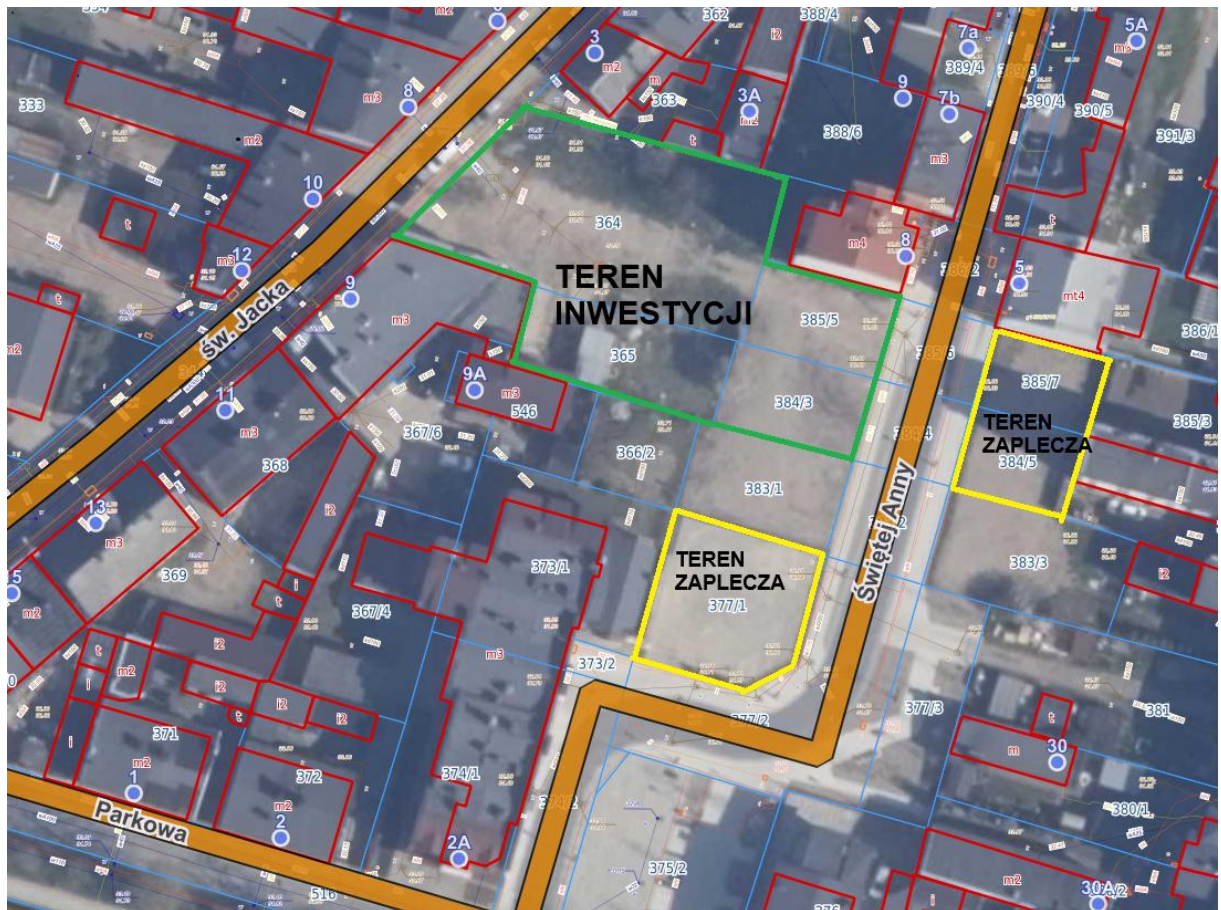


OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

1. Przedmiotem zamówienia jest budowa 2 budynków mieszkalno-usługowych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi wod.-kan, c.o., elektrycznymi, teletechnicznymi, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, dojazdami, małą architekturą, przyłączami, instalacjami zewnętrznymi oraz budowę muru oporowego przy ul. Św. Anny oraz Św. Jacka w Wejherowie, zwana dalej również „inwestycją” lub „zadaniem”.

Roboty budowlane wykonywane będą na działkach numer: 364, 365, 384/3, 385/5 w obrębie ewidencyjnym nr 15 w Wejherowie. Zamawiający jest właścicielem działek. Wykonanie przyłączy poza terenem wskazanych działek. Dodatkowo zamówienie obejmuje rozbiórkę istniejącego muru, budynku blaszanego garażu oraz istniejących fragmentów instalacji podziemnych.

