Numer referencyjny: KTBS.5.2025

Załącznik nr 7 do SWZ

**Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla zadania pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i techniczną na działce nr 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie”.**

1. **Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje następujące etapy:**

**Etap I – okres realizacji do 1 miesiąca od daty podpisania umowy:**

1. Sporządzenie 2 wariantów koncepcji architektoniczno – budowlanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z planem zagospodarowania terenu uwzględniającej:
2. budynki mieszkalne wielorodzinne o minimalnej liczbie lokali mieszkalnych – 24 każdy. Liczba lokali mieszkalnych winna uwzględniać maksymalne możliwości zabudowy działki z uwzględnieniem konieczności zaprojektowania miejsc postojowych w stosunku 1 – 1 (jedno mieszkanie – jedno miejsce postojowe);
3. miejsca postojowe (w tym dla osób niepełnosprawnych), zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych i/lub w podcieniach budynków mieszkalnych, tj. na działce o nr ewidencyjnym nr 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie”;
4. wyburzenie dwóch budynków gospodarczych, które obecnie znajduje się na działce o nr ewidencyjnym nr 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie”;
5. ciągi: piesze, jezdne, pieszo-jezdne;
6. miejsca gromadzenia odpadów stałych;
7. miejsca rekreacji w tym plac zabaw;
8. obiekty małej architektury;
9. zieleń urządzeniową;
10. ogrodzenie terenu;
11. oświetlenie terenu;
12. zagospodarowanie wód deszczowych należy zaprojektować zgodnie z planem zagospodarowania i warunkami przyłączenia gestora sieci. Należy przewidzieć zbiornik na wody opadowe dla zapewnienia ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych w czasie. W ulicy Małej Kolejowej istnieje kanalizacja deszczowa DN 200 mm;
13. wszelkie niezbędne przyłącza do sieci i infrastruktury technicznej.
14. Sporządzenie 1 koncepcji architektoniczno – budowlanej budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z planem zagospodarowania terenu z tym, że budynek umiejscowiony wzdłuż ulicy Mała Kolejowa (patrz zał. 9a) z lokalami użytkowymi, uwzględniającej:
15. budynek mieszkalno-usługowy o minimalnej liczbie 16 lokali mieszkalnych oraz lokalami usługowymi na parterze. Liczba lokali mieszkalnych i usługowych winna uwzględniać maksymalne możliwości zabudowy działki z uwzględnieniem konieczności zaprojektowania miejsc postojowych w stosunku 1 – 1 (jeden lokal – jedno miejsce postojowe);
16. miejsca postojowe (w tym dla osób niepełnosprawnych), zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych i/lub w podcieniach budynków mieszkalnych, tj. na działce o nr ewidencyjnym nr 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie”;
17. wyburzenie dwóch budynków gospodarczych, które obecnie znajduje się na działce o nr ewidencyjnym nr 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie”;
18. ciągi: piesze, jezdne, pieszo-jezdne;
19. miejsca gromadzenia odpadów stałych;
20. miejsca rekreacji w tym plac zabaw;
21. obiekty małej architektury;
22. zieleń urządzeniową;
23. ogrodzenie terenu;
24. oświetlenie terenu;
25. zagospodarowanie wód deszczowych należy zaprojektować zgodnie z planem zagospodarowania i warunkami przyłączenia gestora sieci. Należy przewidzieć zbiornik na wody opadowe dla zapewnienia ograniczenia ilości odprowadzanych wód opadowych w czasie. W ulicy Małej Kolejowej istnieje kanalizacja deszczowa DN 200 mm;
26. wszelkie niezbędne przyłącza do sieci i infrastruktury technicznej.

**Etap II – okres realizacji max. do 9 miesięcy od daty podpisania umowy** (w zależności od terminu podanego w ofercie – zał. nr 1b do SWZ)

