

**Załącznik nr 1 do SWZ****Opis przedmiotu zamówienia****I. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień****Główny kod CPV:**

71222000-0 – Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

Dodatkowe kody CPV:

71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71400000-2 – Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

71700000-5 – Usługi nadzoru i kontroli

II. Przedmiot zamówienia**1. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w technologii prefabrykowanej, z budową wewnętrznego układu komunikacyjnego, z miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdami do budynku, urządzeniem terenu wokół budynków (mała architektura, plac zabaw, nasadzenia zieleni i/lub pielęgnacja zieleni istniejącej), budową przyłączy i instalacji zewnętrznych, przebudową istniejących sieci kolidujących z inwestycją (w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę) wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę – dla inwestycji w obrębie:

- działka nr 495/298 oraz fragmenty działek: 495/296, 495/310, 495/312, 495/314, 495/316, 495/318, w obrębie B-49 (ul. Okopowa 62 / Marysińska b.n.),
- na fragmencie działki nr 329/141 w obrębie G-17 oraz na fragmencie działki o nr ewid. 62/57, w obrębie G-16 (ul. Śląska 72/78),
- działka nr 379/3, 382/18 w obrębie B-47 (ul. Wojska Polskiego 13)

położonych na terenie miasta Łodzi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. poz. 2454) oraz Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.).

Dokumentacja będzie podstawowym załącznikiem do wnioskowania w ramach rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa, dlatego musi spełniać wymagania określone w Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.). oraz w Rozporządzeniu 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 Dopląt (Dz. U. poz. 457).

Wykonanie przedmiotu zamówienia musi być zgodne również z pozostałymi obowiązującymi przepisami prawa, aktami wykonawczymi, wiedzą techniczną oraz normami technicznymi.

1.1. Zakres i skala przedsięwzięcia – zasady określania parametrów



Zamawiający nie określa z góry docelowej liczby budynków ani docelowej liczby mieszkań, struktury lokali (1–4 pokoje), wymaganego PUM, średniego metrażu lokalu, liczby kondygnacji i wysokości zabudowy w wartościach liczbowych. Zamawiający nie dysponuje PFU/programem funkcjonalnym ani opracowanym PZT.

W ramach zamówienia Wykonawca opracowuje koncepcję wstępną oraz wynikające z niej bilanse (w tym liczbę mieszkań, strukturę, PUM, powierzchnie, kubaturę, wysokość, liczbę kondygnacji i liczbę lokali) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami WZ/MPZP. Oczekuje się, że Wykonawca zaproponuje rozwiązania maksymalizujące liczbę mieszkań komunalnych, przy zachowaniu równowagi środowiskowej oraz zgodności z ustaleniami planistycznymi (WZ/MPZP) i wymaganiami niniejszego OPZ (m.in. prefabrykacja, EP, MDS).

Zamawiający nie wprowadza tolerancji procentowej ($\pm 15\%$) dla parametrów – wiążące są ustalenia WZ/MPZP oraz przepisy. Parametry wynikowe mają wynikać z koncepcji Wykonawcy, przy zachowaniu zgodności formalnej.

Zamawiający nie przewiduje udostępnienia koncepcji projektowej ani podania „docelowych” parametrów budynków (powierzchnia, kubatura, wysokość), ponieważ mają one wynikać z opracowań Wykonawcy w ramach realizacji zamówienia.

1.2. Struktura mieszkań i powierzchnie lokali

Zamawiający nie określa z góry wymaganej struktury mieszkań (M1/M2/M3/M4) dla poszczególnych lokalizacji ani minimalnej bądź maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Struktura lokali oraz powierzchnie mają wynikać z koncepcji Wykonawcy opracowanej w ramach zamówienia i być zgodne z: ustaleniami WZ/MPZP właściwymi dla danej lokalizacji; przepisami prawa oraz wymaganiami dostępności; oraz celem Zamawiającego, którym jest maksymalizacja liczby mieszkań komunalnych przy zachowaniu równowagi środowiskowej.

1.3. Dopuszczalna technologia wykonania

Budynki mieszkalne mają bazować na gotowych prefabrykowanych elementach konstrukcyjnych.