1.1. Mapa poglądowa



TEREN INWESTYCJI I POTENCJANY TEREN ZAPLECZA BUDOWY

1.2. Podstawowe informacje o powierzchni terenu, zabudowy, wysokości i ilości kondygnacji.

	POWIERZCHNIA
POWIERZCHNIA TERENU	1 377,90m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	761,60m ²
POWIERZCHNIA TERENÓW UTWARDZONYCH (w tym droga/podjazdy i miejsca postojowe)	232,50m ²
POWIERZCHNIA TERENÓW BIOLOGICZNIE CZYNNYCH	382,90m ²

Podstawowe dane charakteryzujące budynki:

BUDYNEK PRZY UL.ŚW.JACKA	
PARAMETR	WARTOŚĆ
Długość x szerokość budynku	15,40x17,78m
Powierzchnia zabudowy budynku	171,20m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	310,60m ²
Powierzchnia całkowita budynku	428,00m ²
Kubatura budynku	1927,71m ³
Wysokość budynku	11,26m
Ilość kondygnacji	3

BUDYNEK PRZY UL.ŚW. ANNY	
PARAMETR	WARTOŚĆ
Długość x szerokość budynku	21,84x34,61m
Powierzchnia zabudowy budynku	590,30m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	2475,00m ²
Powierzchnia całkowita budynku	1955,30m ² +parking podziemny 1055,5m ²
Kubatura budynku	7673,90m ³
Wysokość budynku	13,48m
Ilość kondygnacji	3+ poddasze użytkowe

1.3. Szczegółowy zakres robót obejmuje:

1. wykonywanie wszystkich prac przygotowawczych, porządkowych, rozbiórkowych,
2. wykonanie prac związanych z wykonaniem wykopów, profilowania i zagęszczania podłoża, prac nawierzchniowych,
3. wykonywanie czynności związanych z obsługą sprzętu budowlanego wykorzystywanego na budowie w związku z realizacją umowy, m.in. koparki, samochody samowyładowcze, zagęszczarki, dźwig budowlany,
4. wykonanie urządzeń i ogrodzenia zabezpieczenia terenu budowy przed wtargnięciem osób postronnych,
5. wykonanie zaplecza budowy,
6. wywiezienie i utylizacja elementów z rozbiórki zgodnie z przepisami prawa,
7. wykonanie konstrukcji betonowych i żelbetowych,
8. wykonanie palowania,
9. wykonanie murów oporowych,
10. wykonanie konstrukcji drewnianych,
11. wykonanie elementów stalowych,
12. wykonanie elementów ze szkła,
13. wykonania poszycia dachu,
14. wykonania izolacji przeciwwilgociowych, przeciwwodnych i termicznych,

15. wykonanie robót murarskich,
16. wykonanie stolarki otworowej (okna i drzwi),
17. wykonanie posadzek,
18. wykonanie robót tynkarskich,
19. wykonanie okładzin ściennych,
20. wykonanie konstrukcji z płyt gipsowo-kartonowych,
21. wykonanie prac malarskich,
22. wykonanie elementów wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych,
23. wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – wewnętrznych i przyłączy,
24. wykonanie instalacji hydrantowej, w tym zbiornika ppoż. i pompowni,
25. wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej, w tym zbiornika, przepompowni i przyłącza,
26. wykonanie instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania,
27. wykonanie instalacji elektrycznej wewnętrznych i zewnętrznych, w tym przyłącza,
28. wykonanie instalacji teletechnicznej wewnętrznych i zewnętrznych,
29. wykonanie wentylacji mechanicznej,
30. wykonanie elementów „zielonego dachu”,
31. wykonania nawierzchni jezdni i chodnika,
32. wykonanie elementów małej architektury,
33. wykonanie nasadzeń zieleni,
34. wykonanie prac porządkowych,
35. inne prace towarzyszące.

1.4. Wykonawca wykona we własnym zakresie (w uzgodnieniu z Zamawiającym i na podstawie pełnomocnictw udzielnych przez Zamawiającego) obowiązki faktyczne i formalne, o których mowa:

1. w pkt. 2 i pkt. 3 Decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków nr MKZ.4125.50.2024.AL z dnia 06.05.2024 r. pozwalającej na prowadzenie robót budowlanych stanowiącej załącznik do SWZ;
2. Decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZA.5161.35-2.2024.ML z dnia 07.03.2024 r. pozwalającej na prowadzenie badań archeologicznych stanowiącej załącznik do SWZ;
3. w warunkach przyłączeniowych gestorów sieci, stanowiących załączniki do SWZ, w zakresie wykonania przyłączy wody, ścieków sanitarnych, wód deszczowych, telekomunikacji, a następnie ich uruchomienia i odbioru przez gestorów;
4. w piśmie Urzędu Miejskiego w Wejherowie nr WIGKiOŚ.7012.34.2024.WM z dnia 08.05.2024 r. w zakresie wykonania i odbioru zjazdu z drogi publicznej ul. Św. Jacka stanowiącym załącznik do SWZ (Decyzja zjazd).

1.5. Na podstawie umów przyłączeniowych:

- 1) przyłączy energii elektrycznej zostanie wykonane przez ENERGA OPERATOR S.A.;
- 2) przyłączy miejskiej sieci ciepłowniczej oraz urządzenia węzła cieplnego (wymiennikownia) zostaną wykonane przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. Z o.o. w Gdyni (dalej jako „OPEC”).

Zakres opisany w pkt. 1 i 2 nie jest objęty przedmiotem zamówienia, a dokumentacja projektowa załączona do SWZ w tym zakresie ma charakter informacyjny w celu koordynacji procesu budowlanego.

