**Znak sprawy: SIM-P-4/2025 Załącznik nr 1 do SWZ**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Wykonanie dokumentacji projektowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych **na działce nr 643 obręb 0003** **Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd, powiat olsztyński, województwo warmińsko-mazurskie.**

**1. WSTĘP**

**1.1. Przedmiot dokumentacji projektowej**

Przedmiotem niniejszego opisu przedmiotu umowy są wymagania dotyczące wykonania i odbioru kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej dla projektu budowlanego i wykonawczego   
(z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę), dla zadania inwestycyjnego pn.: **„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych na działce   
nr 643, obręb 0003** **Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd, powiat olsztyński, woj. województwo warmińsko-mazurskie”.**

Projekt budynków należy dostosować do obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego **dla działki 643** – **Uchwała Nr XIII/98/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 września 2019 roku**. Teren, na którym planowana jest inwestycja zlokalizowany jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, na którym obowiązują odrębne przepisy w sprawie   
ww. obszaru chronionego krajobrazu. Teren, na którym planowana jest inwestycja nie znajdują się   
w strefie ochrony konserwatorskiej;

Przedmiotowe zamówienie będzie realizowane z wykorzystaniem z finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat oraz finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

W skład przedmiotu umowy wchodzą następujące opracowania:

* + 1. **Koncepcja architektoniczna i zagospodarowanie terenu** – w liczbie 1 egzemplarz w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej)
    2. **Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych** - w liczbie 3 egzemplarzy w formie papierowego oryginału w skali 1:500 oraz w wersji cyfrowej (.dxf i .pdf);
    3. **Projekt budowlany, w tym:**
       1. **Projekt zagospodarowania działki lub terenu (w skali 1:500) i Projekt architektoniczno – budowlany (w skali 1:50, opcjonalnie za zgodą SIM KZN-Północ   
          w skali 1:100) wraz z załącznikami** – 3 egzemplarze w formie papierowej   
          oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym uwzględniającym wszystkie branże niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę;
       2. **Projekt techniczny (w skali 1:50, opcjonalnie za zgodą SIM KZN-Północ w skali 1:100)** – 3 egzemplarze w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym – uwzględniający wszystkie branże niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej, zgodnej z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, zatwierdzonych w decyzji   
          o pozwoleniu na budowę;

UWAGA: - w przypadku wybrania przez Projektanta ścieżki uzyskania pozwolenia na budowę w formie papierowej, należy przewidzieć dostarczenie Zamawiającemu 3 egzemplarzy kompletnego projektu budowlanego w wersji papierowej wraz z decyzją udzielającą pozwolenia na budowę.

* + 1. **Projekt wykonawczy** – **(rzuty -w skali 1:50, opcjonalnie za zgodą SIM KZN-Północ w skali 1:100; rysunki detali w skali od 1:5 do 1:10)** – 3 egzemplarze w formie papierowej   
       oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym – będący uszczegółowieniem projektu budowlanego w stopniu pozwalającym prawidłowo wycenić i zrealizować roboty budowlane;.
    2. **Szczegółowa specyfikacja techniczna** wykonania i odbioru robót budowlanych –   
       3 egzemplarze w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej   
       i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym
    3. **Przedmiar robót** w układzie specyfikacyjnym – 3 egzemplarze w formie papierowej   
       oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym
    4. **Kosztorys inwestorski** szczegółowy w układzie specyfikacyjnym – 2 egzemplarze w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym
    5. **Kosztorys ofertowy** – 2 egzemplarze w formie papierowej oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym
    6. **Karty informacyjne lokali mieszkalnych** – 3 egzemplarze w formie papierowej   
       oraz 1 egzemplarz w formie cyfrowej (edytowalnej i nieedytowalnej) na nośniku cyfrowym, uwzględniający przykładową aranżację, przebiegi instalacji, sytuację w terenie i lokalizację na danej kondygnacji budynku, które posłużą Zamawiającemu w celach marketingowych.

