Załącznik nr 1

Starachowice, dnia 28.03.2025 r.

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

pn.: **„Opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny, budowy nowego budynku wielorodzinnego oraz budowy budynku garażowego wraz z ich niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną przy ul. Kolejowej 17 w Starachowicach”** w ramach zadania: **„Starachowicki Program Mieszkaniowy”.**

**Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji oraz dokumentacji projektowo – kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny (ozn. na zał. nr 1), budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (ozn. na zał. nr 2), budowy budynku garażowego (ozn. na zał. nr 3) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną przy ul. Kolejowej 17 w Starachowicach, a także uzyskanie zezwolenia na realizację robót według obowiązujących przepisów wraz z niezbędnymi decyzjami, uzgodnieniami i opiniami, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę lub/i skutecznego zgłoszenia robót budowlanych.

**Zadanie projektowe obejmuje opracowanie koncepcji i dokumentacji projektowo-kosztorysowej:**

1. Zagospodarowanie działki nr ewid. 1166, obręb 0005 przy ul. Kolejowej winno obejmować rozbiórkę istniejących budynków oraz przebudowę lub zmianę lokalizacji zjazdu z drogi powiatowej – ul. Kolejowej.
2. Zagospodarowanie działki winno obejmować wszystkie elementy wynikające z obowiązujących przepisów, niezbędne do funkcjonowania projektowanych obiektów, m. in.:
3. wszelkie prace ziemne kształtujące teren, czyli usuwanie nadmiaru bądź uzupełnienia braków podłoża;
4. lokalizacja ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, opaski wół budynków, ogrodzenia;
5. przebudowy przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego, elektroenergetycznego;
6. budowa przyłącza oraz wewnętrznej linii zasilającej gazu ziemnego, a także przyłącza kanalizacji deszczowej;
7. zagospodarowanie terenów biologicznieczynnych: trawników, ewentualne nasadzenia drzew i krzewów oraz klombów, rabatów i kwietników, ogródków warzywnych itp.;
8. lokalizacji obiektów małej architektury: plac zabaw (piaskownica, drabinki, huśtawki), ławki, kosze na śmieci, pergole, altana śmietnikowa itp.
9. Rozbudowa, przebudowa, nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny:
10. roboty winne obejmować zakres wynikający z ekspertyzy technicznej i docelowej funkcjonalności, przy czym Zamawiający oczekuje od Wykonawcy maksymalnego ograniczania rozbiórki ścian nośnych zewnętrznych z zachowaniem i odrestaurowaniem elewacji frontowej wraz z jej detalami architektonicznymi (gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe, boniowanie) oraz z balkonami;
11. Zamawiający zakłada następujące roboty budowlane w przebudowywanym budynku:

* rozbiórka istniejących ścian działowych, stropów, ewentualnie ścian wewnętrznych nośnych;
* przebudowa i wymiana elementów konstrukcji i poszycia dachu;
* wymurowanie nowych ścian wewnętrznych nośnych wraz z ich fundamentami;
* obniżenie poziomu gruntu wokół budynku z uwagi na adaptację najniższej kondygnacji na cele mieszkalne i pozbawione barier architektonicznych;
* ewentualne wzmocnienie i pogłębienie fundamentów;
* ewentualne wykonanie przepony poziomej z osuszaniem ścian fundamentowych;
* wykonanie nowych stropów płytowych lub gęstożebrowych (w zależności od nośności ścian) z korektą istniejących poziomów kondygnacji oraz dostosowaniem do poziomów istniejących okien w celu ujednolicenia;

1. likwidacja barier architektonicznych przy wejściu do budynku;
2. przebudowa i ewentualna rozbudowa schodów zewnętrznych;
3. kompleksowa termomodernizacja budynku;
4. wewnątrz budynku należy zaprojektować m. in.:

* schody płytowe spocznikowe z wewnętrznym szybem windy osobowej;
* mieszkania lokatorskie po 5 na każdej kondygnacji (razem 20), w tym lokale mieszkalne na parterze dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
* pomieszczenie techniczne na kotłownię gazową na parterze;
* na każdej kondygnacji pomieszczenie z komórkami lokatorskimi.