Wykonawca w ramach przedmiotu zamówienia:

- 1) wykona pomieszczenia węzła cieplnego zgodnie z „Wytycznymi OPEC dotyczące pomieszczenia węzła cieplnego” stanowiącymi załącznik do SWZ;
- 2) wykona (w uzgodnieniu z Zamawiającym i na podstawie pełnomocnictw udzielnych przez Zamawiającego) obowiązki faktyczne i formalne leżące po stronie

Zamawiającego w celu uruchomienia przez gestorów ww. przyłączy i podłączy do instalacji wewnętrznych w budynkach stanowiących przedmiot inwestycji;

- 3) w okresie realizacji Przedmiotu Umowy, w uzgodnieniu z Zamawiającym, umożliwi ENERGA OPERATOR S.A oraz OPEC wykonanie w budynku oraz jego otoczeniu na terenie budowy robót w zakresie budowy przyłącza energii elektrycznej, przyłącza miejskiej sieci ciepłowniczej oraz urządzeń węzła cieplnego (wymiennikowni).

1.6. Informacja o terenie i organizacji budowy.

1. Teren budowy posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Św. Anny oraz Św. Jacka.
2. Zamawiający może udostępnić Wykonawcy działkę nr 377/1 o pow. 332 m² oraz działki nr 385/7 i 384/5 o łącznej powierzchni 276 m² (oznaczone na mapie w pkt. 1.1), stanowiące jego własność, na zaplecze budowy - socjalno-administracyjne, składowiska, magazyn i przyobiektove; Wykonawca przekaże zwrótnie Zamawiającemu ww. działki w terminie do 14 dni od dnia odbioru końcowego Przedmiotu Umowy w stanie w jakim została udostępniona Wykonawcy.
3. W zakresie dojazdu do terenu budowy i teren zaplecza budowy obowiązują warunki opisane w piśmie Urzędu Miejskiego w Wejherowie nr WIGKiOŚ.7021....2025.DK. z dnia 09.04.2025 r. stanowiącym załącznik do SWZ (Warunki dojazdu). W razie potrzeby Wykonawca uzyska zmianę organizacji ruchu w zakresie dojazdu na teren budowy i teren zaplecza budowy.
4. Wykonawca winien utrzymywać w należyłym stanie, czystości i porządku zaplecze budowy oraz drogi publiczne do zaopatrzenia budowy, w szczególności tym ul. Św. Anny i Św. Jacka, w odległości do 30 metrów od wjazdów na teren budowy i teren zaplecza budowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia dróg publicznych prowadzących na teren budowy i teren zaplecza budowy od uszkodzeń, które może spowodować transport i sprzęt Wykonawcy. W szczególności dostosowanie się do obowiązujących ograniczeń obciążeń osi pojazdów podczas transportu materiałów i sprzętu, aby nie spowodował on szkód na drogach.
6. Teren budowy i teren zaplecza budowy zlokalizowany jest w śródmieściu Wejherowa w bezpośrednim sąsiedztwie (na granicy) istniejącej zabudowy usługowej oraz mieszkalnej wielorodzinnej; inwestycja graniczy z działkami budowlanymi o podobnym przeznaczeniu - z uwagi na powyższe:
 - Wykonawca zapewni wykonywanie robót budowlanych oraz zaopatrzenie budowy w sposób niezakłócający bieżącego użytkowania nieruchomości sąsiednich ponad niezbędne i uzasadnione minimum, w szczególności czas i sposób wykonania prac uciążliwych (m.in. hałas, wibracje, pylenie, transport większych elementów) Wykonawca ograniczy do niezbędnego minimum, wyłącznie w zakresie uzasadnionym prowadzonymi robotami;
 - prowadzenie robót budowlanych oraz zaopatrzenie budowy możliwe jest wyłącznie od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00-20:00 i w soboty w godzinach 7:00-16:00, zabronione jest prowadzenie robót i zaopatrzenie budowy w pozostałych godzinach, w niedziele, święta i inne dni ustawowo wolne od pracy;
 - Wykonawca musi zwrócić szczególną uwagę i zapewni prowadzenie robót budowlanych oraz zaopatrzenie budowy w sposób niepowodujący szkód i zniszczeń na nieruchomościach sąsiednich oraz drogach publicznych;
 - Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, również finansową, za roszczenia związane z uciążliwościami oraz szkodami wyrządzonym na nieruchomościach sąsiednich oraz drogach publicznych w związku z realizacją Przedmiotu Umowy;
 - Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt szkód powstałych na drogach publicznych, na terenach zielonych, terenie zaplecza budowy, terenach i budynkach sąsiadujących z inwestycją powstałych w związku z realizacją Przedmiotu Umowy.
7. Wykonawca przed przekazaniem terenu budowy przedłoży do uzgodnienia Zamawiającemu ogólny plan zagospodarowania terenu i organizacji budowy w formie graficznej i opisowej.