Ponadto w ramach realizacji niniejszego zamówienia Wykonawca zobowiązany będzie do podjęcia na swój koszt wszelkich działań faktycznych i prawnych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, a w szczególności do:

1. Uzyskania w imieniu i na rzecz Zamawiającego wszelkich opinii, sprawdzeń i uzgodnień rozwiązań projektowych oraz decyzji administracyjnych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę.
2. Uzgodnienia projektów branżowych z właściwymi gestorami sieci oraz uzyskania wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień i warunków technicznych;
3. Sporządzenia informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa   
   i ochrony zdrowia;
4. Uzyskania opinii geotechnicznej na potrzeby planowanej Inwestycji w celu rozpoznania warunków gruntowo-wodnych i przyjęcia sposobu posadowienia obiektu budowlanego,   
   a w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;
5. Uzyskania (o ile zajdzie taka potrzeba) stosownych odstępstw od właściwych przepisów techniczno-budowlanych;
6. Zapewnia uczestnictwa osoby, pełniącej funkcję głównego projektanta, jak i projektantów branżowych we wszystkich spotkaniach z Zamawiającym, związanych z realizacją przedmiotowej dokumentacji, w szczególności na etapie przyjmowania założeń projektowych;
7. Przedłożenia pozostałych opracowań objętych przedmiotem umowy w formie i postaci zgodnej z przepisami prawa i określonymi przez Zamawiającego wymogami.
8. Uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedmiotowej inwestycji, na podstawie udzielonego upoważnienia przez Zamawiającego.
9. Świadczenia usług wsparcia technicznego dla Zamawiającego, na etapie przygotowania   
   i prowadzenia postępowania przetargowego na wybór wykonawcy robót budowlanych,   
   w zakresie odnoszącym się do technicznych wymagań wynikających ze zrealizowanych przez Wykonawcę opracowań, w szczególności przygotowywania projektów odpowiedzi na pytania potencjalnych wykonawców robót budowlanych dotyczących tych opracowań.
10. W ramach gwarancji jakości, dokonywania niezbędnych poprawek i uzupełnień w projekcie, w przypadku braków lub błędów w dokumentacji zauważonych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę jak i realizowania robót budowlanych.
11. Świadczenia usług nadzoru autorskiego nad projektem w toku wykonywania robót budowlanych (po zawarciu odrębnej umowy).

**2. WYMAGANIA DLA PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI**

Opracowania wyszczególnione w ppkt. 1.1. powinny zostać wykonane w szczególności w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane(Dz. U. z 2021 r., poz. 2351);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15.04.2022r. zmieniającym rozporządzenie   
   w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225);
3. Wytyczne zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania;
4. Wytyczne zawarte w Rozporządzeniu 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;
5. Wytyczne zawarte w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Inwestycja w głównej mierze, powinna uwzględniać cechy typowe dla budownictwa energooszczędnego, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii, z nowoczesnym wyglądem i funkcjonalnymi rozwiązaniami, wtapiającymi się w otaczający ją krajobraz, przy jednoczesnym zachowaniu cech architektury typowej dla regionu Warmii i Mazur, zgodnych z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Wszystkie projektowane budynki powinny być do siebie w maksymalnym stopniu podobne. Zaleca się, aby wykonanie dokumentacji projektowych dla kolejnych budynków polegało na adaptacji już wykonanych opracowań w minimalnym zakresie tj.: posadowienia, doprowadzenia przyłączy   
i zagospodarowania otaczającego terenu, bez zmiany formy architektonicznej samego obiektu.

**2.2. Charakterystyka projektowanej inwestycji**

**2.2.1. Zakres projektowanej Inwestycji**

Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, swym zakresem powinna obejmować:

1. Wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne (ok. 60 mieszkań)
2. Drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi,
3. Piesze i rowerowe ciągi komunikacyjne,
4. Miejsca gromadzenia odpadów,
5. Plac zabaw i miejsce rekreacyjne
6. Obiekty małej architektury tj. ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego,
7. Logo SIM KZN-Północ umiejscowione na elewacji budynku;
8. Zieleń urządzoną,
9. Oświetlenie terenu,
10. Monitoring wizyjny na zewnątrz obiektu,
11. Wszelkie niezbędne przyłącza do sieci i infrastrukturę techniczną,
12. Panele fotowoltaiczne montowane na dachu każdego budynku wraz z instalacją np. magazynem energii umożliwiającym racjonalne wykorzystanie zgromadzonej energii\*,
13. System indywidualnej wentylacji mechanicznej wyciągowej z odzyskiem ciepła dla każdego mieszkania (rekuperacja)\*,
14. Ciepło z sieci gazowej i/lub pompę ciepła\* i/lub inne wskazane alternatywne źródło ciepła\*,
15. System zagospodarowania i odzysku wody deszczowej i wody szarej\*,