1. Sporządzenie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę dla jednego budynku zlokalizowanego na dz. nr 166/19 obręb 0004 od strony ul. Małej Kolejowej (patrz zał. 9a), w tym:
2. wykonanie badań podłoża gruntowego – badania geologiczne, należy uwzględnić wyniki przy posadowieniu budynku. Uzyskaną opinią geotechniczną załączyć do projektu;
3. uzyskanie warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci;
4. szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia;
5. uzyskanie pozwolenia/zgłoszenia wodno-prawnego (jeśli będzie wymagane);
6. uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii, ekspertyz, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych, opracowań niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych;
7. wykonanie projektu rozbiórki istniejących dwóch budynków gospodarczych kolidujących z projektowaną inwestycją;
8. opracowanie Projektu Budowlanego wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025, poz. 418 z późn. zm.) i spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 r., poz. 1679) w sposób kompletny i przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji a następnie po uzyskaniu akceptacji i przyjęciu projektu przez Zamawiającego – złożenie Projektu budowlanego w wersji papierowej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Kościerzynie. Następnie skuteczne przeprowadzenie procedury uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, w tym uszczegółowienie i uzupełnienie projektu zgodnie z uwagami lub wymaganiami instytucji i urzędów uczestniczących w ww. procedurze;
9. sporządzenie projektów wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekt budowlany. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454);
10. sporządzenie projektów wykonawczych/wielobranżowych oraz przyłączy, w tym ewentualne przebudowy sieci i kolizji (uzgodnienia przez gestorów sieci), zjazdów dróg, dojść i dojazdów, projektów organizacji ruchu (w razie potrzeby), uzupełniających i uszczegóławiających projektu budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454);
11. sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przez które należy rozumieć opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2454);
12. przekazanie Zamawiającemu przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego dla każdego rodzaju robót w tym z podziałem na poszczególne branże zgodnego z 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. z 2021 r., poz. 2458).

UWAGA:

Kosztorys inwestorski należy sporządzić dla odrębnie dla każdej branży i dokumentacji projektowej. Kosztorys powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz ze wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

Dodatkowo Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania aktualizacji kosztorysu inwestorskiego o aktualne składniki cenotwórcze w terminie 14 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego i dostarczenia ich na żądanie Zamawiającego w okresie trwania rękojmi. Wykonawca w wycenie oferty winien uwzględnić wykonanie dwóch takich aktualizacji. Kosztorysy i przedmiary robót oraz zestawienie materiałów i urządzeń, powinny być opracowane oddzielnie dla każdej branży, w podziale na poszczególne obiekty oraz grupy robót, z wyliczeniem ilości robót przedmiarowych przypadających na poszczególne obiekty i grupy robót. W przypadku stosowania w kosztorysie analiz indywidualnych i analogii należy dołączyć kalkulację szczegółową cen jednostkowych wraz z ich uzasadnieniem. Kosztorys inwestorski należy scalić do jednego pliku, który będzie zawierał wszystkie branże, będące osobnymi nadrzędnymi rozdziałami;

1. przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw, jeśli będą wymagane;
2. uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli będzie wymagana;
3. sporządzenie projektowej charakterystyki energetycznej budynku;
4. opracowanie ostatecznego standardu wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań, uzgodnionego z Zamawiającym, elementów wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartego w zakresie opracowania. Rozwiązania materiałowe przegród jak i instalacji winny zapewniać jak najniższe zużycie energii i ochronę środowiska
5. uzyskanie prawomocnej decyzji na wycinkę drzew, jeśli będzie wymagana;
6. uzgodnienie z WUOZ – w razie potrzeby;
7. opracowanie wykazu środków służących reedukacji emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń w trakcie robót budowlanych lub konserwacyjnych.

**UWAGA:**

* + - 1. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i przeciwpożarowymi. W zakresie dokumentacji projektowo-kosztorysowej należy uwzględnić wszystkie roboty, które są niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia.
      2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, kosztorysów inwestorskich w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.
      3. Dodatkowa informacja na temat dokumentacji projektowej:

1. niedopuszczalne są rozbieżności pomiędzy zapisem elektronicznym, a formą pisemną oraz pomiędzy poszczególnymi opracowaniami, a w przypadku zaistnienia takich niezgodności w trakcie trwania prac budowlano– montażowych, kosztami z tego tytułu Zamawiający obciąży Wykonawcę.
   * + 1. W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do:
2. uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych (jeżeli będą wymagane na podstawie przepisów szczególnych i jeżeli będą konieczne do opracowania przedmiotu zamówienia, opracowań, danych wyjściowych takich jak np. mapy do celów projektowych, inwentaryzacja budowlana, wypisy z rejestru gruntów, mapy z ewidencji gruntów, a także inne niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia;
3. uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych uzgodnień (w tym BHP, p.poż.), materiałów, decyzji (w tym decyzji konserwatora zabytków jeżeli dotyczy, decyzji na usunięcie drzew i krzewów jeżeli dotyczy), ekspertyz (w tym p.poż.) i innych zgód, decyzji, uzgodnień czy pozwoleń niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia;
4. współpracy z Zamawiającym na etapie uzyskiwania wszelkich zgód właścicieli działek, które będzie obejmować inwestycja i ewentualnie jeżeli będą konieczne do zrealizowania zadania także działek sąsiednich, polegająca na przygotowaniu odpowiednich wniosków zawierających niezbędne dane na temat planowanej inwestycji;
5. uzgodnień i współpracy z Zamawiającym na etapie projektowania:
6. przed przyjęciem ostatecznych rozwiązań architektonicznych, projektowych oraz funkcjonalnych, dokonywać uzgodnień z Zamawiającym i uzyskać od Zamawiającego pisemne potwierdzenie przyjętych rozwiązań,
7. do udzielania odpowiedzi na pytania i wprowadzania (jeśli będzie to uzasadnione) zmian do dokumentacji projektowej w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego przez Zamawiającego dotyczącego wyboru wykonawcy robót,
8. sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentacje projektową,
9. wymagania dotyczące zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na umowę o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia:

- nie określa się wymagań, ponieważ czynności wykonywane w ramach zamawianej usługi, czyli czynności projektowania, nie polegają na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu Pracy, tj. nie muszą być wykonywane w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę. Czynności te mogą być wykonywane np. w sposób określony dla umów o dzieło /zlecenie.

* + - 1. Dokumentacja projektowa i specyfikacje techniczne będą wykorzystane jako opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz realizacji na ich podstawie robót budowlanych i uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (jeżeli dotyczy), w związku z tym, dokumentacja nie może wskazywać na konkretne produkty, materiały z podaniem nazwy producenta lub innych oznaczeń konkretyzujących producenta. Wykonawca winien podać parametry kluczowe dopuszczające zastosowanie proponowanych produktów lub materiałów. Wskazane parametry kluczowe będą wskazywały także standard i jakość materiałów i urządzeń. Przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, a w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub producentów. Przedmiot zamówienia można opisać przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli nie można opisać przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy **„lub równoważny”, ze wskazaniem kryteriów stosowanych w celu oceny równoważności.** Jeżeli dokumentacja projektowa i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót zostały opisane jak powyżej, wówczas Wykonawca wskazuje jednocześnie kryteria stosowane w celu oceny równoważności przez Zamawiającego, np. za pomocą tabeli równoważności lub za każdym razem przy produktach, materiałach z podaniem nazwy producenta lub innych oznaczeń konkretyzujących producenta, wpisując w nawiasie lub po myślniku zakres istotnych parametrów, pozwalających na zastosowanie przez wykonawcę robót równoważnych produktów, urządzeń czy materiałów.
      2. Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych, systemów referencji technicznych, Wykonawca prac projektowych jest obowiązany wskazać, **że dopuszcza się rozwiązania równoważne a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważne”, za pomocą tabeli równoważności lub** za każdym razem przy wspomnianych normach, wpisując w nawiasie lub po myślniku inne normy, pozwalające na zastosowanie przez wykonawcę robót norm równoważnych.
      3. **Do obowiązków Wykonawcy należy również: sporządzenie** dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robot budowlanych, które zostaną opracowane zgodnie z:

1. Zatwierdzoną przez Zamawiającego koncepcją (programowo- przestrzenną)
2. Przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności:
3. Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418)
4. Ustawą z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (dz. U. 2024 poz. 1605 i 1720).
5. Aktami wykonawczymi do tych ustaw.

**Etap III –** prowadzenie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację projektową.

Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji.

Projektant zobowiązany będzie do pełnienia nadzoru autorskiego w ramach oferty.

Nadzór autorski obejmuje czynności:

1. podstawowe – określone wymogami prawa budowlanego tj. art. 20 ust. 1 pkt. 3, 3a, 4, w szczególności:

* wyjaśnienia wątpliwości dotyczących projektu i zastosowanych w nim rozwiązań,
* stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na wezwanie Zamawiającego udział w radzie budowy,
* uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie 5 dni od daty otrzymania takiego wniosku, przy czym wniosek może być złożony również droga mailową;

1. bieżące opiniowanie wprowadzanych zmian pod kątem kwalifikacji jako istotne lub nieistotne;
2. dodatkowe, określone wymaganiami Zamawiającego a polegające na wykonaniu obowiązku zatwierdzania do realizacji dokumentacji technicznej opracowanej przez Wykonawcę robót budowlanych w ramach ceny kontraktowej w terminie do 5 dni od daty jej przekazania do zaopiniowania, w szczególnych przypadkach termin ten może ulec zmianie za zgodą Zamawiającego.