Zamawiający dopuszcza również złożenie oferty w technologii modułowej opartej o konstrukcję drewnianą, pod warunkiem że Wykonawca wykaże spełnienie wszystkich wymagań wynikających z przepisów oraz OPZ, w szczególności w zakresie: ochrony przeciwpożarowej (w tym wymaganych klas odporności ogniowej/reakcji na ogień i rozwiązań zapewniających spełnienie wymagań dla budynku wielorodzinnego); zapewnienia MDS w kondygnacji podziemnej (w tym wymaganej funkcjonalności i parametrów użytkowych) zgodnie z OPZ; oraz pozostałych wymagań OPZ (w tym standard energetyczny $EP \leq 52 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{rok})$).

2. Uwarunkowania planistyczne i dokumenty bazowe

2.1. Status planistyczny lokalizacji

Budynki mieszkalne mają być zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami o warunkach zabudowy – odpowiednio dla każdego obszaru inwestycji. Status planistyczny poszczególnych lokalizacji przedstawia się następująco:

Lokalizacja	Dokument planistyczny	Status
ul. Okopowa 62 /	Decyzja WZ	Wydana i prawomocna. Brak





Marysińska bn.		MPZP.
ul. Śląska 72/78	Decyzja WZ	Wydana i prawomocna. Brak MPZP.
ul. Wojska Polskiego 13	MPZP	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dokumenty planistyczne (WZ/MPZP) Zamawiający udostępni na stronie postępowania. Projektowanie należy prowadzić zgodnie z właściwymi aktami planistycznymi dla danej lokalizacji.

Zamawiający nie zakłada uzyskiwania „nowych” WZ jako odrębnego celu – podstawą są posiadane dokumenty. Dla Okopowej wycenę należy oprzeć na warunkach z tej decyzji oraz pozostałych wymaganiach OPZ, przyjmując, że dokumentacja ma doprowadzić do uzyskania decyzji PnB. Zamawiający nie przewiduje przenoszenia na Wykonawcę obowiązku uzyskania DoWZ.

2.2. Materiały geodezyjne i dane o uzbrojeniu terenu

Zamawiający nie posiada map zasadniczych, aktualnych map z inwentaryzacją istniejących sieci uzbrojenia terenu ani badań geotechnicznych dla lokalizacji objętych postępowaniem.

Wykonawca powinien uwzględnić w cenie ryczałtowej oraz harmonogramie pozyskanie we własnym zakresie niezbędnych materiałów geodezyjnych do opracowania dokumentacji (w tym mapy do celów projektowych) oraz danych o uzbrojeniu terenu, kolizjach i zakresie przyłączy, a także uzyskanie wymaganych warunków i uzgodnień od gestorów sieci – w zakresie koniecznym do opracowania dokumentacji i uzyskania pozwolenia na budowę.

2.3. Badania geotechniczne

Zamawiający nie posiada badań geotechnicznych dla terenów objętych postępowaniem i nie przewiduje ich wykonania po stronie Zamawiającego. Wykonawca powinien uwzględnić w cenie ryczałtowej oraz harmonogramie wykonanie niezbędnych badań geotechnicznych i opracowań geologiczno-inżynierskich/geotechnicznych wymaganych przepisami oraz koniecznych do prawidłowego zaprojektowania obiektów i uzyskania pozwolenia na budowę.

2.4. Warunki techniczne przyłączenia

Zamawiający nie posiada warunków technicznych przyłączenia (woda, kanalizacja, energia, ciepło, teletechnika) ani danych dotyczących lokalizacji węzłów ciepłowniczych bądź parametrów systemu ciepłowniczego dla lokalizacji objętych postępowaniem.

Wykonawca powinien uwzględnić w cenie ryczałtowej oraz harmonogramie uzyskanie we własnym zakresie wymaganych warunków technicznych od gestorów sieci, ustalenie sposobu zasilania w ciepło dla każdej lokalizacji (w tym pozyskanie wymaganych informacji/warunków od właściwego gestora/operatora sieci), a następnie zaprojektowanie przyłączy, węzłów i instalacji zewnętrznych zgodnie z uzyskanymi warunkami, przepisami i wymaganiami OPZ – w zakresie koniecznym do opracowania dokumentacji i uzyskania pozwolenia na budowę.

