

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

(zwany dalej: OPZ)

dotyczący postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. **“Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Łąkowej w miejscowości Kudowa-Zdrój, nr. ewid. gruntu: 387/31, 387/32, 387/48, AM-7, obręb 0007 Zakrze, jednostka ewidencyjna Kudowa-Zdrój”**.

Kody zamówienia wg. Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

Główny przedmiot:

45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe przedmioty:

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45262300-4 Betonowanie

45262310-7 Zbrojenie

45320000-6 Roboty izolacyjne

45262500-6 Roboty murarskie i murowe

44232000-5 Drewniane konstrukcje dachowe

45261210-9 Wykonywanie pokryć dachowych

45442100-8 Roboty malarskie

45443000-4 Roboty elewacyjne

45432100-5 Kładzenie i wykładanie podłóg

45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45421160-3 Instalowanie wyrobów metalowych

45350000-5 Instalacje mechaniczne

45410000-4 Tynkowanie

45442000-7 Nakładanie powierzchni kryjących

45262100-2 Roboty przy wznoszeniu rusztowań

45233150-5 Roboty w zakresie regulacji ruchu

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu  
45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni  
45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne  
45332300-6 Roboty instalacyjne kanalizacyjne  
45332400-7 Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych  
45331200-8 Instalowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych  
45247270-3 Budowa zbiorników  
45232423-3 Roboty budowlane w zakresie przepompowni ścieków  
45231300-8 Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków  
09331200-0 Słoneczne moduły fotoelektryczne  
45313100-5 Instalowanie wind  
44114200-4 Produkty betonowe  
44114210-7 Słupy betonowe  
44114000-2 Beton  
44112000-8 Różne konstrukcje budowlane  
44114220-0 Rury i osprzęt betonowy

## **I. Wstęp**

Lokalizacja inwestycji i stan prawny:

Budowa zlokalizowana jest na działce nr 387/31, 387/32, 387/48, AM-7, obręb 0007 Zakrze, jednostka ewidencyjna Kudowa-Zdrój. Właścicielem gruntu jest SIM Sudety sp. z o.o. Numer księgi wieczystej dla działki nr 387/31, 387/32 i 387/48 – SW1K/00055586/0. Dla inwestycji została wydana decyzja pozwolenia na budowę nr 4/V/B/2024 z dnia 22.01.2024r., decyzja stała się ostateczna z dniem 16.02.2024r. Decyzja pozwolenia na budowę została wydana przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku. Na działkach w miejscu projektowanego budynku z uwagi na kolizję projektowanego budynku z istniejącym wodociągiem w75/50, wodociąg na tym odcinku przeznacza się do trwałego wyłączenia z eksploatacji i usunięcia – zgodnie z oznaczeniem na rys. PZT-01. Wodociąg podlegać będzie przebudowie w przedmiotowym opracowaniu, tak aby jego trasa przebiegała poza budynkiem. Dla realizowanej inwestycji należy usunąć kolizję sieci elektroenergetycznej na podstawie wydanych warunków przez Tauron Dystrybucja S.A nr TD/OWB/OME/K/WT/ŁM/47/2023 z dnia 30.05.2023 oraz pisma nr TD25-09-0313354-03 na podstawie uzgodnionego projektu przebudowy linii kablowych SN i

nn wykonanego przez biuro projektowego TR Teresa Raczak. Na działkach mogą występować pozostałości fundamentów obiektów budowlanych przeznaczone do rozbiórki. Spółka planuje dokonanie zmian projektowych w zakresie odprowadzenia wód deszczowych i uzyskanie w tym zakresie pozwolenia wodnoprawnego.

Teren inwestycji nie jest ogrodzony. Na działki, na których będzie realizowana inwestycja, należy wykonać zjazd zwykły na czas nieokreślony zgodnie z decyzją nr 3/IR/ZJAZD/2023 wydaną przez Burmistrza Miasta Kudowa Zdrój.

