**SIM-P-1/2026** Załącznik nr 1 do SWZ

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w ramach zadania inwestycyjnego pn.: **„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (B1 i B2) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 76/12 w obrębie nr 6 miasta Nidzica”****,** stanowiącego **Etap I** z trzech etapów globalnej inwestycji planowanej do realizacji na ww. nieruchomości gruntowej. W skład Etapu I wchodzi:

- **ZADANIE I** - obejmujące budynek **B1** i teren z infrastrukturą techniczną niezbędną do obsługi budynku;

- **ZADANIE II** - obejmuje budynek **B2** i pozostałą część terenu z infrastrukturą techniczną;

Granice etapowania, wraz z podziałem na poszczególne zadania zostały pokazane na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu.

Przedmiot zamówienia obejmuje budowę dwóch wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych w dokumentacji technicznej symbolem: **B1** (budynek nr 1, w którym przewidziano **18 mieszkań**) oraz **B2** (budynek nr 2, w którym przewidziano **18 mieszkań**) na części działki nr 76/12, zlokalizowanej w obrębie 6 miejscowości Nidzica, powiat nidzicki, województwo warmińsko-mazurskie. Budynki o zbliżonych gabarytach, podobne do siebie architektonicznie i konstrukcyjnie oraz pod kątem wyposażenia w instalacje. Poza budynkami, w ramach przedmiotowego zamówienia, przewiduje się zapewnienie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej działki poprzez budowę ciągów pieszo-jezdnych, parkingów i chodników dla pieszych, niezbędnej podziemnej infrastruktury technicznej, budowę placu zabaw, siłowni terenowej i placu gospodarczego pod śmietnik wraz z elementami małej architektury (m.in.: ławki, kosze na śmieci, wiata śmietnikowa, stojaki na rowery, wyposażenie placu zabaw i siłowni terenowej, gazon, podest drewniany), oświetlenie terenu oraz tereny zielone uwzględniające zieleń niską i wysoką, a także ogrody deszczowe stanowiące miejscowe zagłębienia na terenie działki, gdzie przewiduje się zagospodarowanie wody z opadów atmosferycznych.

Przedmiotowe budynki należy zaopatrzyć w niezbędne media poprzez budowę zewnętrznych instalacji: wodociągowej z hydrantem nadziemnym, kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków, przyłącza teletechnicznego w postaci rurowego, zewnętrznego kanału technologicznego (do wykorzystania przez wybranego dostawcę światłowodu). Wykonanie przyłączy wod.-kan. będzie możliwe po wybudowaniu sieci w ciągu drogi dojazdowej (dz. nr 76/14) przez MWiK Sp. z o.o. w Nidzicy.

Zasilanie budynków w ciepło będzie się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej, która dostarczać będzie czynnik grzewczy na potrzeby ogrzewania oraz w okresie grzewczym na potrzeby ciepłej wody użytkowej. Poza sezonem grzewczym przygotowanie ciepłej wody użytkowej będzie się odbywać za pomocą pompy ciepła typu „mono-block” powietrze woda.

Projekt i wykonanie sieci i przyłączy ciepłowniczych stanowi odrębne opracowanie, którego wykonawcą będzie PUGK w Nidzicy.

Zasilanie budynków w energię elektryczną przewidziano ze złączy kablowych ZK posadowionych przy elewacjach frontowych budynków, zgodnie z warunkami przyłączenia (aktualizację WT z dnia 11.10.2024r. dla budynku B1 i B2 załączono do OPZ) . Projekt i wykonanie przyłącza elektroenergetycznego do budynków zostanie ujęty w odrębnym opracowaniu, którego wykonawcą będzie ENERGA-OPERATOR S.A.

Przedmiot zamówienia wg. Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

45000000-7 Roboty budowlane

45211340-4 Budownictwo wielorodzinne

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

[77211400-6 Usługi wycinania drzew i krzewów](https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/pl/d/eb341c8174eed912013ff50da58065a3)

45100000-8 Roboty ziemne. Wymagania ogólne

45100000-8 Zdjęcie warstwy humusu

45233000-9 Wykonanie wykopów

45233000-9 Podbudowa z kruszyw. Wymagania ogólne

45233000-9 Nawierzchnia z betonowej kostki brukowej

45233100-0 Betonowe obrzeża chodnikowe

45262311-4 45262310-7 Roboty betonowe i żelbetowe

45262500-6 Roboty murarskie i murowe

45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45223500-1 Konstrukcje z betonu zbrojonego

45223200-8 Roboty konstrukcyjne

45223210-1 Roboty konstrukcyjne z wykorzystaniem stali

45320000-6 Roboty izolacyjne

45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45260000 Wykonanie pokryć dachowych

