

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji technicznej na okoliczność wyposażenia budynków mieszkalnych na pięciu nieruchomościach zarządzanych przez ZGM – Pabianice w instalację gazową.

W skład ww. dokumentacji wchodzić będą inwentaryzacje i projekty architektoniczno – budowlane, przedmiary robót wraz z kosztorysami inwestorskimi oraz STWiORB.

2. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC

1) Zakres zamówienia będzie obejmował następujące etapy:

Etap I: Wizja lokalna w terenie w celu sporządzenia inwentaryzacji architektoniczno – budowlanych, przedmiarów robót oraz opracowania projektów architektoniczno - budowlanych

Etap II: opracowanie inwentaryzacji oraz projektów architektoniczno – budowlanych

Etap III: sporządzenie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB)

Etap IV: sporządzenie kosztorysów inwestorskich

Etap V: Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie postępowania przetargowego na wybór wykonawcy robót budowlanych, które będą realizowane w roku 2025 na podstawie opracowanej dokumentacji.

Etap VI: Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie realizacji robót budowlanych aż do ich ukończenia i odbioru.

2) Zamawiający uzyskał od Usługowego Zakładu Kominiarskiego inwentaryzację przewodów kominowych dla każdego z pięciu nw. budynków.

3) Opracowana dokumentacja powinna zawierać opis funkcjonalny i techniczny.

4) Zakres projektowy:

- branża architektoniczna

3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

1) Etap I, II, III, IV:

a) Składowe dokumentacji technicznej, tj:

a. Projekty architektoniczno – budowlane powinny być przygotowane z uwzględnieniem zasad uczciwej konkurencji, bezstronności i obiektywizmu oraz równego traktowania potencjalnych wykonawców zadania inwestycyjnego. Dokumentacja nie może zawierać jakichkolwiek znaków lub nazw towarowych oraz nazw producentów.

b. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB), będą stanowiły elementy opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu o zamówienie publiczne na wybór wykonawcy robót dla inwestycji , zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

c. Kosztorysy inwestorskie będą służyć oszacowaniu wartości robót, a tym samym pozwolą również wybrać przyszłego wykonawcę inwestycji

b) Na podstawie Dokumentacji technicznej Zamawiający zamierza zrealizować zadanie inwestycyjne polegające na doprowadzeniu instalacji gazowej do wymienionych w pkt. 5 budynków i tym samym na zmianie sposobu ogrzewania tych budynków na ogrzewanie gazowe

- c) Opracowana dokumentacja techniczna powinna umożliwić jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu oraz ilości robót budowlanych oraz uwarunkowań i technologii ich wykonywania a także ich wycenę przez wykonawców robót.
- d) Opracowane projekty architektoniczno – budowlane powinny spełniać wymagania Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 414), oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy w szczególności Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 13 września 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2018 poz. 1935).
- e) Opracowana dokumentacja techniczna powinna spełniać wymogi Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 53.), oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy:
 - a. 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).
 - b. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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. 2004 nr 130 poz. 1389).
 - c. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401).
- f) W dokumentacji technicznej należy uwzględnić cały zakres robót, który jest niezbędny do pełnego i prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego oraz ich zgodności z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami, w szczególności:
 - a. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 51).
 - b. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2017 poz. 2285),

2) Etap V:

Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie postępowania przetargowego na wybór Wykonawcy robót.

Zakres nadzoru autorskiego na tym etapie będzie obejmował w szczególności:

- a) wsparcie przy planowaniu i określeniu czasu niezbędnego do wykonania robót w ramach zadania inwestycyjnego
- b) udzielenie niezbędnych wyjaśnień do opracowanej dokumentacji technicznej w terminach wymaganych przepisami prawa umożliwiającymi wywiązanie się Zamawiającego z jego zobowiązań wynikających z Ustawy Prawo Zamówień Publicznych,
- c) udzielenie wyjaśnień dotyczących treści ewentualnych pytań zadanych przez oferentów a także konsultowanie odpowiedzi na te pytania w trakcie postępowania przetargowego,
- d) przygotowanie niezbędnych wyjaśnień dla Zamawiającego w sprawie dokumentacji ofertowej złożonej przez oferentów,
- e) przygotowanie, w przypadku konieczności, modyfikacji elementów Dokumentacji technicznej stanowiącej opis przedmiotu zamówienia, jako załącznik do SWZ. (to chyba w etapie VI)

3) Etap VI:

Pełnienie nadzoru autorskiego na etapie realizacji robót.

Zakres nadzoru autorskiego na tym etapie będzie obejmował obowiązki projektanta wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane oraz wykonywanie innych czynności zgodnie z oczekiwaniami zamawiającego niezbędnych do pełnej i prawidłowej realizacji inwestycji, w szczególności:

- a) udzielanie niezbędnych wyjaśnień do opracowanej dokumentacji technicznej,
- b) udzielanie odpowiedzi na formalne wystąpienia Zamawiającego do 3 dni od dnia otrzymania zapytania,
- c) przygotowanie, w przypadku konieczności, modyfikacji elementów Dokumentacji technicznej stanowiącej opis przedmiotu zamówienia, jako załącznik do SWZ. (to chyba w etapie VI)

4. OBSZAR OBJĘTY ZAMÓWIENIEM:

Obszarem objętym zamówieniem jest sześć budynków mieszkalnych, które to zostały wymienione w pkt.5

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Dane dotyczące budynków mieszkalnych, objętych niniejszym postępowaniem:

- 1) św. Jana 39 – jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 145,60 m², kubatura 866 m³, powierzchnia użytkowa 213,49 m², ilość kondygnacji – 2, strop drewniany belkowy, dach drewniany dwuspadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – 1, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali mieszkalnych – 5
- 2) Zgoda 2 – jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 588 m², kubatura 2005 m³, powierzchnia użytkowa 412,87 m², ilość kondygnacji – 3, stropy betonowe na belkach stalowych i drewniane belkowe, dach drewniany dwuspadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – 1, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali – 9 w tym 8 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy
- 3) Północna 3 – jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 133,20 m², kubatura 946 m³, powierzchnia użytkowa 268 m², ilość kondygnacji – 2, strop drewniany belkowy, dach drewniany dwuspadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – 2, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali mieszkalnych – 6
- 4) Północna 1 – jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 249,20 m², kubatura 2182 m³, powierzchnia użytkowa 481,76 m², ilość kondygnacji – 3, stropy drewniane belkowe, dach drewniany dwuspadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – 1, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali mieszkalnych – 13
- 5) Lutomska 1:
 - front – jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 256,25 m², kubatura 3609 m³, powierzchnia użytkowa 636,07 m², ilość kondygnacji – 4, stropy drewniane belkowe, dach drewniany dwuspadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – 1, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali – 13 w tym 11 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe
 - oficyna - jeden budynek mieszkalny, pow.zabudowy 32,37 m², kubatura 239,53 m³, powierzchnia użytkowa 65,08 m², ilość kondygnacji – 2, strop drewniany belkowy, dach drewniany jednospadowy, podpiwniczenia brak, ilość klatek schodowych – brak, budynek wyposażony w instalację wod – kan oraz elektryczną, ilość lokali mieszkalnych – 1

6. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

- 1) Zakres inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej dla każdego z budynków obejmować będzie:
 - inwentaryzację instalacji wod – kan oraz instalacji elektrycznej
 - opis techniczny budynku
 - rzut dachu
 - rzuty poszczególnych kondygnacji wraz z opisem przegród
 - przekrój pionowy budynku
 - Inwentaryzację elewacji
 - dokumentację fotograficzną budynku

Ww. zakres nie obejmuje tzw. odkrywek poszczególnych instalacji

2) Zakres projektu architektoniczno – budowlanego dla każdego z budynków obejmować będzie:

- Instalację gazową na zewnątrz budynku (od przyłącza do wejścia do budynku)
- Instalację gazową wewnątrz budynku (piony, poziomy, podejścia pod gazomierze)
- Instalację gazową w poszczególnych lokalach mieszkalnych oraz użytkowych
- podłączenie w każdym z lokali mieszkalnych dwóch urządzeń gazowych (dwufunkcyjnego kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania i kuchni gazowej) oraz podłączenie w każdym z lokali użytkowych jednego urządzenia gazowego (dwufunkcyjnego kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania)
- wewnętrzną instalację CO i ciepłej wody w każdym z lokali wraz z montażem grzejników
- montaż/dobudowę, regulację oraz uszczelnienie przewodów kominowych w związku ze zmianą sposobu ogrzewania tych budynków

7. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Dokumentację techniczną, należy przekazać Zamawiającemu w jego siedzibie:

- 1) W postaci papierowej – 3 komplety wszystkich dokumentów
- 2) W wersji elektronicznej na pendrive i e-mail:
 - a) w formie edytowalnych plików (format pliku *.doc, *.xls, *.dwg, *.ath)
 - b) nieedytowalnych plików (format pliku *.pdf, *.jpg)

UWAGI:

- 1) Dokumentację techniczną winna sporządzić osoba posiadająca stosowne przygotowanie zawodowe do wykonywania tego typu robót oraz uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej, (branża wod – kan, gaz, elektryczna) oraz architektonicznej.
- 2) Zamawiający informuje, iż dwie spośród pięciu nieruchomości (św. Jana 39 oraz Lutomierska 1) figurują w strefie ochrony konserwatorskiej. Z uwagi na ten fakt wykonawca tego zlecenia będzie zobowiązany do uzyskania akceptacji dwóch projektów architektoniczno – budowlanych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 99.
- 3) Zamawiający w ramach planowanej inwestycji dla każdej z nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem podpisać z PSG umowę o przyłączenie do sieci gazowej oraz otrzymać w ramach tych umów warunki przyłączenia do sieci gazowej – opracowana dokumentacja techniczna winna być zgodna z wydanymi warunkami. Planowany termin budowy przyłączy przez PSG to rok 2025.
- 4) Zamawiający zlecił Usługowemu Zakładowi Kominiarskiemu sporządzenie inwentaryzacji przewodów kominowych dla każdego z siedmiu budynków mieszkalnych – inwentaryzacja ta stanowić będzie punkt wyjścia do dalszych prac projektowych, które winny uwzględniać pełną problematykę przewodów kominowych jaka wynikać będzie ze zmiany sposobu ogrzewania na opisanych w pkt. 5 budynkach
- 5) Na chwilę obecną lokale mieszkalne i użytkowe w poszczególnych budynkach wymienionych w pkt. 5 ogrzewane są piecami oraz kotłami zasilanymi paliwem stałym jak również urządzeniami elektrycznymi

Ww. inwentaryzacja zostanie przekazana przyszłemu wykonawcy tych robót po zakończeniu postępowania przetargowego, natomiast warunki techniczne stanowią jeden z załączników do tego postępowania.

INSPEKTOR
Włodarczyk
mgr Łukasz Włodarczyk

Z-ca DYREKTORA
ds. Technicznych i Eksploatacji

Robert Danych