**Uwaga: (\*) – zakres robót projektowych, których wykonanie będzie poddane uznaniu Zamawiającego w oparciu o możliwości finansowe Zamawiającego i/lub wytyczne Analizy technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło oraz Projekt koncepcyjny.**

**– Zamawiający wymaga, żeby zaprojektowane budynki spełniały podwyższone standardy efektywności energetycznej tj. wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną EP ≤ 52 kWh/(m2×rok). Wartość wskaźnika EP obliczona zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2021r. poz. 497).**

**2.2.2. Pozostałe informacje**

1. Wykonawca ma obowiązek uzgodnienia z Zamawiającym zakresu niezbędnych prac projektowych;
2. Każde opracowanie musi być pisemnie zaakceptowane przez Zamawiającego;
3. Kserokopie wszelkich uzyskanych warunków, uzgodnień i opinii należy na bieżąco przekazywać Zamawiającemu, w terminach umożliwiających ewentualne skorzystanie z trybu odwoławczego.
4. Ujawnione wady w przekazanych opracowaniach projektowych Wykonawca poprawi niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia Zamawiającego o ich wykryciu.

**2.3. Wytyczne projektowe**

1. Wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne
   1. Projekt powinien być opracowany na podstawie Zatwierdzonej przez Zamawiającego koncepcji architektonicznej i zagospodarowania terenu.
   2. Dostosowanie projektu do obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 643, obręb 0003 Gietrzwałd, gmina Gietrzwałd, Uchwała Nr XIII/98/2019 Rady Gminy Gietrzwałd z dnia 25 września 2019 roku.
   3. Ilości mieszkań ok 60 szt.
   4. Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.
   5. Kondygnacja parteru powinna być wolna od barier architektonicznych i dostosowana dla osób ze szczególnymi potrzebami.
   6. Zapewnić minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
2. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe:
   1. miejsca postojowe niezadaszone powinny być wykonane jako częściowo ażurowe   
      (z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych),
   2. Drogi wewnętrzne powinny być wykonane o nawierzchni z betonowej kostki brukowej.
3. Piesze i rowerowe ciągi komunikacyjne:
   1. nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych,
4. Miejsca gromadzenia odpadów:
   1. lokalizacja i rodzaj miejsc gromadzenia odpadów winny być uzgodnione z właściwym dla gminy Gietrzwałd zakładem gospodarki komunalnej; należy przewidzieć miejsce składowania odpadów wielkogabarytowych.
5. Plac zabaw i miejsce rekreacyjne
   1. kombinacja urządzeń zabawowych powinna pozwalać na korzystanie z placu zabaw przez osoby w wieku od 1 do 15 lat,
   2. na placu zabaw winno znaleźć się przynajmniej jedno urządzenie pozwalające na korzystanie z niego przez osoby z niepełnosprawnościami,
6. Obiekty małej architektury:
   1. należy dążyć do ujednolicenia stylu wszystkich projektowanych obiektów małej architektury w ramach całego osiedla
7. Logo SIM KZN-Północ umiejscowione na elewacji budynku
8. Zieleń urządzona
   1. Zaprojektować zieleń w uzgodnieniu z Zamawiającym
9. Oświetlenie terenu.
   1. Ilość i rodzaj opraw oświetlenia zewnętrznego dostosować do wymagań przepisów.
10. Monitoring wizyjny
    1. monitoring wizyjny powinien obejmować możliwie dużą część terenu, charakteryzując się wysoką jakością i niezawodnością, przy jednoczesnym zachowaniu możliwie niskich nakładów finansowych wykonania i eksploatacji instalacji.