Wizja lokalna działki:

**Informację dotyczącą obligatoryjnej wizji lokalnej zawarto w treści Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz w treści ogłoszenia o zamówieniu, tj. Zamawiający przewiduje obligatoryjną wizję lokalną przed złożeniem oferty. Zamawiający informuje, że każdy z Wykonawców, którzy chcą złożyć ofertę w niniejszym postępowaniu musi odbyć obowiązkową wizję lokalną. W związku z powyższym Zamawiający wyznacza wizję lokalną na dzień 10 grudnia 2025 o godz. 10:00. Miejscem spotkania Wykonawcy i przedstawiciela Zamawiającego będzie nieruchomość przy ul. Łąkowej w miejscowości Kudowa-Zdrój, nr. ewid. gruntu: 387/31, 387/32, 387/48, AM-7, obręb 0007 Zakrze, jednostka ewidencyjna Kudowa-Zdrój. Po zakończeniu wizji lokalnej pracownik Zamawiającego sporządzi stosowne oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej przez danego Wykonawcę. Zamawiający nie przewiduje sytuacji, w której Wykonawca przeprowadzi wizję lokalną bez obecności Zamawiającego. Zamawiający musi być obecny podczas przeprowadzenia wizji lokalnej każdego Wykonawcy, ponieważ na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 18 ustawy Pzp Zamawiający jest zobowiązany odrzucić ofertę Wykonawcy, który nie odbył wizji lokalnej.**

Przekazanie i zabezpieczenie terenu inwestycji:

Wykonawca dokona profesjonalnego zabezpieczenia terenu budowy najpóźniej do 7 dni roboczych od protokolarnego przekazania terenu budowy przez Zamawiającego. Z chwilą przejęcia przez Zamawiającego terenu budowy, funkcję kierownika budowy będzie sprawować osoba powołana przez Wykonawcę. Wykonawca ma obowiązek przedstawić opracowany dla budowy Plan BiOZ. Wykonawca ma obowiązek oznakowania terenu budowy oraz przygotowanie tymczasowego dojazdu, przejścia oraz innych elementów pozwalających na realizowanie prac budowlanych na przekazanym terenie. Koszty za wykonanie zabezpieczenia terenu budowy oraz innych prac przygotowawczych ponosi Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu i uzyskania wszystkich zgód na czasową zmianę organizacji ruchu oraz stosowne oznakowanie terenu w przypadku gdy zajdzie taka potrzeba. Wykonawca ponosi opłaty za powyższe czynności.

### **Warunki gruntowo – wodne:**

Planowana inwestycja usytuowana jest w miejscowości przy ul. Łąkowej w miejscowości Kudowa-Zdrój, nr. ewid. gruntu: 387/31, 387/32, 387/48, AM-7, obręb 0007 Zakrze, jednostka ewidencyjna Kudowa-Zdrój.

Na podstawie analizy kart otworów geotechnicznych stwierdzono, że w podłożu opisywanego obszaru występują utwory antropogeniczne oraz czwartorzędowe epoki holocenu oraz plejstocenu.

Od powierzchni do głębokości 0,3 – 0,5 m p.p.t. we wszystkich otworach występuje nasyp niekontrolowany o zróżnicowanym składzie, zbudowany z materiału piaszczystego przemieszanego z kamieniami i fragmentami gruzu betonowego.

Poniżej zalegają osady spoiste reprezentowane przez gliny oraz gliny pylaste w stanie plastycznym i twardoplastycznym.

Na głębokości 0,80 – 1,80 m p.p.t. nawiercono warstwę osadów niespoistych – żwirów oraz pospółek z domieszką otoczków i gliny w stanie średnio zagęszczonym i zagęszczonym. W otworze nr 6 na głębokości od 1,30 do 3,00 m p.p.t. nawiercono piaski grube w stanie średnio zagęszczonym.

Poniżej wspomnianych gruntów, na głębokości 3,80 – 4,50 m p.p.t. napotkano ponownie grunty spoiste występujące pod postacią gliny pylastej lokalnie z domieszką żwirów. Grunty te nie zostały przewiercone.