8. Wykonawca organizuje i prowadzi roboty zgodnie z przepisami bhp i p.poż., organizuje zaplecze socjalno – magazynowe we własnym zakresie na wskazanym terenie.
9. Wykonawca na swój koszt wykona przyłącza i zainstaluje liczniki energii elektrycznej i wody na potrzeby budowy oraz zaplecza socjalno–magazynowego oraz poniesie koszty energii elektrycznej, wody i ścieków wg cen dostawców zgodnie z właściwymi przepisami prawa.
10. Wykonawca poniesie koszty ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej OPEC na potrzeby rozruchu instalacji c.o. w budynkach lub ogrzewania budynków do czasu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy wg cen dostawcy zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

2. Dokumentacja projektowa.

Przedmiot zamówienia opisany jest w dokumentacji projektowej wykonanej przez Jednostkę Projektową: **BBC BEST BUILDING CONSULTANTS Sp. z o.o. Sp. k.**, ul. Aleje Jerozolimskie 155/U3, w okresie wrzesień 2022-styczeń 2025 wg poniższego wykazu.

2.1. Wykaz dokumentacji projektowej i dokumentów formalno-prawnych stanowiącej opis inwestycji – załączniki od 9.1 do 9.44 do SWZ:

I. DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE

- 1) mapa do celów projektowych
- 2) dokumentacja geotechniczna
- 3) pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków
- 4) warunki przyłączeniowe:
 - warunki wodkan
 - warunki OPEC
 - warunki telekomunikacja
 - warunki Energa
 - warunki deszczówka
 - decyzja zjazd
- 5) pozwolenie na badania archeologiczne
- 6) pozwolenie na budowę
- 7) uzgodnienia:
 - przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej
 - przyłącze kanalizacji deszczowej
 - PROTOKÓŁ Z NARADY KOORDYNACYJNEJ NR GD.6630.20.2025
 - projekt _GD.6630.20.2025_2025-02- 07_080254_podpisany - projekt zagospodarowania terenu

II. PROJEKT BUDOWLANY

- 1) projekt architektoniczno-budowlany:
 - projekt architektoniczno-budowlany

- załączniki do PZT i PAB

2) projekt techniczny:

2.1 Projekt techniczny branży konstrukcyjnej:

- PT konstrukcja cz 1/4
- PT konstrukcja cz 2/4
- PT konstrukcja cz 3/4
- PT konstrukcja cz 4/4

2.2 Projekt techniczny branży instalacji sanitarnych:

- PT Instalacje sanitarne – instalacje wewnętrzne
- PT Instalacje sanitarne - przyłącze wod-kan
- PT Instalacje sanitarne - przyłącze kanalizacji deszczowej
- PT Instalacje sanitarne - przyłącze ciepłownicze

2.3 Projekt techniczny branży instalacji elektrycznych:

- PT instalacje elektryczne

III. PROJEKT WYKONAWCZY

1) Projekt branży architektonicznej:

- PW architektura

2) Projekt branży konstrukcyjnej:

- PW konstrukcja

3) Projekt branży instalacji sanitarnych:

- PW Instalacje sanitarne – instalacje wewnętrzne
- PW Instalacje sanitarne - przyłącze wod-kan
- PW Instalacje sanitarne - przyłącze kanalizacji deszczowej
- PW Instalacje sanitarne - przyłącze ciepłownicze

4) Projekt branży instalacji elektrycznych:

- PW instalacje elektryczne

IV. SPECYFIKACJE TECHNICZNE WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

1) Branży budowlanej:

- STWiORB architektura
- STWiORB konstrukcja

2) Branży instalacji sanitarnych:

- STWiORB instalacje sanitarne wewnętrzne
- STWiORB przyłącza sanitarne

- 3) Branży instalacji elektrycznych:
- STWiORB instalacje elektryczne

V. PRZEDMIARY ROBÓT:

- 1) Przedmiar branży budowlanej
- 2) Przedmiar instalacji sanitarnych
- 3) Przedmiar instalacji elektrycznych

VI. Wykaz norm i równoważności (wykaz norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, dla których dopuszcza się rozwiązania równoważnie).

VII. Inne:

- Warunki dojazdu.
- Wytyczne OPEC dotyczące pomieszczenia wężła ciepłego.

2.2. Zamawiający wskazuje, że w niżej opisanym zakresie dokumentacja obowiązująca to:

- Lokalizacja przyłącza OPEC – „CO_01 – PZT” – projekt wykonawczy.
- Lokalizacja wężła ciepłego – „IS_12 - Rzut garażu - instalacja CO” – projekt wykonawczy.
- Lokalizacja przyłącza deszczówki – „D_01 – PZT” – projekt wykonawczy.
- Miejsca palowania – „K.0_02_AB” – projekt techniczny.
- Mury oporowe – „K.0.01_AB” – projekt wykonawczy.

3. Uwagi uzupełniające, doprecyzowanie zakresu przedmiotu zamówienia, wymagania wykonawcze, wytyczne do wyceny robót, przygotowania harmonogramu i organizacji robót.

- a) Wykonawca skieruje do realizacji zamówienia tj. od dnia zawarcia Umowy do dnia odbioru końcowego Przedmiotu Umowy oraz podczas usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji, następujące osoby, legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami, kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem niezbędnymi do wykonania zamówienia:
- co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję Kierownika Budowy, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń;
 - co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję Kierownika robót branży konstrukcyjno-budowlanej, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń (Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji z Kierownika Budowy i Kierownika robót branży konstrukcyjno-budowlanej przez jedną osobę);
 - co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót branży elektrycznej i teletechnicznej, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń;
 - co najmniej jedną osobą, która będzie pełnić funkcję kierownika robót branży sanitarnej, posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń.

