

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

(opracowany zgodnie z Art. 103, ust. 2 Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych i 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.2021.2454 z dnia 2021.12.29)

**Nazwa zamówienia:** Przebudowa kamienicy przy ul. Barlickiego 20 oraz budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Barlickiego 22 w Tomaszowie Mazowieckim wraz z zagospodarowaniem terenu zewnętrznego w formule „przeprojektuj i wybuduj”

**Adres obiektu, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:** ul. Barlickiego 20 i Barlickiego 22 w Tomaszowie Mazowieckim, dz. nr 201, 202/1, 202/2, 203, obręb 9.

## **Nazwy i kody zamówienia wg CPV:**

- 71.32.00.00-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
- 71.22.00.00-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 45.21.13.40-4 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego
- 45.10.00.00-8 Przygotowanie terenu pod budowę
- 45.20.00.00-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45.30.00.00-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45.40.00.00-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45.22.33.00-9 Roboty budowlane w zakresie parkingów
- 45.23.10.00-5 Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, ciągów komunikacyjnych i linii energetycznych

**Zamawiający:** Tomaszowskie TBS Spółka z o.o., ul. Majowa 15, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

**Autorzy opracowania:** Marek Biernacki, Jacek Lachowski – Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.

## **Spis zawartości opracowania:**

### **1. Część opisowa**

#### **1.1 DOKUMENTACJA PROJEKTOWA ZAMIENNA**

##### **1.1.2 ROBOTY BUDOWLANE**

#### **1.2 Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

##### **1.2.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

##### **1.2.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

##### **1.2.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z polską normą**

### **2 Część informacyjna**

#### **2.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**

- 2.2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 2.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
- 2.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

# I etap – Przebudowa kamienicy przy ul. Barlickiego 20

## 1. Część opisowa

### 1.1 DOKUMENTACJA PROJEKTOWA ZAMIENNA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej zaktualizowanej dokumentacji projektowej zamiennej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Barlickiego 20 na bazie istniejącej dokumentacji projektowej bazowej wykonanej przez „Pol-Inwest Andrzej Szajdziński” stanowiącą załącznik i będącą integralną częścią przedmiotowego Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z koniecznością uzyskania niezbędnych decyzji, opinii, uzgodnień i pozwoleń, w tym decyzji o **zmianie pozwolenia na budowę (w razie konieczności)** zgodnie z poniższymi założeniami do przeprojektowania. Zamawiający dopuszcza tylko możliwość uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę – **nie może to być nowa decyzja o pozwoleniu na budowę.**

Rozwiązania dokumentacji projektowej zamiennej muszą być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim – Uchwała nr LVII/511/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 14.02.2018 r. Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Zaktualizowana dokumentacja projektowa musi posiadać wszelkie wymagane uzgodnienia, opinie, zatwierdzenia i decyzje o ile wymagają tego przepisy i być sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności zgodnie z:

1. Ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane t.j. Dz.U.2025.418 t.j. z dnia 2025.04.01
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 z dnia 2022.08.10) wraz ze zmianami
3. 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.2021.2458 z dnia 2021.12.29)
4. 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.2021.2454 z dnia 2021.12.29)
5. Rozporządzeniem 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 (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08)

Zamówienie obejmuje:

- opracowanie kompletnej wielobranżowej (architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i teletechniczne, sieci i zagospodarowanie terenu dla obu budynków czyli Barlickiego 20 i Barlickiego 22) zamiennej dokumentacji projektowej, w tym projektu budowlanego oraz wykonawczego na podstawie posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej bazowej,
- dopuszcza się możliwość optymalizacji projektu bazowego celem niższych kosztów wykonania przebudowy budynku. Optymalizacji mogą podlegać elementy, których zoptymalizowanie nie wpłynie na parametry użytkowe budynków oraz nie wpłyną ujemnie na ich wygląd i estetykę wykonania (np. konstrukcja, zabezpieczenia ppoż, instalacje, itp.),
- po przeprojektowaniu należy uzyskać 17 szt. lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej i ich układzie nie odbiegających znacznie do tej wynikającej z dokumentacji bazowej,
- należy przeprojektować i zmienić sposób użytkowania z użytkowego na mieszkalny lokal na parterze (pomieszczenia nr 008, 009, 010 i 011 oraz dołożyć pomieszczenie nr 003), uwzględniając, że wejście do tego lokalu mieszkalnego będzie z pomieszczenia nr 001,
- należy przeprojektować pomieszczenia węzła cieplnego (pomieszczenie nr 012) w taki sposób, aby przedzielić je na pół i w jednej części przewidzieć węzeł cieplny, a w drugiej pomieszczenie teletechniczne,
- osobne wejścia do węzła cieplnego oraz do pomieszczenia teletechnicznego w podzielonym pomieszczeniu nr 012 należy wykonać z korytarza, czyli z pomieszczenia nr 001 (chyba, że odrębne przepisy zabraniają takiego rozwiązania),
- po przeprojektowaniu budynek musi spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.), które są stosowane od dnia 31 grudnia 2020 roku,
- wokół głównego wejścia do budynku należy zapewnić swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu musi mieć wymiary co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym do budynku powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%,
- detale drzwi wejściowych do budynku:
  - a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,
  - b) w przypadku szklanych drzwi (zewnątrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym elementem.

- aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych,
- należy zaprojektować montaż dźwigu osobowego w klatce schodowej od poziomu parteru do III piętra,
- należy dobrać i zaprojektować montaż instalacji fotowoltaicznej (dachu solarne) na dachu budynku od strony południowo-zachodniej (od ulicy); instalacja powinna zasiląć części wspólne budynku, tj. oświetlenie części wspólnych, węzeł cieplny, działanie dźwigu osobowego na klatce schodowej, monitoring. Na wykonanie instalacji należy uzyskać wszelkie potrzebne zgody, uzgodnienia (m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwową Strażą Pożarną). W ramach dokumentacji należy również wykonać opinię techniczną o stanie konstrukcji dachu pozwalającą na montaż na nim instalacji fotowoltaicznej. W przypadku sprzeciwu przez WKZ na wykonanie tego typu pokrycia dachowego będącego jednocześnie instalacją fotowoltaiczną, należy wówczas przewidzieć taką instalację na terenie działki zamontowaną na nowoprojektowanym zadaszeniu istniejących i nowych miejsc postojowych,
- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień z rzeczoznawcami, pozwoleń, decyzji i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, m.in. ppoż i sanepid, Wojewódzki Konserwator Zabytków (w razie konieczności),
- uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (w razie konieczności),
- uzyskanie wymaganych uzgodnień i warunków przyłączeniowych z ZGWiK, PGNiG/PSG, PGE, zarządcy drogi i innych,
- zgłoszenie wykonania przyłączy,
- pełnienie nadzoru autorskiego,
- uzyskanie lub zaprojektowanie dodatkowych opracowań, które wynikły podczas projektowania a okazały się niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,
- uzyskanie mapy d/c projektowych na potrzeby projektu (w razie konieczności).

Należy wykonać i przekazać Zamawiającemu:

- projekt budowlany zamienny (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne niezbędne dokumenty) - 4 egz. dla każdej branży,
- projekt wykonawczy - 4 egz. dla każdej branży,
- przedmiar robót – 2 egz. dla każdej branży,
- kosztorys pokrywający się kosztowo ze złożoną ofertą - 2 egz. dla każdej branży,

4

6

- dokumentacja powykonawcza – 2 egz. dla każdej z branż,
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 2 egz,
- inne opracowania niezbędne do wykonania ww. zakresu prac,
- Wykonawca przekaze Zamawiającemu całą ww. dokumentację techniczną również w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD w plikach PDF oraz w wersji edytowalnej (.doc, .ath, .dwg),
- wszelkie koszty związane z wykonaniem ww. zakresu prac są po stronie wykonawcy.