44212310-5 Rusztowania

45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45443000-4 Roboty elewacyjne

45442100-8 Roboty malarskie

45410000-4 Tynkowanie

45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

45331200-8 Instalowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45332400-7 Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych

45332000-3 Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne

45232410-9 Roboty w zakresie kanalizacji ściekowej

45321000-3 Izolacja cieplna

45231300-8 Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45311100-1 Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45315300-1 Instalacje zasilania elektrycznego

45314000-1 Instalowanie urządzeń telekomunikacyjnych

45314320-0 Instalowanie okablowania komputerowego

45312310-3 Ochrona odgromowa

77310000-6 Usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych

1. **LOKALIZACJA I STAN ISTNIEJĄCY:**

Teren objęty inwestycją położony jest w południowo-wschodniej części Nidzicy w obrębie nr 6, na działce nr 76/12. Przedmiotowy teren w przeważającej części jest terenem ornym. Tylko w części północno-zachodniej występują drzewa i krzewy, które ze względu na kolizję przewidziano do wycinki (zgodnie z załączoną do OPZ decyzją nr 1/2025 z dnia 23.01.2025r. Burmistrza Nidzicy udzielającej zgody na usunięcie 8 szt. drzew) , posiada nieregularny spadek, gdzie rzędne terenu wahają się od 183,0 do 194,5 m n.p.m.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: od strony północnej teren zieleni wysokiej, działka przeznaczona pod budowę drogi klasy dojazdowej oraz grunty rolne; od strony południowej grunty rolne; od strony zachodniej działka przeznaczona pod budowę drogi klasy lokalnej i grunty rolne; od strony wschodniej działka przeznaczona pod budowę drogi klasy dojazdowej i grunty rolne.

W związku ze zbliżającym się terminem wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na wycinkę drzew (28.02.2026r.), Zamawiający wystąpił z wnioskiem o jej wydłużenie do 28.02.2027r. – kopia wniosku załączona do OPZ. Drzewa i krzewy istniejące, przeznaczone do zachowania, na czas budowy należy odpowiednio zabezpieczyć.

Działka nr 76/12 jest własnością Inwestora (Zamawiającego) – Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN-Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie przy ul. Dąbrowszczaków 21 lok. 430.

W odniesieniu do działek nr: 75/2, 76/14 Inwestor posiada ustanowioną z właścicielem (Gmina Nidzica) służebność drogową (drogi koniecznej) spisaną w dniu 05.07.2024r., w celu zapewnienia połączenia terenu inwestycji z drogą publiczną, wojewódzką nr 604 (ul. Wyborska), polegającą na prawie przejścia i przejazdu (kopia protokołu załączona do OPZ).

W dniu 24.09.2024r. Zamawiający uzyskał zatwierdzenie Projektu Zagospodarowania Działki oraz Projektu Architektoniczno-Budowlanego oraz uzyskał pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji – Decyzja Nr 102/2024 Starosty Nidzickiego, która z dniem 15.10.2024r. uzyskała miano „ostatecznej”.

Wykonawca dokona profesjonalnego oznakowania miejsca wykonywania robót. Najpóźniej w dniu przekazania przez Zamawiającego Terenu Budowy, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić opracowany przez Kierownika budowy Plan BiOZ.

Do obowiązków wykonawcy należy m.in. umieszczenie w momencie rozpoczęcia robót budowlanych tablicy informacyjnej zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym. Z chwilą przyjęcia od Zamawiającego terenu budowy, funkcję **Kierownika budowy** będzie sprawować osoba wyznaczona przez Wykonawcę robót. Zmiana osób na ww. stanowisku nastąpi na zasadach określonych w Prawie budowlanym oraz przy spełnieniu wymogów umowy na roboty budowlane.

Wykonawca ma obowiązek zabezpieczenia i utrzymania Terenu Budowy wraz z ewentualnymi odcinkami przygotowanymi przez Wykonawcę dla potrzeb realizacji robót tj.: tymczasowych dojść, przejść, przejazdów i objazdów, w zakresie ich bezpieczeństwa użytkowania, przejezdności oraz zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych, przez cały okres realizacji robót budowlanych. Wszelkie koszty związane z zamknięciem tras dostępu i wykonaniem tymczasowych przejść, dojść i objazdów ponosi Wykonawca robót.

1. **WARUNKI GRUNTOWO-WODNE:**

W projektowanym miejscu posadowienia budynków stwierdzono oraz przyjęto do celów projektowych:

Stwierdzono występowanie wody o zwierciadle swobodnym w otworze nr 4 na głębokości 4,2 m p.p.t. tj. na rzędnej 186,90m n.p.m. W powyższym otworze stwierdzono również wodę gruntową w postaci sączeń śródglinowych na głębokości 2,2 m p.p.t.