Przez uprawnienia budowlane do kierowania robotami należy rozumieć: uprawnienia, o których mowa w ustawie Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 831). Zamawiający określając wymagania dla każdej osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów i uprawniają do kierowania robotami będącymi przedmiotem niniejszego postępowania oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U z 2023 r. poz. 334).

- b) Ze względu na różne źródła finansowania zadania Zamawiający zastrzega sobie podział elementów do odrębnego odbioru i fakturowania w celu rozliczenia tych elementów robót z podmiotami finansującymi zadanie.
- c) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest do wykonania i przekazania Zamawiającemu Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego obiektu, scenariusza pożarowego wraz z kompletnym wyposażeniem budynku w niezbędny sprzęt gaśniczy oraz oznakowaniem budynku zgodnie z instrukcją jak wyżej.
- d) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest do wykonania i przekazania Zamawiającemu kompletnych instrukcji techniczno-eksploatacyjnych i obsługi budynku po przebudowie oraz wykonanych sieci, urządzeń i oprogramowania w pełnej wersji w języku polskim.
- e) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest do regulacji wszystkich sieci, instalacji oraz urządzeń na etapie prowadzonego rozruchu, prób i sprawdzeń – regulacja automatyki i sterowania całością systemu w celu dostosowania do warunków eksploatacyjnych i potrzeb Zamawiającego.
- f) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest szczegółowego przeszkolenia 10 pracowników Zamawiającego w zakresie wykonanej inwestycji i jej eksploatacji w wymiarze czasowym 6 godzin szkoleniowych na każdego pracownika. Zakres i program każdego szkolenia będzie obejmował co najmniej:
 - zapoznanie z przedmiotem szkolenia, obiektem i dokumentacją powykonawczą;
 - oprowadzenie po budynku, wskazanie lokalizacji urządzeń, trasy instalacji, itd.;
 - zapoznanie z instrukcjami techniczno-eksploatacyjnymi i obsługi;
 - szkolenie praktyczne z obsługi i użytkowania urządzeń oraz oprogramowania;
 - pytania, odpowiedzi, dyskusja.

Szkolenie musi zostać potwierdzone protokołem ze przeprowadzenia szkolenia.

- g) Wykonawca zamówienia w okresie realizacji umowy umożliwi innym wykonawcom wskazanym przez Zamawiającego dostęp na plac budowy i pomieszczeń w budynkach m.in. w celu montażu wyposażenia.
- h) W wyniku prowadzonych robót nie może ulec uszkodzeniu lub zniszczeniu zieleni, w szczególności drzewa, poza terenem budowy. Wykonawca na swój koszt przywróci do stanu pierwotnego tereny zielone zniszczone w związku lub przy okazji realizacji umowy zawartej z Zamawiającym. Zieleń należy zabezpieczyć w sposób uzgodniony z Zamawiającym.

- i) Przed przystąpieniem do zamówienia: materiałów i wyrobów budowlanych, elementów i materiałów związanych z wyposażeniem wewnętrznym i zewnętrznym, elementów i urządzeń systemów wentylacji, klimatyzacji, sterowania i automatyki, innych urządzeń Wykonawca powinien uzyskać zgodę Zamawiającego przedstawiając do akceptacji zarówno dokumenty producenta ww. materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń jak i dokumentację samych materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń. Wymagania są zawarte w dokumentacji projektowej i specyfikacji.
- j) W szczególności dla elementów i materiałów takich jak np. okładziny, laminaty, farby, płytki, brodziki, umywalki, zlewy, baterie, oprawy i gniazdka elektryczne oraz teletechniczne, rolety okienne, elementy mebli i wyposażenia wbudowanego, itp. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu do akceptacji próbki materiałów i koloru.
- k) Pod pojęciem „dokumenty producenta materiałów, wyrobów, elementów, urządzeń”, o których mowa w Opisie Przedmiotu Zamówienia rozumie się wszelkie dokumenty, których zażąda Zamawiający w celu identyfikacji i oceny producenta, a w szczególności: aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej; certyfikaty, referencje itd. dotyczące przedsiębiorstwa producenta.
- l) Pod pojęciem „dokumentacja materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń”, o których mowa w Opisie Przedmiotu Zamówienia rozumie się wszelkie dokumenty, których zażąda Zamawiający w celu identyfikacji i oceny materiałów, elementów, wyrobów i urządzeń pod kątem jakości i dopuszczalności zastosowania, a w szczególności: deklaracje właściwości użytkowych, europejska ocena techniczna, karty katalogowe, atesty, świadectwa, certyfikaty, wyniki badań i pomiarów.
- m) Wszystkie materiały, urządzenia, elementy i wyroby użyte do realizacji przedmiotu zamówienia muszą spełniać wymagania określone m.in. w następujących przepisach:
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418),
 - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.U.UE.L.2011, nr 88, str. 5),
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U z 2021 r. poz.1213 z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz.U z 2022 r. poz. 1854 z późn. zm.),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobów deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. z 2023 r. poz. 873),
- n) Zgodnie ze Specyfikacją Warunków Zamówienia podstawą wyceny robót budowlanych jest projekt wykonawczy i STWiOR (specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót). Ze względu na rodzaj przyjętego wynagrodzenia załączone do SWZ przedmiary robót mają charakter wyłącznie pomocniczy i informacyjny. Wykonawca powinien bardzo szczegółowo zapoznać się z przedmiotem zamówienia, które umożliwi zrealizowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowe jego ukończenie, a także sprawdzenie warunków wykonania zamówienia i skalkulowania ceny oferty z należytą starannością. Podstawą dla Wykonawcy winna być jego kalkulacja własna wynikająca z rachunku ekonomicznego, wykonanego w oparciu o dokonaną ewentualnie wizję lokalną, wiedzę techniczną i dokumentację projektową, szczegółową specyfikację robót oraz opis przedmiotu zamówienia. Pozycje przyjęte w przedmiarach robót sporządzonych przez biuro projektowe nie są obowiązujące dla Wykonawcy. Wykonawca ma prawo dopisać i zmienić pozycje kosztorysowe według własnych kalkulacji.

4. Odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych w OPZ.

Wszędzie tam, gdzie przedmiot zamówienia został opisany poprzez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniom tym dopisuje wyrazy „lub równoważny” w przypadku braku przedmiotowego określenia.

5. W przypadku niejasności lub różnic występujących w zakresie odbiorów lub płatności w treści dokumentów (w dokumentacji projektowej, STWiORB lub ST lub SST) pierwszeństwo zastosowania mają zapisy Umowy.

6. Rodzaj czynności związanych z realizacją zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia:

1. wykonywanie wszystkich prac przygotowawczych, porządkowych, rozbiórkowych,
2. wykonanie prac związanych z wykonaniem wykopów, profilowania i zagęszczania podłoża, prac nawierzchniowych,
3. wykonywanie czynności związanych z obsługą sprzętu budowlanego wykorzystywanego na budowie w związku z realizacją umowy, m.in. koparki, samochody samowyladowcze, zagęszczarki, dźwig budowlany,
4. wykonanie urządzeń i ogrodzenia zabezpieczenia terenu budowy przed wtargnięciem osób postronnych,
5. wykonanie zaplecza budowy,
6. wywiezienie i utylizacja elementów z rozbiórki zgodnie z przepisami prawa,
7. wykonanie konstrukcji betonowych i żelbetowych,
8. wykonanie palowania,
9. wykonanie murów oporowych,
10. wykonanie konstrukcji drewnianych,
11. wykonanie elementów stalowych,
12. wykonanie elementów ze szkła,
13. wykonania poszycia dachu,
14. wykonania izolacji przeciwwilgociowych, przeciwwodnych i termicznych,
15. wykonanie robót murarskich,
16. wykonanie stolarki otworowej (okna i drzwi),
17. wykonanie posadzek,
18. wykonanie robót tynkarskich,
19. wykonanie okładzin ściennych,
20. wykonanie konstrukcji z płyt gipsowo-kartonowych,
21. wykonanie prac malarskich,
22. wykonanie elementów wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych,
23. wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – wewnętrznych i przyłącza,
24. wykonanie instalacji hydrantowej, w tym zbiornika ppoż. i pompowni,
25. wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej, w tym zbiornika, przepompowni i przyłącza,
26. wykonanie instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania,
27. wykonanie instalacji elektrycznej wewnętrznych i zewnętrznych, w tym przyłącza,
28. wykonanie instalacji teletechnicznej wewnętrznych i zewnętrznych,
29. wykonanie wentylacji mechanicznej,
30. wykonanie elementów „zielonego dachu”,
31. wykonania nawierzchni jezdnej i chodnika,
32. wykonanie elementów małej architektury,
33. wykonanie nasadzeń zieleni,
34. wykonanie prac porządkowych,
35. inne roboty towarzyszące.

za wyjątkiem czynności wykonywanych przez kierowników robót, geodetów, prawników, projektantów.

Powyższy wymóg nie obowiązuje w przypadku, gdy w/w czynności zostaną powierzone osobom fizycznym prowadzącym działalność gospodarczą, które w/w czynności będą wykonywać osobiście na podstawie łączącego je z wykonawcą lub podwykonawcą stosunku cywilnoprawnego.

Zamawiający nie narzuca wymiaru etatu, na jaki ma lub mają być zatrudnione osoba lub osoby wykonujące w/w czynności.