Ponadto, dokumentacja powinna zawierać m.in.:

- Opisy i rysunki wykonania prac przygotowawczych i rozbiórkowych niezbędnych do wykonania zadania,
- Wykonanie robót konstrukcyjno-budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych w budynku, w tym m.in.:
  - Wykonanie fundamentów pod szyb windy,
  - Wykonanie ścian oraz płyty stropowej szybu windy,
  - Wykonanie nowych stropów,
  - Wykonanie schodów na klatce schodowej oraz w mieszkaniach dwupoziomowych,
  - Wykonanie w klatce schodowej szybu windy osobowego wraz z montażem dźwigu osobowego łączącego kondygnację parteru z I, II i III piętrami,
  - Wykonanie przeprojektowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny na parterze,
  - Wykonanie ścian wewnętrznych między lokalami,
  - Wykonanie ścian działowych w lokalach,
  - Wykonanie nowych i poszerzenie istniejących otworów z montażem nadproży z betonu sprężonego,
  - Wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
  - Wykonanie docieplenia ścian fundamentowych,
  - Wykonanie poziomej ciśnieniowej przepony izolacyjnej ścian zew. i wew. (iniekcja),
  - Wykonanie docieplenia i wygłuszenia ścian wewnętrznych – ściany szybu windy i klatki schodowej docieplone od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
  - Wykonanie docieplenia ściany frontowej od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
  - Wykonanie docieplenia pozostałych przegród zewnętrznych,
  - Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu wraz z odwodnieniem,
  - Wymurowanie kominów wentylacyjnych wewnątrz budynku i ponad dachem,
  - Wykonanie obróbek blacharskich,

- Wykonanie montażu ław kominiarskich i płotków przeciwśniegowych,
- Wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych na nowo powstałych ścianach oraz tynków renowacyjnych na ścianach istniejących wraz z malowaniem mineralną farbą silikatową,
- Wykonanie tynków zewnętrznych na elewacji wraz z naprawą istniejących detali architektonicznych elewacji,
- Wykonanie instalacji sanitarnych,
- W razie konieczności wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu teletechnicznym,
- Wykonanie instalacji wentylacyjnej:
  - w pomieszczeniach technicznych i w pomieszczeniach do użytku przez najemców, należy przewidzieć system wentylacji grawitacyjnej, a w pom. szczególnie narażonych na intensyfikacja zapachów wentylację mechaniczną – pomieszczenie na odpady,
  - w lokalach mieszkalnych należy zapewnić trzy indywidualne kanały wentylacyjne – dwa dla kuchni (w tym jeden służący pod podłączenia okapu) i jeden dla łazienki;
- Wykonanie instalacji elektrycznych,
- Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z cyrkulacją i z węzłem cieplnym i grzejnikami oraz wszelkim niezbędnym osprzętem i oprzyrządowaniem,
- Wykonanie instalacji telewizyjnej (satelitarnej, naziemnej), internetowej, telefonicznej, domofonowej oraz instalacji monitoringu wewnętrznego części wspólnych w klatce schodowej oraz zewnętrznego terenu przy budynku,
- Montaż stolarki drzwiowej i okiennej wyposażonej w nawietrzaki higroskopijne zgodnie z dokumentacją bazową, posiadające aktualnie obowiązujące współczynniki przenikania ciepła; w stolارce okiennej w lokalach zlokalizowanych na parterze, zamontować należy szyby typu lustro weneckie zapewniające prywatność w tych lokalach,
- Wykonanie posadzek,
- Naprawa i renowacja balkonów na elewacji frontowej wraz z balustradami posiadającymi charakter zabytkowy,
- Wykonanie niezbędnych przyłączy i zewnętrznych robót instalacyjnych, wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń, uzgodnień i warunków przyłączeniowych,
- Wykonanie zagospodarowania terenu w postaci opaski z kostki prostokątnej granitowej gr. 6 cm przy budynku; wykonanie ciągu pieszo jezdni wykonanego z kostki brukowej gr. 10 cm oraz miejsc parkingowych,
- Wykonanie montażu w węźle cieplnym podlicznika energii elektrycznej,
- Z uwagi iż węzeł mieszczący się w tym budynku zasilać będzie również budynek Barlickiego 22 należy na instalacji doprowadzającej zamontować ciepłomierz i wodomierz wskazujący zużycia całego budynku Barlickiego 22,
- Wykonanie montażu na każdym balkonie gniazda elektrycznego hermetycznego mocowanego do ściany,
- Wykonanie na każdym balkonie jednego punktu świetlnego wraz z lampą zew,

- Wykonanie wycinki drzewa zlokalizowanego przy budynku,
- Lokale mieszkalne muszą być wyposażone i wykończone w:
  - osprzęt sanitarny tzw. biały montaż (baterie, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, brodziki lub wanny, kuchnia indukcyjna).
  - w pomieszczeniach mokrych łazienki, wc i kuchniach wykonać hydroizolację podłóg i ścian na wysokość min. 2,0m,
  - drzwi wejściowe, wewnątrzlokalowe oraz balkonowe fabrycznie wykończone wraz z futrynami również fabrycznie wykończonymi,
  - wykonanie na ścianach nowoprojektowanych tynków gipsowych wykończonych przez pomalowanie farbami o wysokiej dyfuzyjności,
  - wykonanie na ścianach istniejących tynków renowacyjnych wykończonych przez malowanie farbami o wysokiej dyfuzyjności,
  - w pomieszczeniach mokrych ściany na pełnej wysokości i posadzki wykończone przez ułożenie glazury, terakoty lub innych okładzin wodoodpornych,
  - w kuchniach wykończenie ścian poprzez ułożenie płytek ceramicznych na wysokość 1,50 m,
  - w pozostałych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych posadzki wykończone przez ułożenie paneli o klasie nie mniejszej niż AC-4
  - schody prowadzące na piętro, w przypadku mieszkań dwukondygnacyjnych fabrycznie nowe i wykończone z drewnianymi stopniami,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej i inne należy zlokalizować w przestrzeniach wspólnych np. w szachtach, aby inwestor miał możliwość dostępu bez konieczności wchodzenia do przedmiotowego lokalu,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierze należy wyposażyć w nakładkę do zdalnego odczytu; wodomierze o dokładności min. R100-H / R50-V,
  - w pomieszczeniach rowerowni i wózkowni zamontować po obrysie pomieszczenia stalowy pochwyty umożliwiające przypięcie np. roweru lub wózka.

- teren zewnętrzny

- wykonanie miejsc postojowych w centralnej miejscu działki w ilości 28 szt. wraz z drogą dojazdowo-manewrową,
- wykonanie montażu blokad parkingowych typu „motyl” – jedna blokada na jedno miejsce parkingowe,
- wykonanie placu zabaw odpowiadającego obowiązującym przepisom – w miarę możliwości zaprojektować zabawki typu: huśtawka, linarium, zjeżdżalnia, bujak na sprężynie, piaskownica zgodnie z:
  - PN-EN 1176-1:2017-12 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie. Część 1: Ogólne wymagania bezpieczeństwa i metody badań.

- PN-EN 1176-2+AC:2020-01 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 2: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań huśtawek.
  - PN-EN 1176-3:2017-12 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 3: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań zjeżdżalni.
  - PN-EN 1176-5:2020-03 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 5: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań karuzeli.
  - PN-EN 1176-6+AC:2019-03 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 6: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań urządzeń kołyszących.
  - PN-EN 1176-7:2020-09 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 7: Wytyczne dotyczące montażu, kontroli, konserwacji i eksploatacji.
  - PN-EN 1176-10:2009 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 10: Dodatkowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań całkowicie obudowanych urządzeń do zabawy.
  - PN-EN 1176-11:2014-11 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie.  
Część 11: Dodatkowe szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i metody badań dotyczące sieci przestrzennej.
- wykonanie (rozbudowa) oświetlenia zewnętrznego w postaci słupów oświetleniowych,
  - wykonanie monitoringu całego terenu zew. z wykorzystaniem istniejących słupów oświetleniowych i nowo projektowych jako podstawy do mocowania kamer,
  - wykonanie przesadzeń istniejących drzewostanów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - wykonanie nowych nasadzeń drzew niskopiennych oraz wykonanie rabat z krzewami niskopiennych,
  - wykonania automatycznego nawadniania terenu z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych wód opadowych, a w przypadku braku wody w tych zbiornikach z wykorzystaniem wody bytowej dostarczanej bezpośrednio z sieci,
  - wykonanie ogrodzenia terenu wzdłuż ul. Borek w lini zabudowy budynku przy ul. Borek 22/24 wraz z dwiema bramami otwieranymi przy pomocy pilotów wyposażonych w system SOS oraz podtrzymania zasilania w przypadku jego zaniku oraz furtki umożliwiającej wejście na teren; furtka umożliwiająca wejście na teren musi współgrać z istniejącym domofonem na budynku Borek 22/24A oraz z przeprojektowywanym istniejącym budynkiem przy ul. Barlickiego 20 i nowobudowanym budynkiem przy ul. Barlickiego 22 oraz musi mieć możliwość rozbudowy o kolejny blok, który Zamawiający ma zamiar wybudować w kolejnych latach na posesji przy ul. Barlickiego 18,
  - wykonanie nowego panelowego ogrodzenia wzdłuż ul. Barlickiego pomiędzy budynkiem przy ul. Barlickiego 20 a terenem przy ul. Barlickiego 16 wraz z

furtką i utwardzeniem z kostki umożliwiającym wejście na teren mieszkańcom budynków przy ul. Borek 22/24 i Borek 22/24A.