Podczas prowadzenia badań terenowych, we wszystkich otworach, nawiercono zwierciadło wody gruntowej na głębokości 1,0 - 1,8 m p.p.t., tj. na rzędnej 368,12 – 369,08 m n.p.m., o charakterze swobodnym oraz lekko napiętym. Przestrzenną budowę podłoża na udokumentowanym obszarze w sposób szczegółowy przedstawiono na przekrojach geotechnicznych (zał. nr 7).

Wyznaczono trzy pakiety geotechniczne, w obrębie których wydzielono warstwy geotechniczne

PAKIET I - obejmuje antropogeniczne grunty nasypowe – nasypy niekontrolowane.

Pakiet jest jednocześnie warstwą geotechniczną.

WARSTWA I - nasyp niekontrolowany o zróżnicowanym składzie, wilgotny.

Ze względu na niejednorodny charakter nasypów nie ma możliwości jednoznacznego wyznaczenia parametrów geotechnicznych.

PAKIET II - czwartorzędowe, plejstocenyjskie grunty niespoiste. W obrębie pakietu wyodrębniono 3 warstwy geotechniczne.

WARSTWA IIA – piaski grube, nawodnione, w stanie średnio zagęszczonym, o wyznaczonym stopniu zagęszczenia  $ID = 0,50$ .

WARSTWA IIB – żwiry z domieszką otoczków, lokalnie przewarstwione gliną, pospółki z domieszką gliny lub otoczków, wilgotne do nawodnionych, w stanie średnio zagęszczonym, o wyznaczonym stopniu zagęszczenia  $ID = 0,50$ .

WARSTWA IIC – żwiry z domieszką otoczków, nawodnione, w stanie zagęszczonym, o wyznaczonym stopniu zagęszczenia  $ID = 0,70$ .

PAKIET III - obejmuje czwartorzędowe, plejstoceniowe grunty spoiste o symbolu konsolidacji B. W obrębie pakietu wyodrębniono 2 warstwy geotechniczne.

WARSTWA IIIA – gliny pylaste, wilgotne, w stanie plastycznym, o wyznaczonym stopniu plastyczności  $IL = 0,36$ .

WARSTWA IIIB – gliny pylaste, gliny, lokalnie z domieszką żwiru, wilgotne, w stanie twardoplastycznym, o uśrednionym stopniu plastyczności  $IL = 0,14$ .

Warunki w podłożu oraz rodzaj projektowanego obiektu, sprawiają, że przedmiotową inwestycję proponuje się zakwalifikować do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych pod warunkiem spełnienia wcześniej wymienionych założeń. Znając dokładny zakres rozbudowy i przebudowy budynku Konstruktor podejmie ostateczną decyzję o kategorii geotechnicznej.

#### **Opis budynku :**

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego niepodpiwniczonego. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne o funkcji mieszkalnej i mieści 28 mieszkań, z czego 18 mieszkań jest 2-pokojowych, a 10 z nich 3-pokojowych. **Budynek obsługiwany jest przez dwie klatki schodowe (błąd w opisie do PAB - strona 5)**, z dwoma schodami oraz dwoma windami. Cały budynek składa się z dwóch segmentów, po 14 mieszkań każdy. Wejście do klatki schodowej dostępne jest z dojścia pieszego o szerokości 1,5m od strony południowo-wschodniej. Brak kondygnacji podziemnych.

#### **Parametry liczbowe budynku:**

- Powierzchnia zabudowy –  $689,86 \text{ m}^2$
- Kubatura –  $V = 5\,822,1 \text{ m}^3$
- Powierzchnia użytkowa budynku -  $1371,96 \text{ m}^2$
- Wysokość –  $14,55 \text{ m}$
- Liczba kondygnacji - 3

#### **Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu:**

- Powierzchnia działki - 5538 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia budynku – 689,86 m<sup>2</sup>
- Miejsca parkingowe – 30 w tym 2 dla osób z niepełnosprawnością (błąd dot. projektu PZT – strona 7)

Miejsca parkingowe 2,5x5,0m. Dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6x5,0m.