7. Operat kolaudacyjny winien zawierać w szczególności:

1. kompletną dokumentację (projektową) powykonawczą wraz ze szczegółowym wykazem dokumentacji;
2. oświadczenia Kierownika Budowy i Kierowników robót o wykonaniu obiektu budowlanego zawierającymi m.in. wykaz wprowadzonych zmian stanowiących nieistotne odstępstwo od projektu zaakceptowanych przez projektanta i inspektorów nadzoru;
3. pomiar geodezyjny powykonawczy budynków i zagospodarowania terenu;
4. pozytywne wyniki z badań i pomiarów elektrycznych, w tym natężenia oświetlenia i ochrony od porażeń podpisane przez osoby uprawnione (świadcstwa kwalifikacyjne SEP E i D);
5. pozytywne wyniki z badań i pomiarów wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej;
6. pozytywne wyniki badań wody z instalacji wodociągowej;
7. pozytywne wyniki badań i testów wszystkich instalacji oraz systemów przeciwpożarowych, w szczególności przeciwpożarowego wyłącznika prądu i instalacji hydrantowej z pompownią;
8. instrukcję bezpieczeństwa pożarowego obiektu i urządzeń z nim związanych, scenariusz pożarowy;
9. pozytywne wyniki z prób funkcjonalnych i sprawdzeń po montażowych wykonanych instalacji i urządzeń technicznych, w tym przepompowni wód deszczowych;
10. dokumenty wymagane przez Urząd Dozoru Technicznego do decyzji zezwalającej na eksploatację wykonanych urządzeń, w szczególności dźwigu osobowego;
11. zaakceptowane przez Zamawiającego wnioski materiałowe dla wszystkich materiałów, wyrobów, elementów, urządzeń użytych do wykonania Przedmiotu Umowy wraz z informacją Kierownika Budowy, że zostały wbudowane z obiekt;
12. kompletne instrukcje techniczno-eksploatacyjnych i obsługi budynku oraz wykonanych sieci, urządzeń i oprogramowania w pełnej wersji w języku polskim;
13. protokoły z przeszkolenia pracowników Zamawiającego w powyższym zakresie;
14. protokoły przekazania Zamawiającemu wyposażenia ruchomego, w tym sprzętu gaśniczego, kluczy i kart magnetycznych do pomieszczeń, itp.;
15. wszystkie strony operatu powinny zostać podpisane i opieczetowane przez kierowników robót oraz kolejno ponumerowane wraz ze spisem treści.

Operat kolaudacyjny powinien m.in. umożliwić Zamawiającemu pełną i precyzyjną identyfikację wykonanego Przedmiotu Umowy oraz poprawności jego wykonania i zgodność w przepisami, w szczególności zgodności z OPZ.

Operat kolaudacyjny jak wyżej należy wykonać w porozumieniu z Zamawiającym.

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW SZCZEGÓŁOWO OPISUJĄCYCH PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA:

L.p.	Nazwa załącznika
Załącznik nr 9.1 do SWZ	Mapa do celów projektowych
Załącznik nr 9.2 do SWZ	DOKUMENTACJA GEOTECHNICZNA
Załącznik nr 9.3 do SWZ	Pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków
Załącznik nr 9.4 do SWZ	Warunki przyłączeniowe wodkan
Załącznik nr 9.5 do SWZ	Warunki przyłączeniowe OPEC

Załącznik nr 9.6 do SWZ	Warunki przyłączeniowe telekomunikacja
Załącznik nr 9.7 do SWZ	Warunki przyłączeniowe Energa
Załącznik nr 9.8 do SWZ	Warunki przyłączeniowe deszczówka
Załącznik nr 9.9 do SWZ	Decyzja zjazd
Załącznik nr 9.10 do SWZ	Pozwolenie na badania archeologiczne cz.1
Załącznik nr 9.11 do SWZ	Pozwolenie na badania archeologiczne cz.2
Załącznik nr 9.12 do SWZ	Pozwolenie na budowę
Załącznik nr 9.13 do SWZ	Uzgodnienie przyłącze wodociągowe i kanalizacji sanitarnej
Załącznik nr 9.14 do SWZ	Uzgodnienie przyłącze kanalizacji deszczowej
Załącznik nr 9.15 do SWZ	Protokół z narady koordynacyjnej nr GD.6630.20.2025
Załącznik nr 9.16 do SWZ	projekt _GD.6630.20.2025_2025-02-07_080254_podpisany - projekt zagospodarowania terenu
Załącznik nr 9.17 do SWZ	Projekt architektoniczno-budowlany
Załącznik nr 9.18 do SWZ	Załączniki do PZT i PAB
Załącznik nr 9.19 do SWZ	PT konstrukcja cz 1/4
Załącznik nr 9.20 do SWZ	PT konstrukcja cz 2/4
Załącznik nr 9.21 do SWZ	PT konstrukcja cz 3/4
Załącznik nr 9.22 do SWZ	PT konstrukcja cz 4/4
Załącznik nr 9.23 do SWZ	PT Instalacje sanitarne – instalacje wewnętrzne
Załącznik nr 9.24 do SWZ	PT Instalacje sanitarne - przyłącze wod-kan
Załącznik nr 9.25 do SWZ	PT Instalacje sanitarne - przyłącze kanalizacji deszczowej
Załącznik nr 9.26 do SWZ	PT Instalacje sanitarne - przyłącze ciepłownicze
Załącznik nr 9.27 do SWZ	PT instalacje elektryczne
Załącznik nr 9.28 do SWZ	PW architektura
Załącznik nr 9.29 do SWZ	PW konstrukcja
Załącznik nr 9.30 do SWZ	PW Instalacje sanitarne – instalacje wewnętrzne
Załącznik nr 9.31 do SWZ	PW Instalacje sanitarne - przyłącze wod-kan
Załącznik nr 9.32 do SWZ	PW Instalacje sanitarne - przyłącze kanalizacji deszczowej
Załącznik nr 9.33 do SWZ	PW Instalacje sanitarne - przyłącze ciepłownicze
Załącznik nr 9.34 do SWZ	PW instalacje elektryczne
Załącznik nr 9.35 do SWZ	STWiORB architektura
Załącznik nr 9.36 do SWZ	STWiORB konstrukcja
Załącznik nr 9.37 do SWZ	STWiORB instalacje sanitarne wewnętrzne
Załącznik nr 9.38 do SWZ	STWiORB przyłącza sanitarne
Załącznik nr 9.39 do SWZ	STWiORB instalacje elektryczne
Załącznik nr 9.40 do SWZ	Przedmiar branży budowlanej
Załącznik nr 9.41 do SWZ	Przedmiar instalacji sanitarnych
Załącznik nr 9.42 do SWZ	Przedmiar instalacji elektrycznych
Załącznik nr 9.43 do SWZ	Wykaz norm i równoważności
Załącznik nr 9.44 do SWZ	Warunki dojazdu
Załącznik nr 9.45 do SWZ	Wytyczne OPEC dotyczące pomieszczenia węzła ciepłego