Wymagane jest dokonanie wizji lokalnej przedmiotu zamówienia.

### **1.1.2 ROBOTY BUDOWLANE:**

Prace budowlane należy wykonać na podstawie wykonanej i zatwierdzonej dokumentacji projektowej zamiennej. Przedmiot zamówienia obejmuje m.in.:

- Opisy i rysunki wykonania prac przygotowawczych i rozbiórkowych niezbędnych do wykonania zadania,
- Wykonanie robót konstrukcyjno-budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych w budynku, w tym m.in.:
  - Wykonanie fundamentów pod szyby windowy,
  - Wykonanie ścian oraz płyty stropowej szybu windowego,
  - Wykonanie nowych stropów,
  - Wykonanie schodów na klatce schodowej oraz w mieszkaniach dwupoziomowych,
  - Wykonanie w klatce schodowej szybu windowego osobowego wraz z montażem dźwigu osobowego łączącego kondygnację parteru z I, II i III piętrem,
  - Wykonanie przeprojektowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny na parterze,
  - Wykonanie ścian wewnętrznych między lokalami,
  - Wykonanie ścian działowych w lokalach,
  - Wykonanie nowych i poszerzenie istniejących otworów z montażem nadproży z betonu sprężonego,
  - Wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
  - Wykonanie docieplenia ścian fundamentowych,
  - Wykonanie poziomej ciśnieniowej przepony izolacyjnej ścian zew. i wew. (iniekcja),
  - Wykonanie docieplenia i wygłuszenia ścian wewnętrznych – ściany szybu windowego i klatki schodowej docieplone od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
  - Wykonanie docieplenia ściany frontowej od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
  - Wykonanie docieplenia pozostałych przegród zewnętrznych,
  - Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu wraz z odwodnieniem,
  - Wymurowanie kominów wentylacyjnych wewnątrz budynku i ponad dachem,
  - Wykonanie obróbek blacharskich,
  - Wykonanie montażu ław kominiarskich i płotków przeciwśniegowych,

- Wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych na nowo powstałych ścianach oraz tynków renowacyjnych na ścianach istniejących wraz z malowaniem mineralną farbą silikatową,
- Wykonanie tynków zewnętrznych na elewacji wraz z naprawą istniejących detali architektonicznych elewacji,
- Wykonanie instalacji sanitarnych,
- W razie konieczności wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu teletechnicznym,
- Wykonanie instalacji wentylacyjnej:
  - w pomieszczeniach technicznych i w pomieszczeniach do użytku przez najemców, należy przewidzieć system wentylacji grawitacyjnej, a w pom. szczególnie narażonych na intensyfikacja zapachów wentylację mechaniczną – pomieszczenie na odpady,
  - w lokalach mieszkalnych należy zapewnić trzy indywidualne kanały wentylacyjne – dwa dla kuchni (w tym jeden służący pod podłączenia okapu) i jeden dla łazienki;
- Wykonanie instalacji elektrycznych,
- Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z cyrkulacją i z węzłem cieplnym i grzejnikami oraz wszelkim niezbędnym osprzętem i oprzyrządowaniem,
- Wykonanie instalacji telewizyjnej (satelitarnej, naziemnej), internetowej, telefonicznej, domofonowej oraz instalacji monitoringu wewnętrznego części wspólnych w klatce schodowej oraz zewnętrznego terenu przy budynku,
- Montaż stolarki drzwiowej i okiennej wyposażonej w nawietrzaki higroskopijne zgodnie z dokumentacją bazową, posiadające aktualnie obowiązujące współczynniki przenikania ciepła; w stolarnie okiennej w lokalach zlokalizowanych na parterze, zamontować należy szyby typu lustro weneckie zapewniające prywatność w tych lokalach,
- Wykonanie posadzek,
- Naprawa i renowacja balkonów na elewacji frontowej wraz z balustradami posiadającymi charakter zabytkowy,
- Wykonanie niezbędnych przyłączy i zewnętrznych robót instalacyjnych, wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń, uzgodnień i warunków przyłączeniowych,
- Wykonanie zagospodarowania terenu w postaci opaski z kostki prostokątnej granitowej gr. 6 cm przy budynku; wykonanie ciągu pieszo jezdni wykonanego z kostki brukowej gr. 10 cm oraz miejsc parkingowych,
- Wykonanie montażu w węźle cieplnym podlicznika energii elektrycznej,
- Z uwagi iż węzeł mieszczący się w tym budynku zasilać będzie również budynek Barlickiego 22 należy na instalacji doprowadzającej zamontować ciepłomierz i wodomierz wskazujący zużycia całego budynku Barlickiego 22,
- Wykonanie montażu na każdym balkonie gniazda elektrycznego hermetycznego mocowanego do ściany,
- Wykonanie na każdym balkonie jednego punktu świetlnego wraz z lampą zew,
- Wykonanie wycinki drzewa zlokalizowanego przy budynku,

- Lokale mieszkalne muszą być wyposażone i wykończone w:
  - osprzęt sanitarny tzw. biały montaż (baterie, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, brodziki lub wanny, kuchnia indukcyjna).
  - w pomieszczeniach mokrych łazienki, wc i kuchniach wykonać hydroizolację podłóg i ścian na wysokość min. 2,0m,
  - drzwi wejściowe, wewnątrzlokalowe oraz balkonowe fabrycznie wykończone wraz z futrynami również fabrycznie wykończonymi,
  - wykonanie na ścianach nowoprojektowanych tynków gipsowych wykończonych przez pomalowanie farbami o wysokiej dyfuzyjności,
  - wykonanie na ścianach istniejących tynków renowacyjnych wykończonych przez malowanie farbami o wysokiej dyfuzyjności,
  - w pomieszczeniach mokrych ściany na pełnej wysokości i posadzki wykończone przez ułożenie glazury, terakoty lub innych okładzin wodoodpornych,
  - w kuchniach wykończenie ścian poprzez ułożenie płytek ceramicznych na wysokość 1,50 m,
  - w pozostałych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych posadzki wykończone przez ułożenie paneli o klasie nie mniejszej niż AC-4
  - schody prowadzące na piętro, w przypadku mieszkań dwukondygnacyjnych fabrycznie nowe i wykończone z drewnianymi stopniami,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej i inne należy zlokalizować w przestrzeniach wspólnych np. w szachtach, aby inwestor miał możliwość dostępu bez konieczności wchodzenia do przedmiotowego lokalu,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierze należy wyposażyć w nakładkę do zdalnego odczytu; wodomierze o dokładności min. R100-H / R50-V.
  - w pomieszczeniach rowerowni i wózkowni zamontować po obrysie pomieszczenia stalowy pochwyty umożliwiające przypięcie np. roweru lub wózka.
- obsługa geodezyjna i geologiczna inwestycji,
- inwentaryzacja geodezyjna po wykonanych pracach,
- geodezyjny pomiar powykonawczy powierzchni wszystkich lokali i części wspólnych w wyremontowanej części budynku wraz z częścią graficzną poszczególnych lokali;
- zapewnienie ochrony terenu budowy,
- zorganizowanie zaplecza placu budowy, w tym sali do organizacji narad i spotkań koordynacyjnych;
- zgłoszenie i uzyskanie odbioru instalacji fotowoltaicznej przez Państwową Straż Pożarną (w razie konieczności),
- Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Tomaszowie Maz.;