**II. Wytyczne projektowe**

1. Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.
2. Przyjęte w projekcie rozwiązania powinny być energooszczędne, sprzyjać minimalizacji kosztów eksploatacji budynku, kosztów utrzymania mieszkań, być trwałe i odporne na wandalizm przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynku.
3. W projekcie należy uwzględnić możliwość wykorzystania OZE do celów ogrzewania budynku oraz zasilania urządzeń elektrycznych – ostateczne rozwiązanie należy uzgodnić z Zamawiającym.
4. Wielorodzinne budynki mieszkalne (dot. Etapu 1 - pkt. 1):
5. struktura lokali do uzgodnienia z Zamawiającym. Wymaga się minimalną liczbę 24 lokali mieszkalnych w każdym, w tym (liczba i metraże podaje się orientacyjnie. Liczba i powierzchnia lokali zależna od ostatecznej wizji budynku, jego usytuowania, lokalizacji miejsc postojowych itp.):

* ok. 12 mieszkań o pow. użytkowej od 30,00 m2 do 34,00 m2 (dwupokojowe);
* ok. 12 mieszkań o pow. użytkowej od 45,00 m2 do 50,00 m2 (trzypokojowe);

1. technologia wykonania budynku metodą tradycyjną.
2. Budynek mieszkalno-usługowy (dot. Etapu 1 - pkt. 2):
3. struktura lokali do uzgodnienia z Zamawiającym. Wymaga się minimalną liczbę 16 lokali mieszkalnych, a także usługowych na parterze, w tym (liczba i metraże podaje się orientacyjnie. Liczba i powierzchnia lokali zależna od ostatecznej wizji budynku, jego usytuowania, lokalizacji miejsc postojowych itp.):

* ok. 8 mieszkań o pow. użytkowej od 30,00 m2 do 34,00 m2 (dwupokojowe);
* ok. 8 mieszkań o pow. użytkowej od 45,00 m2 do 50,00 m2 (trzypokojowe);
* lokale użytkowe na parterze o pow. użytkowej łącznie ca. 330,00 m2;

1. technologia wykonania budynku metodą tradycyjną.
2. Dane charakterystyczne dla budynku:
3. pow. zabudowy: ok. ~ 550 m2,
4. pow. użytkowa mieszkań: ~ 1050 m2,
5. kubatura: ~ 7000 m3,
6. ilość kondygnacji nadziemnych: 3 .
7. Należy zaprojektować ogólnodostępne pomieszczenia, w których będzie można urządzić:
8. suszarnię i wózkarnię oraz pomieszczenia dostępne dla administracji budynku,
9. pomieszczenia techniczne ( z przyłączami i licznikami, kotłownią),
10. pomieszczenie na sprzęt porządkowy i zimowy, ze zlewem gospodarczym i miejscem do przebrania się dla osoby sprzątającej.
11. Wyposażenie mieszkań „pod klucz” zgodnie z:
12. 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 poz. 457) oraz zgodnie z wymogami zawartymi w Art. 6b Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. 2024 poz. 304);
13. minimum 1 lokal mieszkalny powinien spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób z niepełnosprawnościami określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z poźn zm.), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higieniczno sanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia;
14. nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych przeznaczonych będzie dla rodzin wg Ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin "Za życiem" (Dz.U. 2024 poz. 1829);
15. instalacje sanitarne:

* projektować opomiarowanie lokali ze zdalnym odczytem;
* opomiarowanie oraz zawory odcinające lokalizować w częściach wspólnych (korytarzach);
* należy przeprowadzić analizę opłacalności nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych dla różnych źródeł c.o., c.w.u (np. kotły gazowe, pompy ciepła powietrze-woda, pompy ciepła gruntowe, biomasa w przypadku gdy jest możliwość zastosowania tych źródeł ciepła) - sugerowane ogrzewanie przy pomocy pomp ciepła oraz wykonanie instalacji fotowoltaicznej;
* przy projektowaniu instalacji należy zwrócić szczególną uwagę na parametry akustyki;
* ogrzewanie części wspólnych rozliczane będzie na podstawie różnicy między ciepłomierzem budynkowym a sumą zużycia na ciepłomierzach lokalowych;