Wydzielono cztery pakiety gruntów z czego grunty warstwy IA (gleba- humus) należy uznać za słabo-nośne. Pozostałe grunty są nośne z uwzględnieniem warstwy geotechnicznej IIIA (pyły piaszczyste w stanie miękkoplastycznym) posiadającej średnio korzystne parametry geotechniczne.

Strefa przemarzania dla rejonu badań zgodnie z PN-81/B-03020 wynosi HZ= 1,00 m p.p.t.

Zgodnie z Rozporządzeniem MTBiGM z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych **kategoria geotechniczna** obiektu budowlanego jest **druga**, a **warunki gruntowo-wodne** **są proste**.

Budynek posadowiony będzie w sposób bezpośredni na żelbetowych ławach i stopach fundamentowych wylewanych na mokro. Pod fundamentami podkład z chudego betonu gr. 10cm.

Należy bezwzględnie przestrzegać uwag i wniosków zawartych w dokumentacji technicznej, która stanowi podstawę wyceny robót budowlanych.

1. **ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH B1 i B2 – ETAP I inwestycji**
2. **Budynek B1**

Budynek czterokondygnacyjny, prawie w całości podpiwniczony, przeznaczony jest dla 18 rodzin (18 lokali mieszkalnych o powierzchni od 37,57 m2 do 59,55 m2). Dach płaski kryty papą. Bryła budynku składa się z jednej klatki wyposażonej w dźwig osobowy. Elewacje pokryte zostaną tynkiem cienkowarstwowym w kolorze białym i szarym oraz detalami elewacyjnymi z pojedynczych płytek klinkierowych połączonych na siatce klejem dyspersyjnym w postaci elastycznego panelu w kolorze czerwono-brązowym (alternatywnie z termoizolacyjnych płyt klinkierowych). Budynek posiadać będzie loggie z balustradami szklanymi z wstawkami pełnymi. Dostęp do budynku bezpośrednio z przyległego terenu uwzględniający osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich oraz dostęp na wszystkie kondygnacje za pośrednictwem windy. W piwnicy przewidziano komórki lokatorskie, węzeł ciepła, przyłącze wody, pomieszczenie teletechniczne, wózkownię, pomieszczenie gospodarcze i pomieszczenie techniczne , na parterze zapewniono 2 lokale mieszkalne dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami. Budynek będzie realizowany w technologii tradycyjnej – ściany murowane z bloczków silikatowych, ściany fundamentowe żelbetowe oparte na ławach fundamentowych, żelbetonowych. Stropy zespolone typu „Filigran”, ławy fundamentowe monolityczne żelbetowe, schody prefabrykowane żelbetowe. Ściany nadziemia z bloczka silikatowego gr 24cm, ocieplone od zewnątrz styropianem gr. 20cm. Dach płaski kryty papą wierzchniego krycia. Zaprojektowany budynek B1 nawiązuje proporcjami i standardem wykonania do sąsiedniego budynku B2. Poziom posadzki parteru budynku, poziom ±0,00 ustalono na poziomie 192,41 m n.p.m.

Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

1. Kubatura brutto: V = 5 361,85 m3
2. Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy Pz = 478,49 m2

Powierzchnia całkowita Pc = 1 747,09 m2

Powierzchnia użytkowa budynku Pu = 1 386,35 m2, w tym:

mieszkania: 876,89 m2

komunikacja kondygnacji nadziemnych: 119,56 m2

pomieszczenia w piwnicy: 280,91m2

komunikacja piwnic: 90,63 m2

winda: 18,36 m2

Powierzchnia loggi: 145,04 m2

1. Wymiary budynku:
   * wysokość: 11,70 m
   * długość: 26,24 m
   * szerokość: 18,74 m
2. liczba kondygnacji:
   * kondygnacje nadziemne - 3
   * kondygnacje podziemne - 1
3. **Budynek B2**