Winda:

Dźwig osobowy musi spełniać wymogi dźwigu dla osób z niepełnosprawnością.

#### **Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne:**

- Centralnego ogrzewania
- Elektryczna
- Ciepłej i zimnej wody
- Kanalizacji sanitarnej
- Kanalizacji deszczowej
- Gazu
- Instalacja teletechniczna
- Fotowoltaika

#### **Warunki ochrony przeciwpożarowej:**

Budynek został zakwalifikowany jako : **ZL IV**, odporność pożarowa „D”

#### **Standard wykończenia lokali mieszkalnych:**

Przedmiot zamówienia obejmuje dostawę i montaż wyposażenia lokali mieszkalnych w wolnostojącą kuchenkę elektryczną z piekarnikiem, biały montaż tj. zlewy, baterie, kabiny lub wanny, muszlę wc. Montaż stolarki drzwiowej, paneli podłogowych, montaż gniazd elektrycznych, wyłączników itp. Wykonanie okładzin ściennych, szpachlowanie, malowanie, płytki gresowe w łazienkach. Dokładny opis standardu wykończenia lokalu mieszkań stanowi załącznik nr 12 do SWZ.

Zamawiający zastrzega, że na etapie prac wykończeniowych Wykonawca przedstawi trzy warianty materiałów wykończeniowych do akceptacji przez Zamawiającego z możliwością wykorzystania kilku z nich jednocześnie.

## **II. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest realizacja robót budowlanych w ramach zadania inwestycyjnego pn.

**“Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Łąkowej**

**w miejscowości Kudowa-Zdrój, nr. ewid. gruntu: 387/31, 387/32, 387/48, AM-7, obręb 0007 Zakrze, jednostka ewidencyjna Kudowa-Zdrój”**

Przedmiot zamówienia obejmuje również wykończenie lokali mieszkalnych i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku.

### **III. Dokumenty formalno -prawne:**

- Dla inwestycji została wydana decyzja pozwolenia na budowę nr 4/V/B/2024 z dnia 22.01.2024r., decyzja stała się ostateczna z dniem 16.02.2024r. Decyzja pozwolenia na budowę została wydana przez Starostwo Powiatowe w Kłodzku.

### **IV. Zakres prac**

W zakres rzeczowy zamówienia wchodzi:

#### **1. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 28 lokalami mieszkalnymi**

- Roboty przygotowawcze, prace ziemne
- Roboty murowe
- Roboty żelbetowe
- Szyb windy wraz z montażem dźwigu wraz z dokumentacją dopuszczającą do użytkowania
- Roboty wykończeniowe

#### **2. Budowa instalacji wewnętrznych**

- Elektrycznej
- Teletechnicznej
- Ciepłej i zimnej wody
- Centralnego ogrzewania
- Sanitarna
- Gazowa

#### **3. Budowa instalacji zewnętrznych i przyłączy**

- Wodociągowa
- Gazowa - nie jest w zakresie niniejszego zamówienia; Zamawiający wykonuje na podstawie odrębnej umowy przyłączeniowej
- Sanitarna
- Deszczowa
- Elektryczna - nie jest w zakresie niniejszego zamówienia; Zamawiający wykonuje na podstawie odrębnej umowy przyłączeniowej
- Teletechniczna

- Oświetlenie terenu
- Fotowoltaiczna

4. Budowa parkingów i dróg wewnętrznych

5. Budowa elementów małej architektury łącznie z powierzchnią biologicznie czynną.

6. Dokonanie odbiorów wszystkich elementów mechanicznych i uzyskanie w tym zakresie dokumentów dopuszczających do użytkowania np. UDT itp.

7. Wykonanie dokumentacji powykonawczej

8. Wykonanie inwentaryzacji powykonawczej powierzchni budynku

9. Przygotowanie dokumentacji w celu dokonania odbioru budowlanego budynku wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku.