1. instalacja wentylacji w zależności od wyboru technologii:

* preferowana wentylacja grawitacyjna, nawiew przez nawiewniki okienne lub ścienne, wyciąg wspólnymi pionami - dobór po ustaleniu źródła ogrzewania;
* instalacje okapów kuchennych projektować jako zbiorcze z klapami zwrotnymi w lokalach mieszkalnych, okapy wyposażone w indywidualny wentylator;

1. instalacje elektryczne:

* instalacja dla cz. wspólnych budynku: oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejścia uruchamiane czujkami ruchu, strefy odgrodzone drzwiami na osobnych obwodach;
* instalacja elektryczna mieszkań: tablice mieszkaniowe natynkowe instalowane w przedpokoju w miejscu nie kolidującym z drzwiami, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

1. instalacje teletechniczne:

* należy przewidzieć w budynkach Centralny Punkt Dystrybucyjny, do którego doprowadzony będzie sygnał operatorów zewnętrznych oraz okablowanie anten DVB-T, SAT na dachu z kanalizacją technologiczną poza budynek dla wprowadzenia infrastruktury operatora;
* w lokalach natynkowa lokalowa tablica teletechniczna dla doprowadzenia z Centralnego Punktu Dystrybucyjnego RTV kablowej, RTV-SAT, światłowodów, przewodów UTP – wg warunków technicznych;
* w lokalach zestaw gniazd RTV, RTV-SAT, UTP z okablowaniem z lokalowych tablic teletechnicznych;
* światłowody w lokalach zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych;
* instalacja domofonowa zakończona unifonem w przedpokoju koło drzwi wejściowych do lokalu;
* instalacje teletechniczne projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

1. kuchnia lub aneks kuchenny wyposażony w czteropalnikową indukcyjną kuchenkę elektryczną z piekarnikiem, wolnostojącą, a także zlewozmywak z szafką, zawór czerpalny do podłączenia zmywarki. W kuchni/aneksie kuchennym fartuch kuchenny z glazury na wysokości 90 – 150 cm;
2. w łazienkach brodzik z kabiną natryskową lub wanna, umywalka oraz wisząca miska ustępowa na stelażu, zawór czerpalny do podłączenia pralki;
3. wykończenie ścian i sufitów: tynk cem-wap kl. III, dwukrotnie zatarte gładzią gipsową, malowany na biało;
4. ściany w łazienkach wyłożone płytkami ceramicznymi na pełną wysokość;
5. okna i drzwi balkonowe – PVC, szklone szkłem zespolonym, rozwierno-uchylne z mikrowentylacją, pakiet 3 szybowy, nawiewniki, o współczynniku Umax ≤ 0,90 W/m2K;
6. drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku o współczynniku Umax ≤ 1,30 W/m2K;
7. drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, izolacja akustyczna Rw ≤ 42dB, klasa antywłamaniowa RC4 lub lepsza;
8. balustrady balkonów i komunikacji wewnętrznej – ze stali nierdzewnej, wysokość 110cm;
9. balkony na ostatniej kondygnacji z zadaszeniami,
10. katalog „standardów wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań” powinien przedstawić Zamawiającemu elementy wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, przy czym każdy z tych elementów powinien być dostępny w nie mniej niż w 3 wariantach oraz każdy wariant powinien stanowić alternatywę w obrębie jednej „półki cenowej” dla danego elementu;
11. ostateczny standard wykończenia części wspólnych oraz powierzchni użytkowych mieszkań zostanie uzgodniony z Zamawiającym;
12. windy:

* zgodnie 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 Dopłat;
* zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);

1. 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;
2. drogi wewnętrzne i miejsca postojowe:

1) drogi wewnętrzne powinny być wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;

2) miejsca postojowe poza budynkiem niezadaszone z drobnowymiarowych elementów betonowych;

1. ciągi piesze: nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych;
2. miejsca gromadzenia odpadów: należy przewidzieć segregację odpadów w możliwie szerokim spektrum;
3. ogrodzenie terenu typowe stalowe panelowe;
4. obiekty małej architektury: ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego;
5. zieleń urządzona:

* wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni;
* wykonać projekt gospodarki drzewostanem obejmujący analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mający na celu optymalizację skali usunięć;
* odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z Decyzją o Warunkach Zabudowy;
* w ramach dokumentacji wykonawczej wykonać projekt zabezpieczenia zieleni na placu budowy;
* opracowanie projektu zieleni (w tym wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych), będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalająca na usunięcie drzew, jeśli będzie wymagany;
* doboru gatunkowego dokonać wg następujących dyspozycji:

- dobór gatunkowy dostosować do warunków świetlnych;

- dobór gatunkowy dostosować do warunków siedliskowych;

- w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmiecących i intensywnie brudzących, unikać gatunków silnie alergizujących.

1. oświetlenie terenu:

* przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu;
* dążyć do możliwie niskiego naświetlania okien budynku wielorodzinnego;

1. oświetlenie zewnętrzne - przed klatką, oświetlenie terenu;
2. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

* odprowadzenie wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej do podziemnego szczelnego zbiornika retencyjnego.

**III. Aktualne uwarunkowania**

1. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się na działce o nr ewidencyjnym 166/19 obręb 0004 przy ul. Drogowców w Kościerzynie, powiat kościerski, województwo pomorskie.
2. W trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane realizowane na podstawie dokumentacji projektowej będącej przedmiotem niniejszego zamówienia, aż do wyłonienia wykonawcy robót budowlanych, Wykonawca będzie przygotowywał pisemne odpowiedzi na pytania i ewentualne zmiany dokumentacji projektowej, których konieczność będzie wynikać z zadawanych pytań i udzielanych odpowiedzi, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia przekazania pytania Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązany będzie do przygotowania materiałów merytorycznych dotyczących dokumentacji projektowej w tym odpowiedzi, zestawień i wyjaśnień dla instytucji kontrolujących oraz finansujących przedsięwzięcie inwestycyjne w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia przekazania pytania Wykonawcy.
4. Razem z protokołem przekazania dokumentacji Wykonawca złoży oświadczenie, iż przekazywana dokumentacja jest sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno–budowlanymi, normami, wytycznymi i zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletna z punktu widzenia, któremu ma służyć. Oświadczenie to winno być podpisane przez projektanta oraz osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy.