- Wykonanie innych prac nie ujętych w wykazie a zawartych w dokumentacji projektowej;
- Wykonanie tymczasowego zasilania placu budowy w niezbędne media (woda, odprowadzenie ścieków, energia elektryczna, itp.) na czas robót budowlanych i odbiorów;
- Bieżące usuwanie odpadów i nieczystości powstałych na terenie budowy;
- Uzyskanie protokołu kominiarskiego (sporządzonego przez mistrza kominiarskiego) bez uwag dot. całości prac kominiarskich;
- Wykonanie instalacji odgromowej wraz z pomiarami, przez osobę z uprawnieniami SEP G1 D+E;
- Montaż odstraszczy na ptaki na wszystkich wystających elementach (gzymsy, podcienia itp.);
- Wszelkie opłaty i uzgodnienia wynikłe z prowadzenia prac (m.in. opłata za zużyte media, opłaty za utylizację odpadów, opłata za zajęcie pasa drogowego itp.) po stronie Wykonawcy;
- Wykonawca ma obowiązek we wskazanym miejscu i na własny koszt zamontować rozdzielnię elektryczną z punktem pomiarowym oraz ujęcie wody z punktem czerpalno-pomiarowym;
- Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt wykona i uzgodni projekt tymczasowej organizacji ruchu związany z zajęciem pasa drogowego na potrzeby wykonywania powyższego zadania;

- teren zewnętrzny

- wykonanie miejsc postojowych w centralnej miejscu działki w ilości 28 szt. wraz z drogą dojazdowo-manewrową,
- wykonanie montażu blokad parkingowych typu „motyl” – jedna blokada na jedno miejsce parkingowe,
- wykonanie placu zabaw odpowiadającego obowiązującym przepisom – zabawki typu: huśtawka, linarium, zjeżdżalnia, bujak na sprężynie, piaskownica,
- wykonanie (rozbudowa) oświetlenia zewnętrznego w postaci słupów oświetleniowych,
- wykonanie monitoringu całego terenu zew. z wykorzystaniem istniejących słupów oświetleniowych i nowo projektowych jako podstawy do mocowania kamer,
- wykonanie przesadzeń istniejących drzewostanów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- wykonanie nowych nasadzeń drzew niskopiennych oraz wykonanie rabat z krzewami niskopiennych,
- wykonania automatycznego nawadniania terenu z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych wód opadowych, a w przypadku braku wody w tych zbiornikach z wykorzystaniem wody bytowej dostarczanej bezpośrednio z sieci,
- wykonanie ogrodzenia terenu wzdłuż ul. Borek w lini zabudowy budynku przy ul. Borek 22/24 wraz z dwiema bramami otwieranymi przy pomocy pilotów

- wyposażonych w system SOS oraz podtrzymania zasilania w przypadku jego zaniku oraz furtki umożliwiającej wejście na teren; furtka umożliwiająca wejście na teren musi współgrać z istniejącym domofonem na budynku Borek 22/24A oraz z przeprojektowywanym istniejącym budynkiem przy ul. Barlickiego 20 i nowobudowanym budynkiem przy ul. Barlickiego 22 oraz musi mieć możliwość rozbudowy o kolejny blok, który Zamawiający ma zamiar wybudować w kolejnych latach na posesji przy ul. Barlickiego 18,
- o wykonanie nowego panelowego ogrodzenia wzdłuż ul. Barlickiego pomiędzy budynkiem przy ul. Barlickiego 20 a terenem przy ul. Barlickiego 16 wraz z furtką i utwardzeniem z kostki umożliwiającym wejście na teren mieszkańcom budynków przy ul. Borek 22/24 i Borek 22/24A.

W ciągu 60 dni od podpisania umowy wykonawca dostarczy harmonogram rzeczowo-finansowy na powyższe prace. Zgodnie z dyspozycją Art. 103 ust. 2 ustawy PZP, zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty projektowe i budowlane za pomocą niniejszego opracowania (PFU). Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia dotyczące przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji budowlanych, wykończenia, zagospodarowania terenu zawierają się w niniejszym opracowaniu oraz w istniejącej dokumentacji projektowej bazowej wykonanej przez „Pol-Inwest Andrzej Szajdziński” będącej w posiadaniu Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej przedmiotu zamówienia.

## **1.2 Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### **1.2.1 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Barlickiego 20 w Tomaszowie Mazowieckim jest budynkiem znajdującym się przy ruchliwej ulicy powiatowej, tym samym należy prace zaplanować w taki sposób, aby jak najmniej utrudnić wjazd na parking galerii znajdujący się naprzeciwko tego budynku, jak również odpowiednio zaplanować zajęcie pasa drogowego. Ponadto należy zapewnić mieszkańcom budynku przy ul. Borek 22/24 i Borek 22/24A swobodne korzystanie z drogi oraz parkingu znajdującego się od strony północno-wschodniej.

### **1.2.2 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Zamiarem Zamawiającego jest wykonanie dokumentacji projektowej zamiennej oraz wykonanie na jej podstawie robót budowlanych, których wynikiem będzie otrzymanie w budynku przy ul. Barlickiego 20: 17 szt. lokali mieszkalnych wykończonych pod klucz (3 szt. na parterze, 5 szt. na I piętrze, 7 szt. na II piętrze – w tym 4 mieszkania dwukondygnacyjne oraz 2 szt. na III piętrze) o łącznej powierzchni użytkowej i ich układzie nie odbiegającej znacznie do tej wynikającej z dokumentacji bazowej.

### **1.2.3. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z polską normą**

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu w sposób uwzględniający wszystkie wytyczne w zakresie wymaganej funkcjonalności obiektu (zgodnie przeznaczeniem) przy zachowaniu stosownych, obowiązujących wymogów określonych w przepisach budowlanych, sanitarnych, ppoż. i innych których spełnienie warunkuje dokonanie odbioru obiektu. Prace należy prowadzić zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową.

Wykonawca ma obowiązek w ciągu 60 dni od podpisania umowy, przedstawić i uzgodnić z Zamawiającym harmonogram rzeczowo-finansowy w którym będą określone terminy wykonania poszczególnych robót. W zakresie projektu Wykonawca ma obowiązek:

- zastosowania się do obowiązujących przepisów (w tym w szczególności przeciwpożarowych oraz BHP i ergonomii) i norm,
- opracowania koniecznych opinii konstrukcyjnych, projektu budowlanego i projektów wykonawczych zgodnie z aktualnymi przepisami, warunkami technicznymi, polskimi normami oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
- pełnienia nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania,
- dokonania w imieniu i na rzecz Zamawiającego, uzgodnień, we właściwych urzędach oraz poniesienie związanych z tym kosztów, wszystkich niezbędnych zgłoszeń administracyjnych, przeprowadzenia uzgodnień, uzyskania pozwoleń i decyzji, w tym decyzji o zmianie pozwolenia na budowę,
- uzyskania na własny koszt wszelkich materiałów i badań koniecznych dla wykonania dokumentacji projektowej i prowadzenia robót budowlanych (np. mapy dla celów projektowych, wypisy, wyrisy, badania geotechniczne, wytyczenia geodezyjne itp.),
- Wykonawca projektu zobowiązany jest do przeprowadzenia wszelkich uzgodnień z zarządcami sieci oraz uwzględnienia wszelkich kosztów związanych z przebudową, likwidacją, zmianami infrastruktury technicznej stanowiącej własność poszczególnych zarządców,
- uzyskiwania w imieniu Zamawiającego decyzji, opinii i przeprowadzenia uzgodnień,
- zapewnienia obsługi geodezyjnej i geotechnicznej wraz z pokryciem jej kosztów,
- opracowania wytycznych do Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i przedstawienie ich Zamawiającemu,
- wykonawca projektu ma obowiązek, przy zachowaniu parametrów określonych w PFU zaoferować rozwiązania techniczne, technologie, sprzęt, urządzenia, które na etapie użytkowania i eksploatacji zrealizowanego obiektu i dostarczonego sprzętu będą przedstawiały najkorzystniejsze koszty eksploatacji i użytkowania,
- uwzględnienia w cenie wszelkich kosztów nadzorów, opinii i sporządzenia dokumentacji wymaganych przez właścicieli sieci, terenu, zieleni lub urządzeń.

