpisania umowy, w tym 45 dni na przedstawienie koncepcji.

Lokalizacja inwestycji: identyfikator działki: 201108_4.0034.1928/12, 201108_4.0034.1928/11 województwo podlaskie, powiat sokólski, gmina Sokółka, obręb Sokółka Miasto. Proponowana lokalizacja budynku w centralno-wschodniej części działki 201108_4.0034.1928/12. Działka ta jest zabudowana budynkami gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki. Wykonawca w ramach opracowania opracuje projekty rozbiórek. Od strony południowej planowany teren inwestycji graniczy z drogą powiatową. Planowany teren inwestycji objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą NR XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka jako 1MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Planowane parametry budynku:

1. Budynek należy zaprojektować jako komunalny, mieszkalny.
2. W budynku należy zaprojektować 50 niezależnych lokali mieszkalnych, w tym:
 - 1) **12 kawalerek** o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 25m² do 35 m²
 - 2) **25 mieszkań** z dwoma pokojami, kuchnia, łazienka o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 35m² do 45m²;
 - 3) **8 mieszkań** z trzema pokojami, kuchnia, łazienka o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 45m² do 54 m²;
 - 4) **5 mieszkań** z trzema/czterema pokojami, kuchnia, łazienka o powierzchni użytkowej mieszkania nie mniejszej niż 54m² do 70m².



- 5) w tym min. 2 lokale na parterze przystosowane dla osób niepełnosprawnych (jedno kawalerka, jedno 2 pokojowe)
- 6) W budynku należy zaprojektować pomieszczenia wózkowni/rowerowni dostosowane do ilości mieszkań przy każdej klatce schodowej.

Lokale o powierzchni nie większej niż 80m². (Zgodnie z Standardami dotyczącymi przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z funduszu dopłat pkt. 14 i 15)

3. Budynek musi być przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne zgodnie z wytycznymi programu Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat BGK oraz przystosowany do użytkowania przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2022.2240 t.j.)
4. W każdym lokalu należy przewidzieć: łazienkę z WC, ogrzewanie centralne, wyposażenie w armaturę i przybory sanitarne (baterie, umywalkę, miskę ustępową, kabinę natryskową), kuchenkę gazową czteropalnikową. Terakotę i glazurę w łazience do wysokości 2.0 m, w kuchni fartuch z glazury na ścianie przy urządzeniach kuchennych, kuchnia - posadzka z gresu, posadzki w pokojach – panele.
5. Preferowany jest budynek podpiwniczony, z czterema kondygnacjami nadziemnymi o pełnej wysokości.
6. Wejście do budynku prowadzić będzie bezpośrednio z poziomu terenu.
7. Należy zaprojektować dźwig/dźwigi osobowe zgodnie z wytycznymi programu Bezzwrotne wsparcie budownictwa z Funduszu Dopłat BGK.
8. Zaprojektowanie przyłączy do budynku min.: wod.-kan., energetycznego.
9. Zaprojektowanie instalacji fotowoltaicznej (służącej do zasilania oświetlenia zewnętrznego, administracyjnego, piwnic, pomieszczeń technicznych np. węzeł co, itp.)
10. Zaprojektowanie instalacji wewnętrznych i zewnętrznych min.: wod.-kan. CO, CWU, instalacja ppoż, instalacja elektryczna, oświetleniowa, instalacja odgromowa, wentylacji, instalacji infrastrukturalnych (domofon, monitoring, telefon, Internet, TV),
11. Zaprojektowanie zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z zamawiającym w tym min.: dwa zjazdy z drogi powiatowej dz. nr 201108_4.0034.1929, miejsca parkingowe minimum 80, droga dojazdowa/pożarowa, dojścia/chodniki, zaaranżowanie przestrzeni wspólnej dla mieszkańców z dostosowaniem terenu (niwelacja terenu, ławeczki z miejscami do rekreacji i odpoczynku, kosze na śmieci, wiata śmietnikowa dostosowana do ilości frakcji segregacji i mieszkańców budynku – z przewidzianą rezerwą w przypadku zmian przepisów dotyczących ilości frakcji), zaprojektowanie nasadzeń zieleni.
12. Zaprojektowanie płotków śniegowych, systemu odładzania rynien oraz rur spustowych.