Budynek czterokondygnacyjny, prawie w całości podpiwniczony, przeznaczony jest dla 18 rodzin (18 lokali mieszkalnych o powierzchni od 37,57 m2 do 59,55 m2). Dach płaski kryty papą. Bryła budynku składa się z jednej klatki wyposażonej w dźwig osobowy. Elewacje pokryte zostaną tynkiem cienkowarstwowym w kolorze białym i szarym oraz detalami elewacyjnymi z pojedynczych płytek klinkierowych połączonych na siatce klejem dyspersyjnym w postaci elastycznego panelu w kolorze czerwono-brązowym (alternatywnie z termoizolacyjnych płyt klinkierowych). Budynek posiadać będzie loggie z balustradami szklanymi z wstawkami pełnymi. Dostęp do budynku bezpośrednio z przyległego terenu uwzględniający osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich oraz dostęp na wszystkie kondygnacje za pośrednictwem windy. W piwnicy przewidziano komórki lokatorskie, węzeł ciepła, przyłącze wody, pomieszczenie teletechniczne, wózkownię, pomieszczenie gospodarcze i pomieszczenie techniczne , na parterze zapewniono 2 lokale mieszkalne dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami. Budynek będzie realizowany w technologii tradycyjnej – ściany murowane z bloczków silikatowych, ściany fundamentowe żelbetowe oparte na ławach fundamentowych, żelbetonowych. Stropy zespolone typu „Filigran”, ławy fundamentowe monolityczne żelbetowe, schody prefabrykowane żelbetowe. Ściany nadziemia z bloczka silikatowego gr 24cm, ocieplone od zewnątrz styropianem gr. 20cm. Dach płaski kryty papą wierzchniego krycia. Zaprojektowany budynek B2 nawiązuje proporcjami i standardem wykonania do sąsiedniego budynku B1. Poziom posadzki parteru budynku, poziom ±0,00 ustalono na poziomie 192,41 m n.p.m.

Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

1. Kubatura brutto: V = 5 361,85 m3
2. Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy Pz = 478,49 m2

Powierzchnia całkowita Pc = 1 747,09 m2

Powierzchnia użytkowa budynku Pu = 1 386,66 m2, w tym:

mieszkania: 876,90 m2

komunikacja kondygnacji nadziemnych: 119,56 m2

pomieszczenia w piwnicy: 286,41m2

komunikacja piwnic: 85,43 m2

winda: 18,36 m2

Powierzchnia loggi: 145,04 m2

1. Wymiary budynku:
   * wysokość: 11,70 m
   * długość: 26,24 m
   * szerokość: 18,74 m
2. liczba kondygnacji:
   * kondygnacje nadziemne - 3
   * kondygnacje podziemne - 1
3. **Instalacje przewidywane do wykonania w budynkach B1 i B2**

* Instalacja wodociągowa,
* Instalacja kanalizacyjna,
* Instalacja wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej niskociśnieniowej,
* Instalacja centralnego ogrzewania.
* Przyłącze kablowe do złącza na budynku,
* Instalacja oświetleniowa,
* Instalacja siły,
* Instalacja PV (zlokalizowana na dachu)
* Instalacja telefoniczna i internetowa,
* Instalacja telewizji kablowej i satelitarnej,
* Instalacja domofonowa,
* Instalacja odgromowa,
* Monitoring wizyjny.

**UWAGA:**

* Szczegóły dotyczące rozwiązań projektowych zasadniczych elementów wyposażenia budowlano – instalacyjnego zostały przedstawione w opracowaniach branżowych projektu technicznego i wykonawczego dla budynków B1 i B2.
* Przedmiot zamówienia **OBEJMUJE dostawę i montaż** pierwszego wyposażenia lokali mieszkalnych w zakresie wolnostojącej kuchenki elektrycznej z piekarnikiem oraz wykończenie mieszkań   
  w zakresie tynków, okładzin ściennych i posadzkowych wraz ze stolarką drzwiową wewnętrzną (wewnątrz lokalowej i wejściowej do mieszkań), oraz montażem osprzętu elektrycznego (gniazda wtykowe, włączniki, punkty świetlne, itp.) Standard wykończenia zawiera również biały montaż   
  w zakresie wyposażenia łazienki oraz kuchni (zlewy, baterie, kabina/wanna, wc, itp.). W kuchni należy zastosować zlewozmywak kuchenny w zestawie z szafką kuchenną.
* W trakcie realizacji prac wykończeniowych Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca zobowiązany jest przedstawić minimum **trzy warianty** materiałów wykończeniowych do akceptacji przez Zamawiającego – z możliwością wyboru kilku z nich jednocześnie. Materiały te swoimi wymaganiami powinny odpowiadać wymaganiom stawianym w dokumentacji projektowej (kolorystyka, klasa, wytrzymałość, klasa ścieralności, grubość, itd.). Powyższy zapis odnosi się w szczególności do materiałów używanych do wykańczania ścian i posadzek w mieszkaniach oraz wyposażenia w osprzęt elektryczny i sanitarny.
* Dla lepszego zobrazowania formy architektonicznej zaprojektowanych budynków, jako załącznik do OPZ zamieszczono przykładowe ich wizualizacje.