## **V. Opis użytkowy budynku**

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego niepodpiwniczonego. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne o funkcji mieszkalnej i mieści 28 mieszkań, z czego 18 mieszkań jest 2-pokojowych, a 10 z nich 3-pokojowych. Budynek obsługiwany jest przez dwie klatki schodowe, ze schodami oraz windą. Cały budynek składa się z dwóch segmentów, po 14 mieszkań każdy. Wejście do klatki schodowej dostępne jest z dojścia pieszego o szerokości 1,5m od strony południowo-wschodniej. Brak kondygnacji podziemnych.

## **VI. Obowiązki wykonawcy nie wymienione w dokumentacji projektowej, STWiOR i przedmiarach:**

1. Wykonawca zgłosi do organów administracyjnych zamiar rozpoczęcia oraz zakończenia robót budowlanych wraz z kompletem wymaganych dokumentów. W tym zakresie Zamawiający wystawi Wykonawcy stosowne pełnomocnictwo.

2. Przygotowanie i uzgodnienie z Zamawiającym w terminie do 14 dni od daty podpisania Umowy harmonogramu rzeczowo-finansowego, który będzie niezbędny do rozliczenia inwestycji (płatności częściowych) przez Zamawiającego. Harmonogram rzeczowo- finansowy winien być sporządzony na podstawie i w oparciu o przedmiar robót (z zastrzeżeniem zapisów Umowy) oraz uwzględniać zestawienie kosztów i wykaz robót, które Wykonawca przewidział jako niezbędne do wykonania zamówienia. Zmiana Harmonogramu rzeczowo-finansowy każdorazowo wymaga akceptacji Zamawiającego oraz Banku Gospodarstwa Krajowego.



3. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres minimum 60 miesięcy licząc od dnia odbioru końcowego wykonanych robót budowlanych;
4. Zamawiający wymaga od Wykonawcy udzielenia rękojmi za wady na wykonane roboty budowlane na okres minimum 60 miesięcy licząc od dnia odbioru końcowego wykonanych robót budowlanych;
5. Odbiór prac budowlanych będzie dokumentowany częściowymi Protokołami określającymi jakość wykonanych Robót zgodnie z Dokumentacją Projektową i STWiORB (protokoły częściowe). Załącznikiem do każdego z protokołów będzie harmonogram rzeczowo-finansowy. Zakończenie każdego etapu wskazanego w harmonogramie rzeczowo-finansowym będzie potwierdzone Protokołem zakończenia etapu. Potwierdzenia wykonania robót budowlanych dokonują powołani inspektorzy nadzoru budowlanego (inwestorskiego). Wykonanie robót musi być potwierdzone również odpowiednim wpisem do dziennika budowy; Analogicznie do wystawionych protokołów częściowych, wynagrodzenie Wykonawcy rozliczane będzie na podstawie faktur VAT częściowych wystawianych przez Wykonawcę w oparciu o harmonogram rzeczowo-finansowy i protokół zakończenia etapu (protokół częściowy). Warunkiem zapłaty faktur częściowych wystawianych przez Wykonawcę jest wykonanie zakresu robót budowlanych określonych w Harmonogramie rzeczowo – finansowym dla danego okresu rozliczeniowego, potwierdzonych właściwymi protokołami zakończenia etapu i odbiorem prac przez inspektora ;
6. Protokół odbioru końcowego stanowić będzie podstawę do ostatecznego (końcowego) rozliczenia wykonanego Przedmiotu umowy i wystawienia faktury VAT końcowej;
7. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp i p.poż oraz opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy oraz prowadzenie na bieżąco dziennika budowy;
8. Wykonawca opracuje we własnym zakresie projekt tymczasowej organizacji ruchu i wdroży go na budowie wraz z niezbędnym oznakowaniem w terminie do 5 tygodni od podpisania umowy;
9. Wykonawca zorganizuje na swój koszt i swoim staraniem nadzór geodezyjny, geologiczny, dendrologiczny nad realizacją inwestycji, zgodnego z obowiązującymi przepisami (jeżeli będzie wymagane).
10. Wykonawca może zlecić część robót do wykonania podwykonawcom. Wykonanie robót przez podwykonawców nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków postawionych w SWZ. Wykonawca, zlecając roboty podwykonawcom zobowiązany jest bezwzględnie przestrzegać przepisów wynikających z art. 647 Kodeksu Cywilnego. Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Wykonawcy zmiany podwykonawcy, jeżeli ten realizuje roboty w sposób wadliwy, niezgodny z założeniami i przepisami;