Wykonawca w terminie 45 dni od daty zawarcia umowy przedłoży Zamawiającemu co najmniej 3 koncepcje w wersji papierowej i elektronicznej, celem wniesienia uwag naniesienia zmian, zatwierdzenia i wyboru.

W ramach koncepcji wykonawca proponuje sposób ogrzewania budynku z założeniem wstępnych kosztów utrzymania w minimum 2 wariantach:



- 1) Kotłownia indywidualna lub alternatywne źródła ciepła
- 2) Przyłączenie do kotłowni / sieci ciepłej we władaniu MPEC Sp. z o. o.

Zakres prac projektowych obejmuje:

1. Dokumentację niezbędną do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2023r. poz. 682), wraz z wnioskiem.
2. Dokumentację niezbędną do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w tym:
 - a) Projekt budowlany opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
 - b) Projekty techniczne,
 - c) Przedmiary robót,
 - d) Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,
3. Dokumentacja określona lit. b) - d) sporządzona zgodnie z 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. 2021 poz. 2454,
4. Kosztorysy inwestorskie opracowane zgodnie z 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. 2021 poz. 2458.
5. Inne materiały niezbędne do wystąpienia o uzyskanie niezbędnych opinii i decyzji na etapie przygotowywania dokumentacji, m. in. materiały do uzgodnień z RDOŚ i Wodami Polskim, materiały do decyzji środowiskowej, pozwolenia wodnoprawnego oraz inne niezbędne opracowania wymagane przepisami prawa – jeśli będą wymagane.
6. Uzyskanie wszelkich decyzji i uzgodnień z gestorami sieci oraz usunięcia kolizji wynikającej z art. 39 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2021 r. póź. 1376) - jeśli będą wymagane.
7. Wykonanie badań geotechnicznych gruntu – minimum 8 punktów pomiaru w lokalizacji budynku.
8. Pełną obsługę geodezyjną w tym: uzyskanie i przygotowanie wtórnika aktualnej mapy geodezyjnej.
9. Określa się wymaganą ilość egzemplarzy poszczególnych części dokumentacji:
 - 1) Projekt budowlany - 4 egz.,
 - 2) Projekty techniczne - 4 egz.
 - 3) Przedmiary robót - 4 egz.
 - 4) Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 2 egz.
 - 5) Kosztorys inwestorski - 4 egz.
 - 6) Informacja BIOZ - 4 egz.,



- 7) Kompletny projekt techniczny i budowlany oraz inne dokumentacje wymienione w pkt. 3 opracowane w formacie PDF dołączone do dokumentacji projektowej na płycie CD lub DVD -1 szt. Kosztorysy inwestorskie, przedmiary robót dodatkowo opracowane w formacie xls, oraz ath.
10. Dokumentacja projektowa w zakresie opisu proponowanych materiałów i urządzeń powinna być wykonana zgodnie z art. 99-103 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (DZ. U. z 2022 póź. 1710). W przypadku, gdy Wykonawca sporządzając dokumentację będzie powoływał się na pochodzenie (marka, znak towarowy, producent, dostawca) materiałów i oraz na normy, o których mowa w art. 101 ustawy Prawo zamówień publicznych, wówczas jest obowiązany wskazać w dokumentacji, że dopuszcza oferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych.
11. Zgodnie z art. 100 ust. 1 ustawy pzp Zamawiający wymaga aby przedmiot zamówienia został zrealizowany z uwzględnieniem wymagań w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników, w szczególności zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego, o których mowa w Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych z dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. 2012 r. poz. 1169 z późn. zm.).
12. Opracowana dokumentacja projektowa musi być zgodna z podstawą prawną programu BGK tj.:
- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych
 - 2) Ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz. U. poz. 2456)
 - 3) Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw
 - 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 września 2022 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych
 - 5) 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 (Dz.U. 2019 rok Poz. 457)
 - 6) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych
 - 7) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni, tymczasowych
 - 8) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych

Sokółka, 27 września 2024 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Z-ca BURMISTRZA

Antoni Stefanowicz