1. **ZAGOSPODAROWANIE TERENU ORAZ UKŁAD DROGOWY NA OBSZARZE INWESTYCJI**
2. Do budynków (indywidualnie dla każdego budynku) należy wykonać przyłącza:
3. wodociągowe;
4. kanalizacji sanitarnej,
5. ciepłownicze,
6. elektroenergetyczne.
7. Odprowadzenie wód opadowych z obiektów odbywać się będzie powierzchniowo na terenie działki. Wody opadowe zostaną powierzchniowo skierowane poprzez ukształtowany w terenie rynsztok w kierunku ogrodów deszczowych w formie zagłębień w terenie zielonym obsadzony roślinnością wodolubną.
8. Złącze kablowe przyłącza elektroenergetycznego zostanie wykonane w ramach inwestycji ENERGA-OPERATOR SA (zgodnie z wydanymi warunkami i uzgodnieniami). W miejscach, w których przyłącze bądź zewnętrzna podziemna instalacja przebiega pod ciągami komunikacyjnymi, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenie osłaniające.
9. Wykonanie sieci i przyłączy ciepłowniczych do budynków zostanie wykonane w ramach inwestycji gestora sieci cieplnej - PUGK w Nidzicy.
10. Ponadto w ramach niniejszego zamówienia przewiduje się:
11. Budowę zewnętrznego oświetlenia terenu w postaci słupów aluminiowych stożkowych cylindrycznych o wysokości 6 [m] z wysięgnikiem (wysokość zawieszenia oprawy 7,0 [m]), oraz łupków oświetleniowych. Całość sterowana zegarem czasowym.
12. Budowę odcinka wewnętrznej sieci wodociągowej zlokalizowanego na przedmiotowym terenie w celu umożliwienia przyłączenia poszczególnych budynków mieszkalnych, wraz z zewnętrznym hydrantem nadziemnym;
13. Budowę odcinka wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego na przedmiotowym terenie w celu przyłączenia do w/w sieci, za pośrednictwem projektowanych przyłączy, poszczególnych budynków mieszkalnych;
14. Budowę miejsca do gromadzenia odpadów stałych (wiata śmietnikowa), wspólnego dla budynków B1 i B2.
15. W ramach Inwestycji zostaną wykonane utwardzenia o łącznej powierzchni 2 282,06 m2, w tym:
16. drogi: 695,52 m2
17. chodniki, opaski plac gosp.: 1 040,19 m2
18. miejsca postojowe utwardzone: 72 m2
19. miejsca postojowe ażurowe : 450 m2
20. podesty drewniane: 24,35 m2
21. Powierzchnia biologicznie czynna: 3 020,94 m2

- w tym powierzchnia placu zabaw: 529,89 m2

1. Wydzielono 36 miejsc postojowych zewnętrznych, w tym 4 miejsca postojowe przystosowane dla osób niepełnosprawnych.
2. W ramach inwestycji przewiduje się **wykonanie nasadzeń tylko 5 szt.** drzew w zakresie wymogu decyzji zezwalającej na wycinkę drzew dotyczącym nasadzeń zastępczych (szczegóły wg ust. 4 decyzji nr 1/2025 z 23.01.2025r.), oraz wykonanie ogrodów deszczowych. Pozostałe tereny biologicznie czynne należy wykonać w formie trawnika. Pozostałe nasadzenia drzew i krzewów nie są przewidziane do wykonania i nie należy ich wyceniać.
3. **ZALECENIA DLA WYKONAWCY**
4. Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie roboty, które są bezpośrednio i pośrednio związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, a tym samym obowiązki Wykonawcy obejmują wszelkie zadania, elementy oraz roboty, które są objęte dokumentacją projektową, a dotyczące przedmiotu zamówienia, w szczególności zakresem przedmiotu zamówienia objęte są wszelkie roboty tymczasowe, a także:
5. wykonanie robót przygotowawczych;
6. organizacja terenu budowy;
7. wykonanie pozostałych robót budowlanych, usług i dostaw, określonych w dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz w opisie przedmiotu zamówienia, niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia;
8. uporządkowanie terenu budowy,
9. ponoszenie kosztów związanych z realizacją robót oraz uruchomieniem poszczególnych urządzeń do momentu odbioru końcowego (np., prąd, woda, ścieki),
10. wymiana części, elementów poszczególnych urządzeń instalacji wewnętrznych oraz sieci zewnętrznych wynikających z ich terminów gwarancyjnych i serwisowych, warunków eksploatacyjnych w okresie gwarancji na roboty budowlane,
11. przygotowanie świadectwa energetycznego w odniesieniu do całego budynku oraz indywidualnie dla każdego mieszkania zlokalizowanego w przedmiotowym budynku.
12. przeprowadzenie wszelkich niezbędnych odbiorów i prób w celu możliwości zgłoszenia obiektu do użytkowania,
13. aktywne uczestnictwo i przygotowanie stosownych dokumentów niezbędnych do uzyskania przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie obiektu.
14. Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z:
15. Umową;
16. dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, opisem przedmiotu zamówienia (OPZ);
17. obowiązującymi przepisami prawa i normami;
18. SWZ;
19. należytą starannością, z aktualną, posiadaną najnowszą wiedzą techniczną, przepisami BHP, ppoż. oraz zasadami doświadczenia zawodowego.