W zakresie robót i dostaw Wykonawca ma obowiązek:

- wykonania wymaganych zgłoszeń,
- wykonania prac budowlanych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Zaleca się odbycie wizji terenu budowy oraz jego otoczenia w celu oceny wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące do prowadzenia prac projektowych i budowlanych. Wizja lokalna na własny koszt Oferenta.

## II etap – Budowa nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Barlickiego 22

### 1 Część opisowa

#### 1.1 DOKUMENTACJA PROJEKTOWA ZAMIENNA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej zaktualizowanej dokumentacji projektowej zamiennej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Barlickiego 22 na bazie istniejącej dokumentacji projektowej bazowej wykonanej przez „Pol-Inwest Andrzej Szajdziński” stanowiącą załącznik i będącą integralną częścią przedmiotowego Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z koniecznością uzyskania niezbędnych decyzji, opinii, uzgodnień i pozwoleń, w tym decyzji o **zmianie pozwolenia na budowę (w razie konieczności)** zgodnie z poniższymi założeniami do przeprojektowania. Zamawiający dopuszcza tylko możliwość uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę – **nie może to być nowa decyzja o pozwoleniu na budowę.**

Rozwiązania dokumentacji projektowej zamiennej muszą być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowanie przestrzenne dla obszaru w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim – Uchwała nr LVII/511/2018 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 14.02.2018 r.

Zaktualizowana dokumentacja projektowa musi posiadać wszelkie wymagane uzgodnienia, opinie, zatwierdzenia i decyzje o ile wymagają tego przepisy i być sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności zgodnie z:

1. Ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane t.j. Dz.U.2025.418 t.j. z dnia 2025.04.01
2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 z dnia 2022.08.10) wraz ze zmianami
3. 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.2021.2458 z dnia 2021.12.29)
4. Rozporządzenie 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.2021.2454 z dnia 2021.12.29)
5. Rozporządzeniem 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 (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08)

Zamówienie obejmuje:

- opracowanie kompletnej wielobranżowej (architektura, konstrukcja, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i teletechniczne, sieci i wspólnego zagospodarowanie terenu dla obu budynków czyli Barlickiego 22 i Barlickiego 20) zamiennej dokumentacji projektowej, w tym projektu budowlanego oraz wykonawczego na podstawie posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej bazowej,
- dopuszcza się możliwość optymalizacji projektu bazowego celem niższych kosztów wykonania budowy budynku. Optymalizacji mogą podlegać elementy, których zoptymalizowanie nie wpłynie na parametry użytkowe budynków oraz nie wpłyną ujemnie na ich wygląd i estetykę wykonania (np. konstrukcja, zabezpieczenia ppoż, instalacje, itp.),
- po zaprojektowaniu należy uzyskać 22 szt. lokali mieszkalnych na parterze, I, II i III piętrze (pierwszej, drugiej, trzeciej i czwartej kondygnacji nadziemnej) o łącznej powierzchni użytkowej i ich układzie nie odbiegającej znacznie do tej wynikającej z dokumentacji bazowej, z czego dwa lokale użytkowe zlokalizowane na parterze budynku należy przeprojektować na cztery lokale mieszkalne – koncepcja do uzgodnienia z Zamawiającym,
- zgodnie z powyższym należy przeprojektować i zmienić sposób użytkowania dwa lokale użytkowe na parterze (pomieszczenia nr 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020 i 021) na lokale mieszkalne, uwzględniając że drzwi wejściowe winny znajdować się wewnątrz projektowanego budynku,
- budynek musi spełniać wymagania minimalne w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.), które są stosowane od dnia 31 grudnia 2020 roku,
- należy zaprojektować montaż dźwigu osobowego, w klatce schodowej od poziomu parteru do III piętra, powinien być przystosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych,
- drzwi dźwigu powinny otwierać się i zamykać automatycznie. System powinien być oparty na czujnikach (np. na podczerwień) zatrzymujących zamykanie drzwi przed kontaktem fizycznym z przedmiotem lub osobą,
- w kabinie dźwigu, na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Lustro powinno znajdować się na wysokości od 30 do 90 cm od posadzki (dół) i 190 cm od posadzki (góra). Stosowanie lustro nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150 x 150 cm. Tablice przyzywowe wewnątrz i na zewnątrz dźwigu montuje się na wysokości od 80 do 110 cm, w odległości co najmniej 50 cm od naroża kabiny lub ścian,
- dźwig powinien być dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych z niepełnosprawnościami sensorycznymi. Dźwig powinien:

a) posiadać przycisk drzwi zaopatrzony w oznaczenie dotykowe (jednocześnie wypukłe cyfry i symbole oraz alfabet Braille'a),

b) emitować sygnały dźwiękowe na zewnątrz dźwigu informujące o przyjeździe kabiny,

c) emitować informacje głosowe podające numer kondygnacji wewnątrz dźwigu,

d) posiadać wyświetlacze na zewnątrz i wewnątrz dźwigu informujące o aktualnym położeniu kabiny.

- drzwi wejściowe do wiatrołapu w budynku powinny mieć szerokość w świetle ościeżnicy co najmniej 120 cm, z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych ze skrzydłem ruchomym o szerokości 100 cm,

- wokół głównego wejścia do budynku należy zapewnić swobodę poruszania się osobom niepełnosprawnym, tzn. miejsce na pole manewru przed i po wejściu musi mieć wymiary co najmniej 150 x 150 cm, poza polem otwierania skrzydła drzwi. Nawierzchnia przed wejściem głównym do budynku powinna być utwardzona i wypłaszczona, a jej nachylenie podłużne nie powinno być większe niż 5%,

- detale drzwi wejściowych do budynku:

a) górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka nie może znajdować się wyżej niż 110 cm nad poziomem podłogi,

b) szklane drzwi (zewnątrzne i wewnętrzne) muszą być oznaczone kontrastowym elementem.

- aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego we wszystkich punktach węzłowych,

- powierzchnia użytkowa mieszkań, z wyjątkiem mieszkań chronionych, powinna wynosić od 25 do 80 m<sup>2</sup>,

- należy dobrać i zaprojektować montaż instalacji fotowoltaicznej (dachu solarne) na dachu budynku od strony południowo-zachodniej (od ulicy); instalacja powinna zasiląć części wspólne budynku, tj. oświetlenie części wspólnych, węzeł cieplny, działanie dźwigu osobowego na klatce schodowej, monitoring. Na wykonanie instalacji należy uzyskać wszelkie potrzebne zgody, uzgodnienia (m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Państwową Strażą Pożarną). W ramach dokumentacji należy również wykonać opinię techniczną o stanie konstrukcji dachu pozwalającą na montaż na nim instalacji fotowoltaicznej. W przypadku sprzeciwu przez WKZ na wykonanie tego typu pokrycia dachowego będącego jednocześnie instalacją fotowoltaiczną, należy wówczas przewidzieć taką instalację na terenie działki zamontowaną na nowoprojektowanym zadaszeniu istniejących i nowych miejsc postojowych,

- uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, m.in. w tym ppoż i sanepid, Wojewódzki Konserwator Zabytków (w razie konieczności),
- uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (w razie konieczności),
- uzyskanie wymaganych uzgodnień i warunków przyłączeniowych z ZGWik, PGNiG/PSG, PGE, zarządcy drogi i innych,
- zgłoszenie wykonania przyłączy (w razie potrzeby),
- pełnienie nadzoru autorskiego,
- uzyskanie lub zaprojektowanie dodatkowych opracowań, które wynikły podczas projektowania a okażą się niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia,
- uzyskanie mapy d/c projektowych na potrzeby projektu (w razie konieczności),

Należy wykonać i przekazać Zamawiającemu:

- projekt budowlany zamienny (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne niezbędne dokumenty) - 4 egz. dla każdej branży,
- projekt wykonawczy - 4 egz. dla każdej branży,
- przedmiar robót – 2 egz. dla każdej branży,
- kosztorys inwestorski pokrywający się kosztowo ze złożoną ofertą - 2 egz. dla każdej branży,
- dokumentacja powykonawcza – 2 egz. dla każdej z branż,
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – 2 egz,
- inne opracowania niezbędne do wykonania ww. zakresu prac,
- Wykonawca prześle Zamawiającemu całą ww. dokumentację techniczną również w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD w plikach PDF oraz w wersji edytowalnej (.doc, .ath, .dwg),
- wszelkie koszty związane z wykonaniem ww. zakresu prac są po stronie wykonawcy.