1. Budowa nowego budynku wielorodzinnego:

* schody płytowe spocznikowe z wewnętrznym szybem windy osobowej;
* mieszkania lokatorskie po 2 na każdej kondygnacji (razem 4);
* pomieszczenie techniczne na kotłownię gazową na parterze.

1. Budowa budynku garażowego na 10-12 stanowisk.
2. Mieszkania muszą być wyposażone w instalację wod.-kan. z ciepłą i zimną wodą, c.o., elektryczną, teletechniczną, instalację telewizyjną naziemną i satelitarną zakończona gniazdkami abonenckimi. Należy przewidzieć opomiarowanie indywidualne (dla każdego mieszkania) dla: wody ciepłej i zimnej, energii elektrycznej, c.o.
3. Łazienki w lokalach mieszkalnych należy wyposażyć w prysznice, umywalkę, kompakt wc. W lokalu należy zaprojektować osobne podejścia dla pralki zlokalizowanej w łazience lub kuchni. W lokalach dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w łazience należy zaprojektować prysznic z odpływem liniowym, które zapewnią ochronę pomieszczenia przed wyciekiem wody spod prysznica oraz pozwolą na wjazd pod prysznic osoby na wózku inwalidzkim. W lokalach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych należy zaprojektować uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higieniczno-sanitarnych.
4. Kuchnie w lokalach należy wyposażyć w zlew z szafką.
5. Obiekty należy zoptymalizować pod kątem funkcjonalno-użytkowym oraz ekonomicznym.

**UWAGI:**

1. Zmawiający informuje, że nie posiada dokumentacji technicznej istniejących budynków.
2. Teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego – B9 - Wierzbnik– oznaczony symbolem 18 MN. Obecnie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest na etapie zmiany, która umożliwi realizację budynku wielorodzinnego.
3. Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz chroniony zapisami MPZP.
4. Wykonawca w terminie przynajmniej 7 dni przed przystąpieniem do inwentaryzacji winien zawiadomić Zamawiającego o chęci wejścia na teren nieruchomości oraz terminach w jakich to nastąpi.
5. Wszystkie założenia projektowe dotyczące opracowywanej dokumentacji należy uzgodnić z Zamawiającym i uzyskać jego akceptację. Przy realizacji zamówienia należy kierować się aktualnymi przepisami na dzień sporządzenia ww. opracowania dokumentacji projektowej.
6. Datą wykonania przedmiotu zamówienia będzie data spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, nie wcześniejsza niż data wydania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany – udzielającej pozwolenia na budowę lub/i uzyskanie skutecznego zgłoszenia.
7. W załączniku mapa poglądowa oraz założenia do przebudowy istniejącej kamienicy i budowy nowego budynku wielorodzinnego w postaci rzutów kondygnacji.
8. Załączniki graficzne do OPZ nie stanowią sztywnych założeń do projektowania, a jedynie proponowaną koncepcję rozmieszczenia lokali.

**Zamawiający:**

**Gmina Starachowice**

ul. Radomska 45

27-200 Starachowice

NIP: 664-19-09-150

Regon: 291009892

Strona www: www.starachowice.eu

tel. 41 322 10 00

**Kody CPV:**

45000000-7 Roboty budowlane

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

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

45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45111300-1 Roboty rozbiórkowe

45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

45211340-4 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego

45213312-3 Roboty budowlane w zakresie budynków parkingowych

45223000-6 Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45262700-8 Przebudowa budynków

45262800-9 Rozbudowa budynków

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją.