**UWAGA:**

* Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia umownego (ryczałtowego) ustalonego na podstawie złożonej w postępowaniu przetargowym oferty.
* W przypadku wątpliwości lub niejasności, co do zakresu przewidzianego do realizacji zadania, należy kierować do Zamawiającego zapytania w trakcie postępowania przetargowego, przed wyznaczonym terminem otwarcia ofert.
* Wykonawca niezwłoczne poinformuje Zamawiającego (Inspektora Nadzoru Inwestorskiego) o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót.

1. Wymagania dotyczące robót:
2. wszystkie prace winny być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi i sztuką budowlaną, wiedzą techniczną, przepisami bhp, ppoż. oraz zgodnie z poleceniami inspektorów nadzoru inwestorskiego i zaleceniami i wskazówkami Zamawiającego;
3. roboty należy prowadzić zgodnie z wymogami dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, opisem przedmiotu zamówienia, określającymi przedmiot zamówienia oraz wymogami niniejszej SWZ;
4. użyte materiały i urządzenia powinny być w I gatunku jakościowym i wymiarowym, powinny posiadać odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz zapewnić sprawność eksploatacyjną.
5. Ustalenia organizacyjne związane z wykonaniem zamówienia:
6. Należy zorganizować i utrzymać w należytym porządku oraz zlikwidować po wykonaniu robót budowlanych zaplecze techniczne;
7. Należy zabezpieczyć teren budowy, w tym roboty i materiały tam zgromadzone przed dewastacją i dostępem osób postronnych;
8. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo (każdego dnia) po zakończeniu prac doprowadzić okolice budowy do stanu czystości, tak aby ruch pojazdów i pieszych mógł odbywać się bez zakłóceń.
9. Wykonawca obowiązany jest zagospodarować odpady zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości w gminie i ustawą prawo ochrony środowiska.
10. Wszelkie prace powodujące nadmierny hałas należy prowadzić w godzinach od **8:00 do 18:00.**
11. Wymagania stawiane Wykonawcy:
12. Wykonawca odpowiedzialny będzie za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonanie zamówienia, za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia;
13. wymagana jest należyta staranność przy realizacji zamówienia, rozumiana jako staranność profesjonalisty w działalności objętej przedmiotem niniejszego zamówienia;
14. spełnienie innych wymagań określonych we wzorze umowy oraz wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
15. W przypadku gdy rękojmia na poszczególne elementy zadania jest uzależniona od wykonywania przeglądów okresowych, których termin określony jest w dokumentacji DTR zainstalowanych urządzeń, koszty tych przeglądów w okresie rękojmi obciążają Wykonawcę.
16. Wykonawca zadba o kompletowanie na bieżąco, w trakcie realizacji robót, wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami Prawa budowlanego oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy odbiorze robót.
17. Wykonawca będzie odpowiedzialny za przygotowanie właściwej dokumentacji odbiorowej robót (w liczbie 2 egzemplarzy), dostarczenie niezbędnych dokumentów potwierdzających parametry techniczne oraz wymagane normy stosowanych materiałów i urządzeń, wyniki oraz protokoły badań, sprawozdań i prób dotyczących realizowanego przedmiotu umowy, co pozwoli na ocenę należytego wykonania robót.
18. Wykonawca będzie odpowiedzialny za usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia.
19. Po zakończeniu budowy Wykonawca zapewni własnym staraniem i na własny koszt dokonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej w celu ustalenia powierzchni użytkowej pomieszczeń wybudowanego budynku. Pomiarów powinna dokonać osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia.
20. Dokumentację z inwentaryzacji Wykonawca przekaże Zamawiającemu wraz z podpisanym oświadczeniem o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami
21. Po zakończeniu budowy Wykonawca zapewni własnym staraniem i na własny koszt dokonanie niezbędnych badań i pomiarów w celu sporządzenia **świadectwa charakterystyki energetycznej w odniesieniu do całego budynku oraz** **indywidualnie dla każdego mieszkania zlokalizowanego w przedmiotowym budynku.**
22. Opracowane Świadectwa charakterystyki energetycznej Wykonawca przekaże Zamawiającemu wraz z podpisanym oświadczeniem o sporządzeniu ww. dokumentów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
23. Wykonawca dla wypełnienia swoich zobowiązań powinien zapewnić doświadczone i wykwalifikowane osoby zdolne do prowadzenia wszelkich powierzonych zadań, uprawnione do kierowania robotami budowlanymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w zgodzie z postanowieniami odpowiednich decyzji, uzgodnieniami i opiniami, warunkującymi prawidłową realizację zamówienia (w przypadku zaistnienia takiej konieczności).
24. Realizacja zamówienia podlega prawu polskiemu, w tym w szczególności znowelizowanej ustawie Pzp z 2019 roku poz. 1320 z późn. zm. oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1061) i ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 418 z późn. zm.).
25. Wszelkie faktury dokumentujące wykonanie Robót budowlanych (w tym faktury częściowe oraz końcowe) będą wystawiane i przesyłane wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i technicznymi wymaganiami tego systemu.