Ponadto, dokumentacja powinna zawierać m.in.:

- Opisy i rysunki wykonania Wykonanie prac przygotowawczych i rozbiórkowych niezbędnych do wykonania zadania,
- Wykonanie robót konstrukcyjno-budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych w budynku, w tym m.in.:
  - Wykonanie dylatacji pomiędzy wznoszonym budynkiem a istniejąca kamienicą,
  - Wykonanie fundamentów oraz ścian fundamentowych,
  - Wykonanie ścian oraz płyty stropowej szybu windowego,

41  
2023

2

- Wykonanie stropów i wieńców,
- Wykonanie belek (podciągów)
- Wykonanie schodów na klatce schodowej,
- Wykonanie w klatce schodowej szybu windowego osobowego wraz z montażem dźwigu osobowego łączącego kondygnację parteru z I, II i III piętrem - szyb windowy musi być wykonany o wymiarach umożliwiających montaż dźwigu osobowego umożliwiającego transport osób na noszach,
- Wykonanie optymalizacji projektu bazowego polegającą na przeprojektowaniu lokali usługowych na lokale mieszkalne,
- Wykonanie ścian wewnętrznych między lokalami,
- Wykonanie ścian działowych w lokalach,
- Wykonanie otworów drzwiowych i okiennych z montażem nadproży z betonu sprężonego,
- Wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- Wykonanie docieplenia ścian fundamentowych,
- Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu o odpowiedniej klasie ogniowej wynikającej z uzyskanej opinii ppoż wraz z odwodnieniem),
- Wymurowanie kominów wentylacyjnych wewnątrz budynku oraz ponad dachem,
- Wykonanie montażu ław kominarskich i płotków przeciwśniegowych,
- Wykonanie docieplenia i wygłuszenia ścian wewnętrznych – ściany szybu windowego i klatki schodowej docieplone od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
- Wykonanie obróbek blacharskich,
- Wykonanie tynków wewnętrznych cementowo-wapiennych wraz z wykończeniem w zależności od pomieszczeń,
- Wykonanie elewacji wraz z dociepleniem uwzględniając konieczność dostosowania jej do estetyki kamienicy,
- Wykonanie bonii, gzymsów i opaski wokół okien, a następnie tynków zewnętrznych,
- Wykonanie instalacji sanitarnych,
- W razie konieczności wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu teletechnicznym,
- Wykonanie instalacji wentylacyjnej:
  - w lokalach mieszkalnych należy zapewnić trzy indywidualne kanały wentylacyjne – dwa dla kuchni (w tym jeden służący pod podłączenia okapu) i jeden dla łazienki;
- Wykonanie instalacji elektrycznych,
- Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z cyrkulacją i grzejnikami oraz wszelkim niezbędnym osprzętem i oprzyrządowaniem; zasilanie z węzła ciepłego z kamienicy przy ul. Barlickiego 20,

- Wykonanie instalacji telewizyjnej, internetowej, telefonicznej, domofonowej oraz instalacji monitoringu wewnętrznego części wspólnych w klatce schodowej oraz zewnętrznego terenu przy budynku,
- Montaż stolarki drzwiowej i okiennej wyposażonej w nawietrzaki higroskopijne zgodnie z dokumentacją bazową, posiadające aktualnie obowiązujące współczynniki przenikania ciepła w stolarce okiennej w lokalach zlokalizowanych na parterze, zamontować należy szyby typu lustro weneckie zapewniające prywatność w tych lokalach,
- Wykonanie posadzek,
- Wykonanie balkonów od strony frontowej i tylnej budynku wraz z balustradami,
- Wykonanie niezbędnych przyłączy i zewnętrznych robót instalacyjnych, wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń, uzgodnień i warunków przyłączeniowych,
- Wykonanie zagospodarowania terenu w postaci opaski z kostki prostokątnej granitowej gr. 6 cm przy budynku; wykonanie ciągu pieszo jezdni wykonanego z kostki brukowej gr. 10 cm oraz miejsc parkingowych,
- Wykonanie montażu na każdym balkonie gniazda elektrycznego hermetycznego mocowanego do ściany,
- Wykonanie na każdym balkonie jednego punktu świetlnego wraz z lampą zew,
- Lokale mieszkalne muszą być wyposażone i wykończone w:
  - osprzęt sanitarny tzw. biały montaż (baterie, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, brodziki lub wanny, kuchnia indukcyjna).
  - w pomieszczeniach mokrych łazienki, wc i kuchniach wykonać hydroizolację podłóg i ścian na wysokość min. 2,0m,
  - drzwi wejściowe, wewnątrzlokalowe oraz balkonowe fabrycznie wykończone wraz z futrynami również fabrycznie wykończonymi,
  - tynki gipsowe zatarte na gładko wykończonych przez pomalowanie farbami silikonowymi,
  - w pomieszczeniach mokrych ściany na pełnej wysokości i posadzki wykończone przez ułożenie glazury, terakoty lub innych okładzin wodoodpornych,
  - w kuchniach wykończenie ścian poprzez ułożenie płytek ceramicznych na wysokość 1,50 m,
  - w pozostałych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych posadzki wykończone przez ułożenie paneli o klasie nie mniejszej niż AC-4,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej i inne należy zlokalizować w przestrzeniach wspólnych np. w szachtach, aby inwestor miał możliwość dostępu bez konieczności wchodzenia do przedmiotowego lokalu,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierze należy wyposażyć w nakładkę do zdalnego odczytu; wodomierze o dokładności min. R100-H / R50-V.

- w pomieszczeniach rowerowni i wózkowni zamontować po obrysie pomieszczenia stalowy pochwyt umożliwiający przypięcie np. roweru lub wózka.

- teren zewnętrzny

- wykonanie maksymalnej możliwej ilości miejsc postojowych na działkach nr 201 i 202/2,
- wykonanie montażu blokad parkingowych typu „motyl” – jedna blokada na jedno miejsce parkingowe,
- wykonanie (rozbudowa) oświetlenia zewnętrznego w postaci słupów oświetleniowych,
- wykonanie monitoringu całego terenu zew. z wykorzystaniem istniejących słupów oświetleniowych i nowo projektowych jako podstawy do mocowania kamer,
- wykonanie przesadzeń istniejących drzewostanów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- wykonanie nowych nasadzeń drzew niskopiennych oraz wykonanie rabat z krzewami niskopiennymi,
- wykonania automatycznego nawadniania terenu z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych wód opadowych a w przypadku braku wody w tych zbiornikach wody bytowej dostarczanej bezpośrednio z sieci,
- wykonanie ogrodzenia terenu wzdłuż ul. Borek w linii zabudowy budynku przy ul. Borek 22/24 wraz z dwiema bramami otwieranymi przy pomocy pilotów wyposażonych w system SOS oraz podtrzymania zasilania w przypadku jego zaniku oraz furtki umożliwiającej wejście na teren; furtka umożliwiająca wejście na teren musi współgrać z istniejącym domofonem na budynku Borek 22/24A oraz z przeprojektowywanym istniejącym budynkiem przy ul. Barlickiego 20 i nowobudowanym budynkiem przy ul. Barlickiego 22 oraz musi mieć możliwość rozbudowy o kolejny blok, który Zamawiający ma zamiar wybudować w kolejnych latach na posesji przy ul. Barlickiego 18,
- wykonanie nowego panelowego ogrodzenia wzdłuż ul. Barlickiego pomiędzy budynkiem przy ul. Barlickiego 20 a terenem przy ul. Barlickiego 16 wraz z furtką i utwardzeniem z kostki umożliwiającym wejście na teren mieszkańcom budynków przy ul. Borek 22/24 i Borek 22/24A.

Wymagane jest dokonanie wizji lokalnej przedmiotu zamówienia.