2.5. Obsługa komunikacyjna terenu

Zamawiający nie posiada analizy komunikacyjnej ani odrębnych wytycznych dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów (wjazdy, manewry, dojazd służb) dla lokalizacji objętych postępowaniem. Na etapie postępowania Zamawiający nie wskazuje również obowiązku budowy nowych dróg publicznych ani modernizacji istniejących dróg publicznych.





Wykonawca w ramach zamówienia opracuje koncepcję oraz projekt zagospodarowania terenu i rozwiązania obsługi komunikacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymaganiami WZ/MPZP oraz uzgodnieniami z właściwym zarządcą drogi i służbami. Ewentualna konieczność przebudowy/uzgodnień w pasie drogowym lub dostosowań włączeń do dróg publicznych może wynikać z przyjętej koncepcji. Wykonawca powinien uwzględnić te czynności w cenie ryczałtowej w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę.

3. Zakres i forma dokumentacji projektowej

Część I – Opisowa

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Zakres rzeczowy

1.2. Lokalizacja

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

2.1. Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

2.2. Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

2.3. Uwarunkowania geologiczne

2.4. Uwarunkowania związane z istniejącą szatą roślinną

2.5. Infrastruktura istniejąca

2.6. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.6.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

2.6.2. Przewidywane powierzchnie

Zamawiający nie dysponuje PFU ani PZT. W ramach zamówienia Wykonawca opracowuje rozwiązania projektowe, w tym część funkcjonalno-użytkową i zagospodarowanie terenu w ramach dokumentacji projektowo-kosztorysowej. OPZ przewiduje m.in. „ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe”, „przewidywane powierzchnie” oraz warunki zagospodarowania terenu.

3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

3.1. Warunki dotyczące zagospodarowania terenu

3.1.1. Wymagany standard zagospodarowania terenu

3.1.2. Dostęp do drogi publicznej, drogi, ciągu pieszego

3.1.3. Wymagana ilość miejsc parkingowych

Zamawiający nie określa z góry wymaganej liczby miejsc postojowych odrębnie dla każdej lokalizacji. Wymagana liczba powinna zostać przyjęta i wykazana przez Wykonawcę w ramach koncepcji i projektu zgodnie z ustaleniami MPZP (dla ul. Wojska Polskiego) lub decyzji WZ (dla ul. Okopowej i ul. Śląskiej), przepisami prawa, ewentualnymi wymaganiami zarządcy drogi oraz rozwiązaniami wynikającymi z projektu zagospodarowania terenu.

3.1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

3.1.5. Zieleń – wycinka, nasadzenia

3.1.6. Elementy małej architektury

3.1.7. Miejsca gromadzenia odpadów stałych / altany śmietnikowe

3.1.8. Plac zabaw

3.1.9. Tarasy terenowe

3.1.10. System monitoringu części wspólnych i ogólnodostępnych

3.2. Warunki dotyczące rozwiązań architektonicznych

3.2.1. Program użytkowy wraz ze wskaźnikami powierzchniowymi i określeniem wielkości możliwych przekroczeń

3.2.2. Wytyczne architektoniczne dotyczące rozwiązań projektowych oraz robót wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych





- 3.2.2.1. Elementy zewnętrzne
 - 3.2.2.1.1. Izolacje przeciwwilgociowe
 - 3.2.2.1.2. Elewacje
 - 3.2.2.1.3. Dach
 - 3.2.2.1.4. Balkony / zadaszenia
 - 3.2.2.1.5. Dylatacje
 - 3.2.2.1.6. Okna / ślusarka
 - 3.2.2.1.7. Parapety zewnętrzne
 - 3.2.2.1.8. Balustrady zewnętrzne, przepierzenia między balkonami
- 3.2.2.2. Pomieszczenia ogólnodostępne
 - 3.2.2.2.1. Wymagania ogólne
 - 3.2.2.2.2. Pomieszczenia ogólnodostępne, komunikacja, pomieszczenia gospodarcze oraz techniczne
 - 3.2.2.2.3. Drzwi wewnętrzne
 - 3.2.2.2.4. Kontrola dostępu
 - 3.2.2.2.5. Dźwigi osobowe
- Zamawiający nie narzuca na etapie postępowania wymogu, aby dla każdej klatki schodowej przewidzieć dźwig osobowy. Wykonawca ma zaprojektować rozwiązania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności w zakresie warunków technicznych, ochrony przeciwpożarowej i dostępności) oraz przyjętą koncepcją funkcjonalną. Jeśli z przepisów lub wymagań dostępności dla danej konfiguracji budynku będzie wynikał obowiązek zastosowania dźwigu – należy go przewidzieć.
- 3.2.2.2.6. Wyposażenie pomieszczeń wspólnych
- 3.2.2.2.7. Balustrady wewnętrzne
- 3.2.2.3. Mieszkania
 - 3.2.2.3.1. Wymagania ogólne
 - 3.2.2.3.2. Drzwi
 - 3.2.2.3.3. Ścianki działowe
 - 3.2.2.3.4. Posadzki / podłogi
 - 3.2.2.3.5. Parapety wewnętrzne
- 3.3. Warunki dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych
- 3.4. Warunki dotyczące rozwiązań instalacyjnych
 - 3.4.1. Instalacja fotowoltaiki
 - 3.4.2. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości
 - 3.4.3. Wytyczne instalacyjne dotyczące lokali mieszkalnych
- 3.5. Wymagania projektowe dotyczące poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych
 - 3.5.1. Przedpokój
 - 3.5.2. Kuchnia
 - 3.5.3. Pokój dzienny
 - 3.5.4. Łazienka w standardowym mieszkaniu
 - 3.5.5. Łazienka dla osoby niepełnosprawnej
 - 3.5.6. Wc
 - 3.5.7. Garderoba
 - 3.5.8. Sypialnia
- 3.6. System zarządzania budynkiem (Building Management System, BMS)
 - 3.6.1. Instalacje teletechniczne dla Systemu zarządzania budynkiem (BMS)
- 4. Warunki realizacji prac
 - 4.2. Wytyczne do opracowań projektowych technicznych i wykonawczych
- 5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

II. Część informacyjna

- 1. Podstawy formalno-prawne





2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

III. Przedmiot zamówienia – Zadania

Zadanie 1. Wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Opracowana przez Wykonawcę dokumentacja projektowo-kosztorysowa ma umożliwić Zamawiającemu:

- a) udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, na wykonanie robót budowlanych w trybie zaprojektuj i wybuduj, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.);
- b) wykonanie, przez przyszłego Wykonawcę robót budowlanych, projektu technicznego, dokumentacji projektowej wykonawczej i robót budowlanych o zaprojektowanym zakresie.

Termin wykonania Zadania 1 wynosi maksymalnie do 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy (dokładna liczba miesięcy – zgodnie z ofertą złożoną przez Wykonawcę).

Zamawiający będzie miał do 5 dni roboczych na odbiór Zadania 1 (od dnia jego przekazania przez Wykonawcę) lub do wniesienia uwag do i/lub dokonania korekty dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Następnie Wykonawca będzie miał do 5 dni roboczych na wprowadzenie uwag Zamawiającego i przedstawienie mu skorygowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej do akceptacji i jej odbioru. W przypadku nieotrzymania akceptacji i nieodebrania przez Zamawiającego skorygowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, Zamawiający nie podpisze protokołu odbioru Zadania 1, który stanowi dla Wykonawcy podstawę do wystawienia faktury za jego zrealizowanie.

Opisana powyżej procedura odbioru Zadania 1 musi zostać zrealizowana w terminie jego wykonania, tj. najpóźniej do 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

Forma kosztorysów

Wymagana jest dokumentacja projektowo-kosztorysowa zgodna z właściwymi przepisami i rozporządzeniem dotyczącym formy dokumentacji projektowej. Dla jednoznaczności kalkulacji i późniejszego postępowania „zaprojektuj i wybuduj” rekomenduje się kosztorysy w formie szczegółowej (RMS).

Zadanie 2. Złożenie kompletnego wniosku i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę

Termin wykonania Zadania 2 wynosi do 3 miesięcy od dnia odebrania przez Zamawiającego Zadania 1.