11. Wykonawca musi spełniać warunki ubezpieczeń zawarte w §12 wzoru umowy oraz warunki zawarte w załączniku do umowy (warunki ubezpieczeń).
12. Wykonawca zabezpieczy mienie znajdujące się na terenie budowy na własny koszt;
13. Wykonawca zapewni stały nadzór budowy poprzez zainstalowanie kamer przemysłowych (tzw. monitoring budowy) dostępny dla Zamawiającego np. poprzez aplikację mobilną lub stronę internetową. Kamery należy zainstalować w taki sposób aby cały teren budowy był objęty ich zasięgiem. Dostęp do monitoringu należy zapewnić w ciągu 5 tygodni od momentu przekazania przez Zamawiającego placu budowy;
14. Wykonawca uzyska zgody osób pracujących na budowie, na utrwalanie ich wizerunku w związku z prowadzeniem monitoringu, poprzez utrwalanie stanu faktycznego rzeczy i osób na wszelkich nośnikach danych i ich przechowywanie i przekazanie Zamawiającemu na jego pisemny wniosek.
15. Wykonawca umożliwi wstęp na teren budowy upoważnionym przedstawicielom Zamawiającego.
16. Wykonawca bierze pełną odpowiedzialność za materiały, narzędzia i urządzenia znajdujące się na budowie, oraz za bezpieczeństwo osób znajdujących się na terenie budowy;
17. Wykonawca zobowiązany jest do załatwienia formalności w stosownym Urzędzie w zakresie wykonania przyłączy oraz zjazdów;
18. Sprzęt budowlany wykorzystywany do realizacji przedmiotowego zamówienia powinien posiadać aktualne przeglądy i badania;
19. W razie konieczności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości, Wykonawca jest obowiązany uzyskać na to zgodę właściciela tej nieruchomości oraz dopełnić wymogów określonych w tym zakresie w art. 47 Prawa Budowlanego. Jeżeli Wykonawca wszedł na teren sąsiedniej nieruchomości bez zgody jej właściciela lub naruszył zawarte z tym właścicielem uzgodnienia, jest on odpowiedzialny za szkodę powstałą na tej nieruchomości na zasadzie winy;
20. Wykonawca jest odpowiedzialny za zabezpieczenia dróg, w uzgodnieniu z ich zarządcą, prowadzących na teren budowy od uszkodzeń, które mogą spowodować transport i sprzęt Wykonawcy, w szczególności dostosować się do obowiązujących ograniczeń obciążeń osi pojazdów podczas transportu materiałów i sprzętu do i z terenu budowy, aby nie spowodował on szkód na drogach;
21. Wykonawca jest zobowiązany wystąpić na podstawie udzielonego przez Zamawiającego pełnomocnictwa do zarządcy drogi o zajęcie pasa drogowego opracować i uzgodnić projekt organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych w pasie drogowym i uzyskać decyzję na zajęcie pasa drogowego w zakresie niezbędnym do prowadzenia robót – dotyczy między innymi: przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, utwardzenia terenu (jeżeli będzie wymagane). Po zakończonych robotach w pasie drogowym, nawierzchnię należy odtworzyć do stanu pierwotnego

zgodnie z zaleceniami zarządcy drogi. Wykonawca jest zobowiązany uzyskać dokument potwierdzający odbiór pasa drogowego przez zarządcę drogi. Wszelkie związane z tym koszty należy uwzględnić w cenie oferty. Przed rozpoczęciem prac należy wykonać dokumentację fotograficzną pokazującą stan istniejący. Wykonawca jest odpowiedzialny za utrzymanie porządku i sprzątanía zanieczyszczeń powstałych w wyniku działania sprzętu ciężkiego i transportu np. zaopatrzenia budowy oraz naprawę uszkodzonej nawierzchni.