**2.4. Materiały do wykonania obiektów budowlanych i urządzeń**

1. Wykonawca w swoich opracowaniach projektowych, przedmiarach, kosztorysach i SST, nie będzie odwoływał się do konkretnych znaków towarowych, symboli, patentów lub pochodzenia materiałów (producenta), chyba że będzie to konieczne z uwagi na zastosowane w projekcie indywidualne rozwiązania techniczne, estetyczne oraz artystyczne. W takim przypadku, wskazaniu takiemu powinny towarzyszyć wyrazy „lub równoważny” (art. 99 ust. 5 ustawy Pzp), ze szczegółowym podaniem parametrów równoważności dla danych materiałów, które będą brane pod uwagę przy ocenie równoważności materiałów na etapie realizacji robót budowlanych, jak również podanie podstaw dla oceny tych parametrów.
2. Dokumentacja techniczna winna być opracowana w sposób eliminujący ryzyko wystąpienia robót dodatkowych wynikających z jej niekompletności bądź nieprawidłowości.

**2.5. Szata graficzna**

Wykonawca wykona opracowania projektowe w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:

1. Każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki poszczególnych części składowych opracowania projektowego; Metryka powinna zawierać dane i logotyp Inwestora.

**4.** **PRAWA AUTORSKIE**

1. Wraz z płatnością za poszczególne opracowania projektowe, na podstawie podpisanego protokołu odbioru częściowego/końcowego, Zamawiający przejmuje do nich autorskie prawa majątkowe. W ramach przejętych autorskich praw majątkowych Zamawiający będzie mógł bez zgody Wykonawcy i bez dodatkowego wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy oraz bez żadnych ograniczeń czasowych i ilościowych korzystać z przedmiotu zamówienia i rozporządzać nim na wszystkich polach eksploatacji zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 666) w szczególności:

* użytkować opracowania projektowe na własny użytek, w tym w szczególności przekazać opracowania projektowe lub ich dowolną część, także ich kopie: **innym wykonawcom jako podstawę lub materiał wyjściowy do wykonania innych opracowań projektowych, w tym również** **jako projekt gotowy do adaptacji na kolejnej nieruchomości gruntowej Zamawiającego**; wykonawcom biorącym udział   
  w postępowaniu o udzielenie zamówień publicznych, jako część specyfikacji istotnych warunków zamówienia; innym wykonawcom jako podstawę dla wykonania lub nadzorowania robót budowlanych; stronom trzecim biorącym udział w procesie inwestycyjnym;
* wykorzystywać opracowania projektowe lub ich dowolną część do prezentacji;
* wprowadzać opracowania projektowe lub ich części do pamięci komputera na dowolnej liczbie własnych stanowisk komputerowych i stanowisk komputerowych jednostek podległych;
* zwielokrotniać opracowania projektowe lub ich części dowolną techniką.

1. W ramach wynagrodzenia Wykonawca zezwala Zamawiającemu na korzystanie z opracowań utworów oraz ich przeróbek oraz na rozporządzanie tymi opracowaniami wraz z przeróbkami tj. udziela Zamawiającemu praw zależnych. Wykonawca przenosi również na Zamawiającego wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich.
2. Zamawiający nie może zbywać opracowań projektowych ani ich dowolnych części oraz nie może usuwać oznaczeń określających autora.
3. Wykonawca oświadcza, iż Zamawiający zleci osobie trzeciej wykonywanie nadzoru autorskiego w przypadku braku realizacji przez Wykonawcę zobowiązania wynikającego   
   z działu Wstęp pkt.1 lit. k. Wykonawcy z tego tytułu nie będzie przysługiwało roszczenie.
4. W sytuacji upadłości likwidacji, rozwiązania firmy Wykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się do przeniesienia na Zamawiającego wszelkich roszczeń związanych z prawami autorskimi do przedmiotu umowy.
5. W przypadku zlecenia wykonania przedmiotu niniejszej umowy osobie trzeciej, Wykonawca jest zobowiązany zapewnić przeniesienie na rzecz Zamawiającego autorskich praw majątkowych. Na Zamawiającym nie ciąży z tego tytułu obowiązek zapłaty odrębnego wynagrodzenia.