W przypadku nieotrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę (we wskazanym powyżej terminie), Zamawiający nie podpisze protokołu odbioru Zadania 2, który stanowi dla Wykonawcy podstawę do wystawienia faktury za jego zrealizowanie.

Zamawiający nie przewiduje na tym etapie zmiany terminów realizacji wskazanych w OPZ (Zadanie 1 do 6 miesięcy, Zadanie 2 do 3 miesięcy od odbioru Zadania 1).

Zakres dokumentacji do wniosku o PnB

Zakres dokumentacji i załączników do wniosku o pozwolenie na budowę wynika z przepisów prawa, w szczególności z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz aktów wykonawczych regulujących formę i zakres projektu budowlanego oraz wniosku PnB. W ramach zamówienia Wykonawca jest zobowiązany do przygotowania kompletnej dokumentacji oraz złożenia kompletnego wniosku i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. wraz ze wszystkimi wymaganymi załącznikami, opiniami, uzgodnieniami i oświadczeniami – zgodnie z wymaganiami właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej oraz przepisami obowiązującymi na dzień złożenia wniosku.



IV. Wymagane rozwiązania projektowe

1. Ogólne wytyczne projektowe

Ogólne wytyczne projektowe – wspólne dla wszystkich lokalizacji – obejmują zaprojektowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wewnętrznym układem komunikacyjnym, z miejscami postojowymi naziemnymi i podziemnymi, dojazdami i dojazdami do budynku, urządzeniem terenu wokół budynku (mała architektura, plac zabaw, nasadzenia zieleni i/lub pielęgnacja zieleni istniejącej), budową przyłączy i instalacji zewnętrznych, przebudową istniejących sieci/przyłączy kolidujących z inwestycją.

Budynki mieszkalne mają być zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa oraz miejscowymi planami zagospodarowania dla obszarów / decyzjami o warunkach zabudowy (odpowiednio do statusu planistycznego lokalizacji – patrz: pkt II.2.1).

Budynki muszą spełniać wymagania określone w Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.) oraz w Rozporządzeniu 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 Doplát (Dz. U. poz. 457).

Budynki mieszkalne oraz zagospodarowanie terenu muszą być zaprojektowane zgodnie z Łódzkim Standardem Dostępności.

1.1. Kondygnacje podziemne i garaże

Zamawiający przewiduje realizację kondygnacji podziemnej (garażu i/lub pomieszczeń podziemnych) w ramach inwestycji – w zakresie wynikającym z koncepcji Wykonawcy i dopuszczalnym w świetle WZ/MPZP oraz przepisów.

Nie ma sprzeczności pomiędzy tytułem zamówienia a wytycznymi dla MDS: zgodnie z wymaganiami, MDS ma być zlokalizowane w kondygnacji podziemnej (np. w części garażu), a szczegółowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne opracowuje Wykonawca w ramach zamówienia.

2. Wymogi dotyczące Miejsca Doraźnego Schronienia (MDS)

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny komunalny musi zostać zaprojektowany w sposób zapewniający możliwość utworzenia Miejsca Doraźnego Schronienia (MDS) zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej oraz właściwymi aktami wykonawczymi.

W szczególności należy:

1. przewidzieć zlokalizowanie MDS w kondygnacji podziemnej budynku (w szczególności w części garażu podziemnego lub innych pomieszczeń podziemnych),
2. zapewnić pojemność MDS co najmniej dla liczby osób odpowiadającej docelowej liczbie mieszkańców budynku, przy przyjęciu minimalnej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,5 m² na osobę oraz 2,0 m² na osobę poruszającą się na wózku,
3. zaprojektować konstrukcję (ściany, stropy, elementy oddzielen) oraz rozwiązania instalacyjne (w tym wentylację, oświetlenie w tym awaryjne, zasilanie, możliwość odcięcia mediów, sanitariaty) w sposób umożliwiający przystosowanie pomieszczeń do funkcji MDS w wymaganym przepisami czasie,
4. zapewnić odpowiednie dojścia i drogi ewakuacyjne oraz co najmniej dwa niezależne wyjścia z MDS.