**IV. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia**

1. Projekt winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie obiektu zgodnie 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 Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457); Ustawa z dnia 8 marca 2024 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 poz. 304.).
2. Zakres określony w niniejszych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - chodź nie wymienione - są niezbędne do prawidłowego wykonania Projektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
3. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynków w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych.
4. Wykonawca zobowiązany jest do uzgadniających (min. 3) spotkań w wyznaczonym miejscu z Zamawiającym na poszczególnych etapach projektu.
5. Zaprojektowanie wszystkich niezbędnych instalacji wewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, zapewniających ekologiczne i jak najbardziej niezależne źródła energii, gwarantujące uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na potrzeby ogrzewania, wentylacji oraz przygotowania c.w.u. **max. do Ep**  **65 kWh/m2rok**, w poszanowaniu reguł DNSH, w tym instalacji:
6. wodociągowej;
7. kanalizacji sanitarnej;
8. wentylacyjnej;
9. kanalizacji deszczowej;
10. centralnego ogrzewania
11. cieplej wody użytkowej;
12. gazowej (jeśli jest wymagana)
13. elektrycznej;
14. teletechnicznej.
15. Uzgodnienia:
16. uzgodnienia i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości oraz obsługi ppoż.; jeśli jest wymagane;
17. Decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew; jeśli jest wymagana;
18. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli jest wymagana;
19. Pozwolenia wodnoprawne wraz z dokumentacją towarzyszącą, jeśli są wymagane;
20. uzgodnienia dotyczące usunięcia kolizji, jeśli jest wymagane;
21. uzgodnienia ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi, jeśli są wymagane;
22. inne niezbędne opracowania, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa, jeśli są wymagane.
23. Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie zgodności z:
24. Warunkami zabudowy;
25. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 20022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
26. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 r., poz. 1679);
27. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);
28. Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463);
29. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
30. Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2024 poz. 275, 1222);
31. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822);
32. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
33. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563);
34. 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 poz. 457);
35. Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. 2024 poz. 304);
36. Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289.);
37. pozostałymi obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia;
38. w przypadku zmiany przepisów lub wprowadzenia nowych, zgodności z obowiązującymi normami i odrębnymi przepisami.
39. Wymagania dotyczące Projektu Technicznego i Wykonawczego:
40. wielobranżowy projekt techniczny i wykonawczy konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
41. projekt techniczny i wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektu.
42. Projekt techniczny i wykonawczy w branży architektonicznej w tym m. in.:
    1. przedmiot opracowania;
    2. charakterystyka projektowanego obiektu oraz jego lokalizacja;
    3. wykaz projektów;
    4. stosowane materiały i standard wykonawstwa;
    5. charakterystyka przyjętych rozwiązań;
    6. przedmiar robót dla robót budowlanych z podziałem na branże;
    7. kosztorys inwestorski dla robót budowlanych z podziałem na branże;
    8. specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót;
    9. część rysunkowa w skali zgodnej z normą:
    10. rzuty fundamentów;
    11. rzuty wszystkich kondygnacji;
    12. rzuty dachów;
    13. przekroje poprzeczne i podłużne, min 3 (w tym przez klatkę schodową);
    14. wszystkie elewacje;
    15. niezbędne detale, przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania;
    16. detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończenia elewacji;
    17. wszystkie zestawienia materiałów np. stali, betonu, bloczków betonowych, pustaków ceramicznych, materiałów izolacyjnych i wykończeniowych;
    18. wykaz stolarki okiennej;
    19. wykaz stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej;
    20. wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy i inne;
    21. projekt Techniczny i Wykonawczy Branży Konstrukcyjnej w tym m. in.:
    22. założenia do projektu i obliczenia konstrukcyjne;
    23. projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia, jeśli będzie konieczny;
    24. kompletny Projekt konstrukcyjny, w tym poszczególnych kondygnacji budynku wielorodzinnego wraz z stropami i dachami;
43. Projekt Techniczny i Wykonawczy Branży Drogowej w tym m. in.:
44. projekt drogowy nawierzchni jezdnych i ciągów pieszych wraz warstwami podbudowy dla całego zakresu projektu wraz z projektem docelowej organizacji ruchu na terenie wraz z oznakowaniem miejsc parkingowych oraz ze zjazdami z drogi z niezbędnymi uzgodnieniami.
45. Projekty Techniczne i Wykonawcze w Branży Sanitarnej w tym m. in.:
46. założenia do projektu i obliczania hydrauliczne;
47. projekt instalacji c.o., c.w.u., wentylacji;
48. projekt instalacji zewnętrznej i wewnętrznej wodociągowej, kanalizacji (w tym profile);
49. projekt instalacji zewnętrznej i wewnętrznej gazowej (jeżeli jest wymagana).
50. Projekty techniczne i wykonawcze w Branży Elektrycznej w tym m. in.:
51. założenia do projektu i obliczenia elektryczne;
52. projekt instalacji elektrycznej (w tym WLZ, oświetlenia, gniazd wtykowych i odgromowej).
53. Projekt teletechniczny:
54. monitoring;
55. domofonowy;
56. CCTV;
57. instalacja RTV;
58. wewnętrzna instalacja internetowa w budynku.
59. Projekt wnętrz w tym m. in:
60. proponowane wykończenia klatek schodowych i innych reprezentacyjnych elementów budynku -rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50 lub większej;
61. projekty wykonawcze wystroju wnętrz powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych);
62. projekty łazienek oraz kuchni wraz z rozmieszczeniem przyborów;
63. specyfikacja wykończenia: lokali mieszkalnych i części wspólnych.
64. Projekt zieleni (w tym nasadzeń zastępczych).
65. Projekty przyłączy z wymaganymi uzgodnieniami:
66. projekt przyłącza wody z odcinkami sieci;
67. projekt przyłącza gazu z odcinkami sieci (w przypadku zaprojektowanego źródła ogrzewania);
68. projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;
69. projekt przyłącza energetycznego z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;
70. projekt przyłącza teletechnicznego z odcinkami sieci, jeśli będzie wymagane;
71. projekty przełożenia sieci kolidujących z Inwestycją, jeśli będą wymagane;
72. projekt wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do objętego opracowaniem podziemnego zbiornika retencyjnego;
73. rozbudowa sieci, jeśli będą wymagane.