**Moment wpływu faktury na Zamawiającego** dla celów rozliczeniowych, płatniczych oraz podatkowych uznaje się za równy **momentowi jej prawidłowego wystawienia w Systemie KSeF**, tj. chwili udostępnienia jej Zamawiającemu w KSeF zgodnie z procedurą systemową.

W celu terminowego doręczenia faktur, Wykonawca zobowiązuje się:  
przesyłać Zamawiającemu informację o wystawieniu oraz udostępnieniu faktury w KSeF **nie później niż w terminie 1 dnia roboczego od daty wystawienia faktury** w formie pisemnej na adres e-mail: [i.bankowska@simkznpolnoc.pl](mailto:i.bankowska@simkznpolnoc.pl), [i.perkowska@simkznpolnoc.pl](mailto:i.perkowska@simkznpolnoc.pl).Informacja o wystawieniu faktury powinna zawierać co najmniej: numer faktury nadany w KSeF, datę wystawienia, kwotę należności oraz datę udostępnienia faktury w KSeF.

1. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa dokumentacja projektowa wraz ze Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót zwaną dalej w skrócie (STWiOR) opracowana przez pracownię projektową „**IPB-PROJEKT” Sp. z o. o.** z siedzibą w Iławie (kod 14-200), ul. Lubawska 3 w 2024 roku, w tym:

* Projekt budowlany, w skład którego wchodzi:
* Projekt Zagospodarowania Terenu opracowany w 06.2024r.,
* Projekt Architektoniczno-Budowlany opracowany w 06.2024r.,
* Projekt Techniczny opracowany w 08.2024r.,
* Projekt wykonawczy opracowany w 10.2024r.

**UWAGA:**

* **Przyłącze elektroenergetyczne** do budynków planowane jest do wykonania przez operatora sieci: ENERGA Operator S.A. do złącza kablowo-pomiarowego usytuowanego na ścianie frontowej budynku B1 i B2. Warunki przyłączenia z dnia 11.10.2024 r. Umowa na budowę przyłącza zostanie podpisana po wyłonieniu Wykonawcy i rozpoczęciu robót budowlanych objętych przedmiotowym zamówieniem.
* **Doprowadzenie sieci i przyłącze ciepłownicze** do budynków planowane jest do wykonania przez operatora sieci: PUGK Sp. z o.o. do pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w piwnicy, gdzie zostanie zainstalowany węzeł ciepłowniczy. Warunki przyłączenia z dnia 12.04.2024 r. Umowa na budowę przyłącza wraz z instalacją węzła zostanie podpisana po wyłonieniu Wykonawcy i rozpoczęciu robót budowlanych objętych przedmiotowym zamówieniem.
* **Sieci wod.-kan.** planowane są do wykonania przez gestora sieci: MWiK Sp. z o.o. w ramach uzbrojenia terenów przyległych. Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważne".

1. W przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, Zamawiający nie odrzuci oferty tylko dlatego, że oferowane roboty budowlane, dostawy lub usługi nie są zgodne z normami, ocenami technicznymi, specyfikacjami technicznymi i systemami referencji technicznych, do których opis przedmiotu zamówienia się odnosi, pod warunkiem że Wykonawca udowodni w ofercie, że proponowane rozwiązania w równoważnym stopniu spełniają wymagania określone w opisie przedmiotu zamówienia.
2. W przypadku gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, Zamawiający nie odrzuci oferty zgodnej z Polską Normą przenoszącą normę europejską, normami innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszącymi normy europejskie, z europejską oceną techniczną, ze wspólną specyfikacją techniczną, z normą międzynarodową lub z systemem referencji technicznych ustanowionym przez europejski organ normalizacyjny, jeżeli te normy, oceny techniczne, specyfikacje i systemy referencji technicznych dotyczą wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności określonych przez Zamawiającego, pod warunkiem że wykonawca udowodni w ofercie, że zaoferowane rozwiązania spełniają wymagania dotyczące wydajności lub funkcjonalności określone przez Zamawiającego.
3. Tam, gdzie w Dokumentacji Technicznej oraz w innych dokumentach, zostało wskazane pochodzenie (marka, znak towarowy, producent, dostawca) materiałów lub normy, aprobaty, specyfikacje i systemy, o których mowa w art. 30 ust. 1 – 3 ustawy Pzp, Zamawiający dopuszcza oferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych. Zmiany te wymagają pisemnej zgody Projektanta oraz Zamawiającego. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości udowodnienie „równoważności” spoczywa na Wykonawcy.