22. Wykonawca będzie odpowiedzialny za utrzymanie czystości na terenie budowy oraz sąsiednich ulicach na własny koszt. Każdego dnia po zakończeniu prac należy doprowadzić okolice budowy do stanu czystości. Wykonawca usunie wszelkie szkody i awarie spowodowane realizacją wykonywanych robót;

23. Wykończenie części wspólnych zgodnie z dokumentacją projektową oraz standardem wykończenia (załącznik nr 12 do SWZ). Ostateczny wybór wykończenia podlega akceptacji Zamawiającego;

24. Wszystkie prace zewnętrzne oraz dostawy materiałów będą prowadzone w godz. 6:00 - 22:00;

25. Wykonawca umieści w miejscu realizacji inwestycji tablicę o finansowaniu operacji ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz Funduszu Dopłat oraz innych tablic i tabliczek informacyjnych wymaganych dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz terminami (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub z państwowych funduszy celowych) zakupioną i przekazaną przez Zamawiającego.

26. Wykonawca ma obowiązek do pisemnego powiadomienia Zamawiającego o zauważonych wadach w projekcie oraz SWZ wraz z załącznikami, nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania ofert.

27. Wykonawca skompletuje i przedstawi Zamawiającemu dokumentację powykonawczą oraz wszelkie dokumenty odbiorowe w formie cyfrowej na dysku CD/DVD w formatach pdf w dwóch (2) egzemplarzach oraz w formie papierowej w dwóch (2) egzemplarzach, ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku prac opracowanymi i zatwierdzonymi przez uprawnionego projektanta;

28. Wykonawca przekaze Zamawiającemu zestawienie wbudowanych materiałów wraz z dokumentami potwierdzającymi dopuszczenie do stosowania na terenie RP w terminie do 7 dni roboczych od dokonania odbioru budowlanego budynku wraz z całą infrastrukturą;

29. Wykonawca przekaze Zamawiającemu kopie protokołów z badań wykonanych w trakcie realizacji prac (np.: badania jakości wody, kopie opinii kominiarskiej o stanie technicznym przewodów wentylacyjnych);

30. Wykonawca przygotowuje i przekazuje opracowanie w dwóch 2 egzemplarzach w wersji papierowej świadectwa charakterystyki energetycznej dla całego obiektu i osobno dla poszczególnych lokali mieszkalnych.

31. Wykonawca przygotowuje obiekt i skompletuje dokumentację, w celu dokonanie odbioru obiektu i jego dopuszczenie do użytkowania między innymi przez: Państwową Inspekcję Sanitarną, Państwową Straż Pożarną, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i Urząd Dozoru Technicznego. Wykonawca uzyska pozwolenie na użytkowanie obiektu wraz całą infrastrukturą;

32. Wymagania szczegółowe dot. dźwigów osobowych:

1) wyposażenie wind + wymiary zgodne z 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 Doptat oraz: 2) kabina dźwigu osobowego przystosowana do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych;

3) ściany windy z blachy nierdzewnej szczotkowanej, sufit z oświetleniem z LED panelowy, podłoga wykonana jak w częściach wspólnych, lustro na ścianie tylnej na całej wysokości kabiny, poręcze ze stali nierdzewnej szczotkowanej na ścianie bocznej, panel dyspozycyjny oraz sygnalizacja przystankowa montowana w ścianie windy, wyświetlacz segmentowy LCD, panel wyposażony w dodatkowe oznakowanie dla osób niewidomych oraz w informację głosową, wypukłe oznaczenia w alfabecie Braille'a, sygnały dźwiękowe emitowane również na zewnątrz dźwigu, urządzenie do automatycznej łączności z kabiny z pogotowiem dźwigowym;

4) winda wyposażona w system alarmowy umożliwiający pasażerowi kontakt z centrum alarmowym pogotowia windowego;

5) transport i montaż przeprowadzony przez producenta lub jednostkę wskazaną przez producenta. Urządzenie podlegające odbiorowi przez Urząd Dozoru Technicznego.