2.1. Pojemność MDS

Zamawiający nie określa z góry pojemności MDS (w osobach) odrębnie dla każdej lokalizacji, ponieważ docelowa liczba użytkowników wynika z koncepcji i przyjętych rozwiązań projektowych Wykonawcy. Pojemność MDS należy ustalić zgodnie z przepisami

prawa, tj. w szczególności:





- Ustawą z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) (MDS jako obiekt zbiorowej ochrony przeznaczony w pierwszej kolejności dla użytkowników budynku),
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz. U. poz. 932) - w tym § dotyczącego ustalania pojemności (minimalna wolna przestrzeń liczona po podłodze: 1,5 m²/os. oraz 2,0 m²/os. dla osoby poruszającej się na wózku).

2.2. Kategoria ochrony, klasy odporności i normy projektowe MDS

W dokumentacji postępowania nie określono odrębnej kategorii ochrony ani klasy odporności dla MDS ponad to, co wynika z OPZ i przepisów. MDS należy projektować jako miejsce doraźnego schronienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności w zakresie ochrony ludności/obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej) oraz wymaganiami OPZ. Dobór szczegółowych parametrów (w tym rozwiązań PPOŻ i klas odporności) należy do Wykonawcy i powinien zostać wykazany w dokumentacji projektowej oraz uzgodniony z właściwymi organami/instytucjami w ramach procedury uzyskania pozwolenia na budowę.

2.3. Dostępność MDS dla osób ze szczególnymi potrzebami

MDS ma być projektowane z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – w zakresie wynikającym z przepisów prawa dotyczących dostępności oraz wymagań dla miejsc doraźnego schronienia. W szczególności Wykonawca powinien przyjąć rozwiązania zapewniające dostępność i funkcjonalność, a także uwzględnić wskaźniki powierzchni dla osób poruszających się na wózku (2,0 m²/os.) zgodnie z właściwymi przepisami dla MDS.

3. Wymogi energetyczne – EP ≤ 52 kWh/(m²·rok) (BGK)

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny komunalny, jako inwestycja finansowana/dofinansowana ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, musi spełniać podwyższony standard energetyczny wymagany dla inwestycji dotowanych przez BGK. W szczególności:

1. projektowany budynek musi osiągnąć wartość wskaźnika zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP nie wyższą niż 52 kWh/(m²·rok), obliczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynków,
2. wymaganą wartość EP ≤ 52 kWh/(m²·rok) należy wykazać w charakterystyce energetycznej budynku stanowiącej część dokumentacji projektowej,
3. po zakończeniu realizacji inwestycji sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku musi potwierdzać dotrzymanie wymaganego poziomu EP.

Niespełnienie wymogu EP ≤ 52 kWh/(m²·rok) oraz wymogów dotyczących MDS będzie traktowane jako nienależyte wykonanie przedmiotu zamówienia.

V. Informacje organizacyjne

1. Zakres obowiązków Wykonawcy

Wykonawca w ramach ceny ryczałtowej zobowiązany jest do uwzględnienia w harmonogramie i kalkulacji następujących elementów, których Zamawiający nie zapewnia:

1. pozyskanie niezbędnych materiałów geodezyjnych (w tym mapy do celów projektowych) oraz danych o uzbrojeniu terenu, kolizjach i zakresie przyłączy,
2. wykonanie niezbędnych badań geotechnicznych i opracowań geologiczno-inżynierskich/geotechnicznych,
3. uzyskanie warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci (woda, kanalizacja, energia, ciepło, teletechnika),





4. ustalenie sposobu zasilania w ciepło i pozyskanie informacji o lokalizacji węzłów ciepłowniczych,
5. opracowanie koncepcji obsługi komunikacyjnej, w tym ewentualna przebudowa/uzgodnienia w pasie drogowym,
6. opracowanie koncepcji wstępnej, części funkcjonalno-użytkowej oraz projektu zagospodarowania terenu (PZT),
7. uzyskanie wszystkich wymaganych opinii, uzgodnień i oświadczeń niezbędnych do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,
8. przygotowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej (rekomendowane kosztorysy szczegółowe z RMS).

Załączniki:

- Warunki zabudowy