**Główny zakres rzeczowy:**

1. Wykonanie szczegółowej inwentaryzacji architektonicznej, budowlanej, instalacyjnej istniejącego budynku mieszalnego i zabudowań gospodarczych oraz obiektów małej architektury.
2. Wykonanie projektu rozbiórek istniejących budynków na terenie przedmiotowej działki koniecznych do wyburzenia.
3. Wykonanie ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów budynku, a także ekspertyzy mykologiczno-budowlanej budynku mieszkalnego objętego rozbudową, przebudową, nadbudową oraz zmianą sposobu użytkowania – w 3 egz.
4. Wykonanie audytu energetycznego oraz audytu efektywności energetycznej istniejącego budynku mieszkalnego – w 3 egz.
5. Opracowanie mapy do celów projektowych.
6. Opracowanie dokumentacji geotechnicznej – w 3 egz.
7. Opracowanie projektu budowlanego (we wszystkich branżach) - 5 egzemplarzy (w tym 2 egz. opieczętowane dla Zamawiającego), w tym:
8. projekt zagospodarowania terenu;
9. projekt architektoniczno-budowlany;
10. projekt techniczny.
11. Opracowanie projektów wykonawczych we wszystkich branżach – w 5 egz.
12. Wykonanie przynajmniej dwóch koncepcji rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego   
    oraz budynku garażowego (w tym kolorystyki elewacji).
13. Wykonanie wizualizacji projektowanych budynków i zagospodarowania terenu.
14. Opracowanie przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego – w 3 egz.
15. Opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (w przypadku, gdy jej opracowanie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów) – w 3 egz.
16. Opracowanie ewentualnego zestawienia drzew i krzewów przewidzianych do wycinki, w celu uzyskania przez Zamawiającego zezwolenia na wycinkę (w przypadku, jeżeli inwestycja wymusza wycinkę drzew i krzewów).
17. Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (tzw. STWiORB) – w 3 egz.
18. Uzyskanie innych decyzji lub dokumentów, uzgodnień, warunków, których potrzeba wyniknie w trakcie projektowania, w celu uzyskania zezwolenia na realizację.
19. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę istniejących budynków koniecznych do wyburzenia.
20. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub/i skutecznego zgłoszenia robót budowlanych projektowanych budynków.
21. Przekazanie oświadczenia o wykonaniu projektu technicznego zgodnie z ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).
22. Opracowanie wersji elektronicznej dokumentacji w możliwym do odczytu ogólnodostępnym programie, w formatach: opis techniczny– doc lub odt i pdf, rysunki techniczne – dwg lub dxf i pdf, kosztorysy i przedmiary - ath i pdf).
23. Wykonanie spójnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z budową nowego budynku wielorodzinnego oraz budynku garażowego.
24. Wykonanie projektów przebudowy kolizji lub przebudowy przyłączy zlokalizowanych na terenie nieruchomości.
25. Uzyskanie pozytywnej opinii/uzgodnienia dla opracowanej dokumentacji od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.
26. Pełnienie, na podstawie odrębnej umowy nadzoru autorskiego w okresie zbieżnym   
    z okresem realizacji robót budowlanych w zakresie wynikającym z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy - Prawo budowlane tj. stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem oraz uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