33. Wykonawca kompleksowo wykona Przedmiot umowy z materiałów własnych oraz przekazuje Zamawiającemu Przedmiot umowy zgodny z zasadami wiedzy technicznej w zakresie umożliwiającym jego użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, między innymi z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834.),
- rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002r. - w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 poz.1225),
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. – o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021 poz.1213); 84.

Materiały użyte do wykonania Przedmiotu umowy, powinny odpowiadać, co do jakości wymaganiom określonym rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i

uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1213 ze zm.);

1) Dla materiałów, dla których zgodnie z obowiązującym prawem nie są wymagane dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie inne dokumenty określone w ustawie o wyrobach budowlanych;

2) Wszystkie materiały, wyroby i urządzenia przeznaczone do wykorzystania w ramach prowadzonej inwestycji będą:

a) fabrycznie nowe, nieużywane, pierwszej klasy jakości, wolne od wad fabrycznych,

b) spełniać niezbędne wymagania zgodne z Polskimi Normami lub równoważnymi, państwa członkowskiego UE lub kraju z którym UE zawarła porozumienie w sprawie wzajemnego uznawania produktów (wyrobów budowlanych).

c) charakteryzować się wysoką jakością, niezawodnością pracy oraz wysokim standardem wykonania;

d) posiadać stosowne certyfikaty, aprobaty techniczne/krajowe oceny techniczne, atesty wydane przez upoważnioną instytucję krajową, państwa członkowskiego UE lub kraju z którym UE zawarła porozumienie.

4) Wszystkie wyroby, materiały i rozwiązania technologiczne podlegają akceptacji Zamawiającego oraz Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego przed ich wbudowaniem/zastosowaniem;

#### **VII. Ogólne warunki wykonania robót:**

1. Energię elektryczną na czas budowy Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na swój koszt.

2. Pobór wody na czas budowy Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na swój koszt

3. Roboty budowlane wykonać zgodnie z dokumentacją projektową, STWiORB, zestawieniem scalonych elementów robót zawartych w załączonych przedmiarach, opisem przedmiotu zamówienia oraz innymi dokumentami określającymi przedmiot zamówienia, a także uwzględnić wszelkie koszty robót w celu uzyskania pełnej funkcjonalności przedmiotu zamówienia.

4. W cenie oferty należy uwzględnić wszystkie roboty, dostawy, usługi opisane w dokumentacji projektowej oraz przedmiarach. W przypadku rozbieżności pomiędzy ilością robót określonych w przedmiarze, a dokumentacją projektową dokumentem nadrzędnym jest dokumentacja projektowa oraz zgodność z wiedzą i sztuką budowlaną. Uwaga: Przedmiar robót został załączony w celach informacyjnych. Nie stanowi on podstawy do obliczenia ceny przez Wykonawcę.

#### **VIII. Rozwiązania równoważne.**

1. Zamawiający informuje, że tam gdzie w SWZ opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych,

o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy Pzp Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą słowa „lub równoważne”.

2. Zamawiający wskazuje, że obowiązek zgłoszenia w ofercie rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w OPZ oraz w dokumentacji projektowej i wykazania równoważności leży po stronie Wykonawcy. W przypadku gdy wymagania w opisie przedmiotu zamówienia odnoszą się do europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy Pzp, Zamawiający wymaga, aby wykonawca przedstawił już w jego ofercie dowody równoważności w sposób określony w art. 101 ust. 5 i 6 ustawy Pzp.

3. Zamawiający informuje, że przewiduje możliwość złożenia lub uzupełnienia przedmiotowych środków dowodowych w wyznaczonym terminie, zgodnie z art. 107 ust. 2 ustawy Pzp, jeżeli nie zostały one złożone wraz z ofertą (jeżeli dotyczy).

IX. Zamawiający przewiduje możliwości zmiany struktury mieszkań. Zmiana struktury mieszkań wprowadzona będzie w ramach nieistotnych zmian przez Zamawiającego. Zmiana struktury mieszkań nie wpłynie na zmian zewnętrznych gabarytów budynku.