Za rozwiązania równoważne Zamawiający uznaje rozwiązania gwarantujące spełnienie parametrów technicznych, ekologicznych, jakościowych i estetycznych określonych w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót bądź w dokumentacji projektowej. Jeśli specyfikacja bądź dokumentacja projektowa nie określa takich parametrów, za rozwiązania równoważne przyjmuje się rozwiązania spełniające wymagania określone przez Zamawiającego przy przyjęciu parametrów rozwiązań zastosowanych w projekcie technicznym przy zachowaniu zgodności z Polskimi Normami przenoszącymi normy europejskie lub normami innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie. W przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie uwzględnia się w kolejności:

1. europejskie aprobaty techniczne;
2. wspólne specyfikacje techniczne;
3. normy międzynarodowe;
4. inne techniczne systemy odniesienia ustanowione przez europejskie organy normalizacyjne.

W przypadku braku Polskich Norm przenoszących normy europejskie lub norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie oraz aprobat, specyfikacji, norm i systemów, o których mowa powyżej uwzględnia się w kolejności:

1. Polskie Normy;
2. Polskie aprobaty techniczne;
3. Polskie specyfikacje techniczne
4. Zastosowanie rozwiązań równoważnych należy zaznaczyć w ofercie, niezależnie od tego, czy Zamawiający żąda przedłożenia przez Wykonawcę przedmiotowych środków dowodowych. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne, jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego rozwiązanie spełnia wymagania określone przez Zamawiającego. W takim przypadku, Wykonawca załącza do oferty wykaz rozwiązań równoważnych wraz z jego opisem.
5. Wykonawca, w terminie **14 dni** od dnia podpisania umowy, dostarczy Zamawiającemu kosztorys wykonany metodą szczegółową w rozbiciu o nakłady rzeczowe i ceny odpowiednio dla tych nakładów: robocizny, materiałów wraz z kosztami zakupu, pracy sprzętu i transportu oraz narzuty kosztów pośrednich (uwzględniającymi nieujęte w kosztach bezpośrednich koszty zaliczane, zgodnie z odrębnymi przepisami, do kosztów uzyskania przychodów, w szczególności koszty ogólne budowy oraz koszty zarządu) i zysku dla wszystkich pozycji kosztorysu ofertowego wykonawcy. Powyższe dokumenty Wykonawca przekaże w formie papierowej oraz w wersji cyfrowej nieedytowalnej (\*pdf) i edytowalnej w formacie Excel (\*.xls).
6. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu **harmonogramu rzeczowo-finansowego w terminie 14 dni** od podpisania umowy. Harmonogram rzeczowo-finansowy powinien być zgodny ze złożoną ofertą Wykonawcy.
7. Zamawiający przekaże Wykonawcy dokumentację projektową dotyczącą całości przedmiotu umowy wraz z pozwoleniem na budowę i dziennikiem budowy z chwilą przekazania terenu budowy.
8. Zdaniem Zamawiającego dokumentacja projektowa stanowiąca załącznik do SIWZ pozwala na sporządzenie przez Wykonawcę przedmiarów robót, przygotowanie oferty oraz wykonanie robót budowlanych. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości związanych z opracowaniem przedmiarów robót wykonawca zwróci się do Zamawiającego na piśmie o udzielenie wyjaśnień na podstawie art. 135 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320, z późn. zm.).

Opracował:

Marcin Wyrzykowski

Olsztyn, dn. 22-01-2026r.

1. **WIZUALIZACJE**



Ryc. 1 – Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1 [B1], widok od strony południowej.



Ryc. 2 – Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 [B2] – widok od strony wschodniej

**UWAGA:** przedstawione powyżej wizualizacje budynków należy traktować poglądowo, jako przykład graficznego przedstawiania danych zawartych w dokumentacji projektowej, w celu lepszego zobrazowania zakresu inwestycji, przy czym należy pamiętać, że podstawą wyceny robót budowlanych jest udostępniona przez Zamawiającego dokumentacja projektowa.