**Wymagania ogólne.**

1. Wykonawca - projektant zobowiązany będzie uzyskać w imieniu Zamawiającego wszelkie niezbędne warunki techniczne, uzgodnienia, opinie, decyzje i inne wymagane dokumenty, których potrzeba wyniknie w trakcie projektowania.
2. Dokumentacja projektowo – kosztorysowa winna być kompleksowym opracowaniem wykonanym zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, na podstawie, której możliwe będzie uzyskanie pozwolenia na budowę, m. in. zgodnie z:
   1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
   2. Ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320);
   3. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.);
   4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.);
   5. 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. z 2021 r., poz. 2454);
   6. 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).
3. Wykonawca sporządzi wszystkie (także niewyszczególnione wyżej) opracowania, które są niezbędne z punktu widzenia kompletności dokumentacji pod kątem uzyskania decyzji organów administracji państwowej lub samorządowej, lub innych jednostek branżowych uzgadniających dokumentację.
4. Wykonawca podczas opracowania dokumentacji zobowiązany będzie na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym szczegółowe rozwiązania techniczne.
5. Zamawiający wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zmierzających do minimalizacji kosztu robót budowlanych, tj. minimalizacji kosztu w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.
6. Wykonawca na bieżąco będzie informował Zamawiającego o postępie prac nad dokumentacją przekazując mu kopie wystąpień o warunki, uzgodnienia, opinie oraz kopie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych czy wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.
7. Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym założenia wyjściowe do kosztorysowania.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość ustalenia nazwy dokumentacji, w uzgodnieniu z Wykonawcą oraz właściwym organem zezwalającym na realizację robót.
9. Projekty wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez Wykonawcę i realizacji robót budowlanych.
10. Zestawienie drzew i krzewów przewidzianych do wycinki, winno zawierać zestawienie drzew z podaniem ilości, gatunku i obwodu oraz krzewów z podaniem gatunków i powierzchni.
11. Do projektów należy załączyć:
    1. kserokopie (potwierdzone "za zgodność z oryginałem") uprawnień budowlanych (projektowych) oraz aktualnych zaświadczeń o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
    2. oświadczenie projektantów, a także sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
12. Dokumentacja powinna zawierać oświadczenie Projektanta o jej kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
13. Zamawiający wymaga przekazania dokumentacji w wersji papierowej w ilościach określonych w "Głównym zakresie rzeczowym". Egzemplarze dokumentacji, które są przekazywane instytucjom przy uzgodnieniu dokumentacji nie będą wliczone w tę ilość.
14. Dokumentację należy przekazać w wersji elektronicznej na nośniku/ -ach (pamięć masowa):
    1. w formacie pdf;
    2. w formacie edytowalnym:
       * dokumenty tekstowe – doc lub odt,
       * pliki graficzne – dwg lub dxf,
       * kosztorysy i przedmiary – ath,
       * tabele, zestawienia np. kosztorysów branżowych – xls lub ods.
15. Dokumentację projektową należy opracować w sposób umożliwiający Zamawiającemu prawidłowe udzielenie zamówienia na realizację robót zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, a także na jej podstawie realizację pełnego zakresu robót budowlanych, niezbędnych dla użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem.
16. Dokumentacja projektowa w zakresie opisu proponowanych materiałów i urządzeń powinna być wykonana zgodnie z art. 99 ust. 1-7 ustawy Prawo zamówień publicznych.
17. W przypadku, gdy będzie to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i Wykonawca powoła się na znak towarowy, patent lub pochodzenie (markę, producenta, dostawcę) materiałów oraz na normy, aprobaty, specyfikacje techniczne i systemy odniesienia, o których mowa w art. 99 ust. 1-7 ustawy Prawo zamówień publicznych, wówczas jest obowiązany wskazać w dokumentacji, że dopuszcza oferowanie materiałów lub rozwiązań równoważnych oraz zobowiązany jest doprecyzować zakres dopuszczalnej równoważności.
18. Wykonawca zobowiązany będzie do udzielenia odpowiedzi do opracowanej dokumentacji podczas prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych.
19. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania **dwukrotnej aktualizacji kosztorysów inwestorskich (w ramach wynagrodzenia).** Aktualizacja kosztorysów dokonana zostanie na pisemne zgłoszenie Zamawiającego, w przypadku, gdy Zamawiający będzie rozpoczynał postępowanie o udzielenie zamówienia na roboty budowlane po upływie 6 miesięcy od daty ustalenia przez Wykonawcę wartości zamówienia lub w razie wystąpienia okoliczności mających wpływ na dokonane ustalenia szacowania wartości zamówienia. Kosztorysy te niezbędne będą do przeprowadzenia procedury przetargowej wyłaniającej wykonawcę robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację projektową.

*Sporządził:*

***Radosław Stanecki***

*Biuro Architekta Miejskiego*

* *radoslaw.stanecki@starachowice.eu*
* *41 322 10 23*