#### **1.1.1.1 ROBOTY BUDOWLANE:**

Prace budowlane należy wykonać na podstawie wykonanej i zatwierdzonej dokumentacji projektowej zamiennej. Przedmiot zamówienia obejmuje m.in.:

- Wykonanie prac przygotowawczych i rozbiórkowych niezbędnych do wykonania zadania,
- Wykonanie robót konstrukcyjno-budowlanych, wykończeniowych i instalacyjnych w budynku, w tym m.in.:

- Wykonanie dylatacji pomiędzy istniejącą wznoszonym budynkiem a istniejącą kamienicą,
- Wykonanie fundamentów oraz ścian fundamentowych,
- Wykonanie ścian oraz płyty stropowej szybu windowego,
- Wykonanie stropów i wieńców,
- Wykonanie belek (podciągów)
- Wykonanie schodów na klatce schodowej,
- Wykonanie w klatce schodowej szybu windowego osobowego wraz z montażem dźwigu osobowego łączącego kondygnację parteru z I, II i III piętrem - szyb windowy musi być wykonany o wymiarach umożliwiających montaż dźwigu osobowego umożliwiającego transport osób na noszach,
- Wykonanie optymalizacji projektu bazowego polegającą na przeprojektowaniu lokali usługowych na lokale mieszkalne,
- Wykonanie ścian wewnętrznych między lokalami,
- Wykonanie ścian działowych w lokalach,
- Wykonanie otworów drzwiowych i okiennych z montażem nadproży z betonu sprężonego,
- Wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- Wykonanie docieplenia ścian fundamentowych,
- Wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu o odpowiedniej klasie ogniowej wynikającej z uzyskanej opinii ppoż wraz z odwodnieniem,
- Wymurowanie kominów wentylacyjnych wewnątrz budynku oraz ponad dachem,
- Wykonanie montażu ław kominiarskich i płotków przeciwśniegowych,
- Wykonanie docieplenia i wygłuszenia ścian wewnętrznych – ściany szybu windowego i klatki schodowej docieplone od strony mieszkań; przegroda musi być zaprojektowana prawidłowo pod kątem uniknięcia rozwoju pleśni i kondensacji pary wodnej,
- Wykonanie obróbek blacharskich,
- Wykonanie tynków wewnętrznych gipsowych wraz z wykończeniem w zależności od pomieszczeń,
- Wykonanie elewacji wraz z dociepleniem uwzględniając konieczność dostosowania jej do estetyki kamienicy,
- Wykonanie bonii, gzymsów i opaski wokół okien, a następnie tynków zewnętrznych,
- Wykonanie instalacji sanitarnych,
- W razie konieczności wykonanie instalacji klimatyzacji w pomieszczeniu teletechnicznym,
- Wykonanie instalacji wentylacyjnej:
  - w lokalach mieszkalnych należy zapewnić trzy indywidualne kanały wentylacyjne – dwa dla kuchni (w tym jeden służący pod podłączenia okapu) i jeden dla łazienki;
- Wykonanie instalacji elektrycznych,

- Wykonanie instalacji c.o. i c.w.u. wraz z cyrkulacją i grzejnikami oraz wszelkim niezbędnym osprzętem i oprzyrządowaniem; zasilanie z węzła ciepłego z kamienicy przy ul. Barlickiego 20,
- Wykonanie instalacji telewizyjnej, internetowej, telefonicznej, domofonowej oraz instalacji monitoringu wewnętrznego części wspólnych w klatce schodowej oraz zewnętrznego terenu przy budynku,
- Montaż stolarki drzwiowej i okiennej wyposażonej w nawietrzaki higroskopijne zgodnie z dokumentacją bazową, posiadającą aktualnie obowiązujące współczynniki przenikania ciepła w stolarce okiennej w lokalach zlokalizowanych na parterze, zamontować należy szyby typu lustro weneckie zapewniające prywatność w tych lokalach,
- Wykonanie posadzek,
- Wykonanie balkonów od strony frontowej i tylnej budynku wraz z balustradami,
- Wykonanie niezbędnych przyłączy i zewnętrznych robót instalacyjnych, wraz z uzyskaniem wszelkich pozwoleń, uzgodnień i warunków przyłączeniowych,
- Wykonanie zagospodarowania terenu w postaci opaski z kostki prostokątnej granitowej gr. 6 cm przy budynku; wykonanie ciągu pieszo jezdni wykonanego z kostki brukowej gr. 10 cm oraz miejsc parkingowych,
- Wykonanie montażu na każdym balkonie gniazda elektrycznego hermetycznego mocowanego do ściany,
- Wykonanie na każdym balkonie jednego punktu świetlnego wraz z lampą zew,
- Lokale mieszkalne muszą być wyposażone i wykończone w:
  - osprzęt sanitarny tzw. biały montaż (baterie, umywalki, zlewozmywaki, ustępy, brodziki lub wanny, kuchnia indukcyjna).
  - w pomieszczeniach mokrych łazienki, wc i kuchniach wykonać hydroizolację podłóg i ścian na wysokość min. 2,0m,
  - drzwi wejściowe, wewnątrzlokalowe oraz balkonowe fabrycznie wykończone wraz z futrynami również fabrycznie wykończonymi,
  - tynki gipsowe zatarte na gładko wykończonych przez pomalowanie farbami silikatowymi,
  - w pomieszczeniach mokrych ściany na pełnej wysokości i posadzki wykończone przez ułożenie glazury, terakoty lub innych okładzin wodoodpornych,
  - w kuchniach wykończenie ścian poprzez ułożenie płytek ceramicznych na wysokość 1,50 m,
  - w pozostałych pomieszczeniach w lokalach mieszkalnych posadzki wykończone przez ułożenie paneli o klasie nie mniejszej niż AC-4,
  - wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej i inne należy zlokalizować w przestrzeniach wspólnych np. w szachtach, aby inwestor miał możliwość dostępu bez konieczności wchodzenia do przedmiotowego lokalu,

- wszystkie urządzenia pomiarowe przynależne do lokali mieszkalnych typu wodomierze wody zimnej i ciepłej oraz ciepłomierze należy wyposażyć w nakładkę do zdalnego odczytu; wodomierze o dokładności min. R100-H / R50-V,
  - w pomieszczeniach rowerowni i wózkowni zamontować po obrysie pomieszczenia stalowy pochwyty umożliwiające przypięcie np. roweru lub wózka.
- obsługa geodezyjna i geologiczna inwestycji,
  - inwentaryzacja geodezyjna po wykonanych pracach,
  - geodezyjny pomiar powykonawczy powierzchni wszystkich lokali i części wspólnych w wyremontowanej części budynku wraz z częścią graficzną poszczególnych lokali;
  - zapewnienie ochrony terenu budowy,
  - zorganizowanie zaplecza placu budowy, w tym sali do organizacji narad i spotkań koordynacyjnych;
  - Zgłoszenie i uzyskanie odbioru instalacji fotowoltaicznej przez Straż Pożarną (w razie konieczności),
  - Uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Tomaszowie Maz.;
  - Wykonanie innych prac nie ujętych w wykazie a zawartych w dokumentacji projektowej;
  - Wykonanie tymczasowego zasilania placu budowy w niezbędne media (woda, odprowadzenie ścieków, energia elektryczna, itp.) na czas robót budowlanych i odbiorów;
  - Bieżące usuwanie odpadów i nieczystości powstałych na terenie budowy;
  - Uzyskanie protokołu kominiarskiego (sporządzonego przez mistrza kominiarskiego) bez uwag dot. całości prac kominiarskich;
  - Wykonanie instalacji odgromowej wraz z pomiarami, przez osobę z uprawnieniami SEP G1 D+E;
  - Wszelkie opłaty i uzgodnienia wynikłe z prowadzenia prac (m.in. opłata za zużyte media, opłaty za utylizację odpadów, opłata za zajęcie pasa drogowego itp.) po stronie Wykonawcy;
  - Wykonawca ma obowiązek we wskazanym miejscu i na własny koszt zamontować rozdzielnię elektryczną z punktem pomiarowym oraz ujęcie wody z punktem czerpalno-pomiarowym;
  - Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt wykona i uzgodni projekt tymczasowej organizacji ruchu związany z zajęciem pasa drogowego na potrzeby wykonywania powyższego zadania;

- teren zewnętrzny

- wykonanie maksymalnej możliwej ilości miejsc postojowych na działkach nr 201 i 202/2,
- wykonanie montażu blokad parkingowych typu „motyl” – jedna blokada na