8. UZASADNIENIE BRAKU PODZIAŁU ZAMÓWIENIA NA CZĘŚCI

Zgodnie z art. 91 ust. 2 ustawy Pzp Zamawiający wskazuje w dokumentach zamówienia powody niedokonania podziału zamówienia na części.

Przedmiot zamówienia pn. „Budowa 2 budynków mieszkalno-usługowych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi wod.-kan, c.o., elektrycznymi, teletechnicznymi, miejscami postojowymi w garażu podziemnym, dojazdami, małą architekturą, przyłączami, instalacjami zewnętrznymi oraz budowie muru oporowego przy ul. Św. Anny oraz Św. Jacka w Wejherowie”, i organizacja jego wykonania uniemożliwia podział zamówienia na dalsze części (odrębne zamówienia), które mogli by realizować różni, niezależni od siebie wykonawcy, z następujących przyczyn:

- 1) Przedmiotem zamówienia jest budowa jednego obiektu budowlanego. Ze względów technologicznych, w tym również z uwagi na uruchamianie i testy instalacji, roboty w różnych branżach są bardzo ściśle ze sobą powiązane i współzależne.
- 2) Realizacja robót przez kilku niezależnych od siebie wykonawców w zbliżonym czasie stwarza duże ryzyko dla zapewnienia ciągłości całej budowy i bezpieczeństwa, zwłaszcza w sytuacji pojawienia się opóźnień u jednego z wykonawców w części zamówienia (tym samym powstaje również ryzyko kontraktowe dla Zamawiającego w odniesieniu do pozostałych wykonawców).
- 3) Zamawiający posiada ograniczoną przestrzeń na składowanie materiałów i zaplecze budowy. Nie jest możliwe zlokalizowanie zaplecza dla kilku wykonawców jednocześnie.
- 4) Ponadto dla całego zamierzenia budowlanego należy ustanowić jednego kierownika budowy, który będzie ponosił odpowiedzialność za prawidłową realizację i koordynację międzybranżową zadania, ponosząc pełną odpowiedzialność zawodową, finansową i prawną. W przypadku wykonywania robót budowlanych w tym samym czasie przez różnych wykonawców może dojść do sporu kompetencyjnego dot. odpowiedzialności za wykonane prace oraz ich jakość, koordynację na placu budowy, odpowiedzialność za zniszczenia mienia, koszty utrzymania budowy oraz ubezpieczenia placu budowy..
- 5) Ze względów eksploatacyjnych i użytkowych pożądane jest użycie tych samych materiałów, wyrobów i urządzeń do wykonania przedmiotu zamówienia w całym budynku/budynkach.
- 6) W przypadku realizacji robót przez kilku niezależnych od siebie wykonawców powyższe może nie być możliwe.
- 7) Uzasadnione jest udzielenie jednego zamówienia jednemu wykonawcy na wykonanie całego przedmiotu zamówienia, bez podziału na części lub odrębne zamówienia w szczególności ze względu na udzieloną gwarancję na wykonane roboty. Brak koordynacji robót przez jednego wykonawcę zagrażałby prawidłowej realizacji zadania i spowodowałby późniejsze problemy w okresie gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót. W okresie gwarancji i rękojmi mogłoby dojść do problemów z rozgraniczeniem obszaru odpowiedzialności lub ustaleniem faktycznej odpowiedzialności wykonawców, gdyż miejsca styku poszczególnych robót, a nawet przeplatanie się są określone wymogiem technicznym wykonawstwa robót.
- 8) Brak podziału zamówienia na części nie narusza konkurencji poprzez ograniczenie możliwości ubiegania się o zamówienie mniejszym podmiotom, w szczególności małym i średnim przedsiębiorstwom, co jest zgodne z pkt. 78 preambuły Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz. Urz. UE L 94 z 28.3.2014 r., z późn. zm.).