41

h

- jedno miejsce parkingowe,
- wykonanie (rozbudowa) oświetlenia zewnętrznego w postaci słupów oświetleniowych,
  - wykonanie monitoringu całego terenu zew. z wykorzystaniem istniejących słupów oświetleniowych i nowo projektowych jako podstawy do mocowania kamer,
  - wykonanie przesadzeń istniejących drzewostanów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
  - wykonanie nowych nasadzeń drzew niskopiennych oraz wykonanie rabat z krzewami niskopiennych,
  - wykonania automatycznego nawadniania terenu z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych wód opadowych a w przypadku braku wody w tych zbiornikach wody bytowej dostarczanej bezpośrednio z sieci,
  - wykonanie ogrodzenia terenu wzdłuż ul. Borek w linii zabudowy budynku przy ul. Borek 22/24 wraz z dwiema bramami otwieranymi przy pomocy pilotów wyposażonych w system SOS oraz podtrzymania zasilania w przypadku jego zaniku oraz furtki umożliwiającej wejście na teren; furtka umożliwiająca wejście na teren musi współgrać z istniejącym domofonem na budynku Borek 22/24A oraz z przeprojektowywanym istniejącym budynkiem przy ul. Barlickiego 20 i nowobudowanym budynkiem przy ul. Barlickiego 22 oraz musi mieć możliwość rozbudowy o kolejny blok, który Zamawiający ma zamiar wybudować w kolejnych latach na posesji przy ul. Barlickiego 18,
  - wykonanie nowego panelowego ogrodzenia wzdłuż ul. Barlickiego pomiędzy budynkiem przy ul. Barlickiego 20 a terenem przy ul. Barlickiego 16 wraz z furtką i utwardzeniem z kostki umożliwiającym wejście na teren mieszkańcom budynków przy ul. Borek 22/24 i Borek 22/24A.

W ciągu 60 dni od podpisania umowy wykonawca dostarczy harmonogram finansowo-rzeczowy na powyższe prace. Zgodnie z dyspozycją Art. 103 ust. 2 ustawy PZP, zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty projektowe i budowlane za pomocą niniejszego opracowania (PFU). Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia dotyczące przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji budowlanych, wykończenia, zagospodarowania terenu zawierają się w niniejszym opracowaniu oraz w istniejącej dokumentacji projektowej bazowej wykonanej przez „Pol-Inwest Andrzej Szajdziński” będącej w posiadaniu Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej przedmiotu zamówienia.

## **1.2 Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### **1.2.1 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Działka nr 201, na której planuje się budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego znajduje się przy ruchliwej ulicy powiatowej, tym samym należy prace zaplanować w taki sposób, aby jak najmniej utrudnić wjazd na parking galerii znajdujący się naprzeciwko, jak również odpowiednio zaplanować zajęcie pasa drogowego. Ponadto należy zapewnić mieszkańcom budynku przy ul. Borek 22/24 i 22/24A swobodne korzystanie z drogi oraz parkingu znajdującego się od strony północno-wschodniej.

### 1.2.2 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zamiarem Zamawiającego jest wykonanie dokumentacji projektowej zamiennej oraz wykonanie na jej podstawie robót budowlanych, których wynikiem będzie otrzymanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego posiadającego 4 kondygnacje z 22 szt. lokali mieszkalnych wykończonych pod klucz (4 szt. na parterze, 6 szt. na I piętrze, 6 szt. na II piętrze oraz 6 szt. na III piętrze) o łącznej powierzchni użytkowej i ich układzie nie odbiegającej znacznie do tej wynikającej z dokumentacji bazowej.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie na jej podstawie robót budowlanych, których wynikiem będzie otrzymanie miejsc parkingowych oraz stalowego zadaszenia, nad częścią z nich, pozwalającego na montaż paneli fotowoltaicznych.

### 1.2.3 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z polską normą

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu w sposób uwzględniający wszystkie wytyczne w zakresie wymaganej funkcjonalności obiektu (zgodnie przeznaczeniem) przy zachowaniu stosownych, obowiązujących wymogów określonych w przepisach budowlanych, sanitarnych, ppoż. i innych których spełnienie warunkuje dokonanie odbioru obiektu. Prace należy prowadzić zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową. Wykonawca ma obowiązek w ciągu 60 dni od podpisania umowy, przedstawić i uzgodnić z Zamawiającym harmonogram rzeczowo-finansowy w którym będą określone terminy wykonania poszczególnych robót. W zakresie projektu Wykonawca ma obowiązek:

- zastosowania się do obowiązujących przepisów (w tym w szczególności przeciwpożarowych oraz BHP i ergonomii) i norm,
- opracowania koniecznych opinii konstrukcyjnych, projektu budowlanego i projektów wykonawczych zgodnie z aktualnymi przepisami, warunkami technicznymi, polskimi normami oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
- pełnienia nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania,
- dokonania w imieniu i na rzecz Zamawiającego, uzgodnień, we właściwych urzędach oraz poniesienie związanych z tym kosztów, wszystkich niezbędnych zgłoszeń administracyjnych, przeprowadzenia uzgodnień, uzyskania pozwoleń i decyzji, w tym decyzji o zmianie pozwolenia na budowę,
- uzyskania na własny koszt wszelkich materiałów i badań koniecznych dla wykonania dokumentacji projektowej i prowadzenia robót budowlanych (np. mapy dla celów projektowych, wypisy, wyrisy, badania geotechniczne, wytyczenia geodezyjne itp.),
- Wykonawca projektu zobowiązany jest do przeprowadzenia wszelkich uzgodnień z zarządcami sieci oraz uwzględnienia wszelkich kosztów związanych z przebudową, likwidacją, zmianami infrastruktury technicznej stanowiącej własność poszczególnych zarządców,
- uzyskiwania w imieniu Zamawiającego decyzji, opinii i przeprowadzenia uzgodnień,
- zapewnienia obsługi geodezyjnej i geotechnicznej wraz z pokryciem jej kosztów,
- opracowania wytycznych do Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i przedstawienie ich Zamawiającemu,
- wykonawca projektu ma obowiązek, przy zachowaniu parametrów określonych w PFU zaoferować rozwiązania techniczne, technologie, sprzęt, urządzenia, które na etapie

użytkowania i eksploatacji zrealizowanego obiektu i dostarczonego sprzętu będą przedstawiały najkorzystniejsze koszty eksploatacji i użytkowania,  
- uwzględnienia w cenie wszelkich kosztów nadzorów, opinii i sporządzenia dokumentacji wymaganych przez właścicieli sieci, terenu, zieleni lub urządzeń.

W zakresie robót i dostaw Wykonawca ma obowiązek:

- wykonania wymaganych zgłoszeń,
- wykonania prac budowlanych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Zaleca się odbycie wizji terenu budowy oraz jego otoczenia w celu oceny wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące do prowadzenia prac projektowych i budowlanych. Wizja lokalna na własny koszt Oferenta.

## **2 Część informacyjna**

### **2.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**

Budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Barlickiego 20 i Barlickiego 22 w Tomaszowie Mazowieckim znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego zgodnie z UCHWAŁĄ NR LVIII/511/2018 RADY MIEJSKIEJ TOMASZOWA MAZOWIECKIEGO z dnia 14 kwietnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Barlickiego w Tomaszowie Mazowieckim.

Zamawiający jest w posiadaniu ważnych decyzji o pozwoleniu na budowę:

- Barlickiego 20 - nr 105/2023 z dnia 02.03.2023 r. wydanej przez Starostę Tomaszowskiego,
- Barlickiego 22 – nr 550/2023 z dnia 22.09.2023 r. wydanej przez Starostę Tomaszowskiego (przedmiotowe pozwolenie obejmuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych wraz z rozbudową garażu naziemnego).

### **2.2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami na cele budowlane.

### **2.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych
- Ustawa z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

- ## 2.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

- Zastępca  
Prezesa Zarządu  
Lucyna Pietrzyk

Prezes Zarządu  
Marek Olkiewicz

Tomaszowski ILS Spółka z o.o.  
Inspektor Nr 1  
inż. Jacek Lachowski

Kierownik Działu  
Obsługi Techniczno-Inwestycyjnej  
mgr inż. Marek Biernacki  
upr. bud. L 12345 WÓWOK/13

