



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie pełnobranżowej dokumentacji projektowej pn. „termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Głównej 4 w Borówcu” wraz z uzyskaniem ostatecznych decyzji lub innych dokumentów zezwalających na rozpoczęcie robót budowlanych.

I. Szczegółowy zakres zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest projekt termomodernizacji budynku komunalnego wielorodzinnego przy ul. Głównej 4 (dz. nr 198/4) w Borówcu, gm. Kórnik.

II. Zakres rzeczowy opracowania:

Przedmiotowy projekt należy opracować na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* oraz innych obowiązujących przepisów prawa w tym techniczno – budowlanych i zasad wiedzy technicznej, a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego. (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1679).

W obiekcie będącym przedmiotem opracowania nastąpi termomodernizacja dążąca do zmniejszenia kosztów energii cieplnej i mediów (tj. energii elektrycznej, gazu) poprzez modernizację i ocieplenie budynku. Powyższe działania przyczynią się jednocześnie do obniżenia kosztów eksploatacyjnych.

1. Opracowana **dokumentacja projektowa** powinna spełniać wymagania określone m.in. w decyzjach oraz obejmować obligatoryjnie:
 - 1.1 **Audyt energetyczny**, na bazie którego należy dobrać optymalne rozwiązania projektowe pod kątem energetycznym, uwzględniając spełnienie norm przenikania ciepła obowiązujących na dzień złożenia wniosku o uzyskanie stosownej decyzji;
 - 1.2 **Wykonanie inwentaryzacji** w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu zamówienia;
 - 1.3 **Ekspertyza kominiarska** określająca stan techniczny elementów – przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych.
 - 1.4 **Wykonanie szczegółowej ekspertyzy technicznej** wszystkich elementów budynku.
 - 1.5 **Wykonanie odkrywek kontrolnych** wszystkich instalacji, fundamentów, ścian, stropów.
 - 1.6 **Projekt zagospodarowania terenu** zgodnie z art. 34 ust. 3. pkt. 1) ustawy Prawo budowlane zawierający część opisową i rysunkową w kolorze (z aktualną mapą do celów projektowych, której jeden oryginalny, poświadczony przez właściwy miejscowy Ośrodek dokumentacji geodezyjno-kartograficznej, egzemplarz należy przekazać Zamawiającemu);
 - 1.7 **Projekt architektoniczno – budowlany** zgodnie z art. 34 ust. 3. pkt. 2) ustawy Prawo budowlane z podziałem na branże (budowlana, elektryczna, sanitarna) oraz zgodnie z audytami energetycznymi, o których mowa w ust. 1.1 uwzględniających roboty niezbędne dla właściwego funkcjonowania i estetyki obiektu, a także inne wymagane przez Zamawiającego; (w przypadku konieczności usunięcia kolizji, uzgodniony z odpowiednimi gestorami sieci),



- 1.8 **Projekt techniczny** zgodnie z art. 34 ust. 3. pkt. 2) ustawy Prawo budowlane z podziałem na branże zawierający projektowane rozwiązania konstrukcyjne oraz niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe a także dokumentację geologiczno – inżynierską;
- 1.9 **Projekt wykonawczy** z podziałem na branże (budowlana, elektryczna, teletechniczna, sanitarna) zawierający uszczegółowione rozwiązania konstrukcyjne umożliwiające bezproblemową realizację inwestycji w szczególności:
- a) część opisowo – obliczeniową:
 - opis techniczny,
 - wszystkie niezbędne obliczenia;
 - b) część rysunkową:
 - plan sytuacyjny (w kolorze),
 - komplet szczegółowych rzutów i przekrojów budynku jak i elementów zagospodarowania;
- 1.10 Warunki techniczne dysponentów sieci, decyzje, opinie uzgodnienia niezbędne do uzyskania zaświadczenie o braku sprzeciwu do zamiaru budowy;
- 1.11 **Aktualna mapa do celów projektowych**
- 1.12 **Dokumentacja geotechniczna wraz z odkrywkami fundamentów**
- 1.13 Plan ewentualnej wycinki drzew i krzewów wraz z uzyskaniem zezwoleń na ich wycinkę,
- 1.14 **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót**, które w sposób czytelny odzwierciedlają zakres będący przedmiotem zamówienia i nie mają charakteru powielenia z innych opracowań;
- 1.15 **Kosztorysy**
- a) kosztorys inwestorski,
 - b) przedmiar robót z tabelą elementów scalonych i zestawieniem robocizny, materiałów i sprzętu.
 - c) Zamawiający wymaga podziału kosztorysu przedmiarów w zakresie własności budynku.
- 1.16 **Cztery wizualizacje** (należy wykonać barwne przedstawienie elewacji budynku),

2. Podstawa opracowania:

- a) Wytyczne Zamawiającego;
- b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku *Prawo budowlane* (Dz.U.2021.0.2351),
- c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.0.1225),
- d) Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020.1062)
- e) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. 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 2021.2458),



- f) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego. (tj. Dz.U. 2022.0.1679);
- g) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania
- h) Obowiązującymi w Polsce normami i wytycznymi technicznymi.

III. Dane wyjściowe do projektowania:

Projekt musi być sporządzony w oparciu o następujące założenia:

1. Działka objęta zakresem opracowania, stanowi własność Miasta i Gminy Kórnik:
 - dz. nr 198/4 obręb Borówiec o powierzchni 2290 m², własność Miasta i Gminy Kórnik, zakwalifikowana jako B - tereny mieszkaniowe, działka nie jest objęta MPZP;
2. **Stan istniejący:**
 - a) budynek komunalny mieszkalny wielorodzinny. Budowa zakończona w roku 1950 r.
 - b) budynek piętrowy z poddaszem mieszkalnym oraz częścią nieużytkową poddasza w zabudowie wolnostojącej, częściowo podpiwniczony.
 - c) konstrukcja budynku (wg dokumentacji inwentaryzacyjnej z 2021r.):
 - wykonany w technologii tradycyjnej (ściany zewn. i wewn. murowane z elementów ceramicznych);
 - stropy – między kondygnacyjne drewniane, nad piwnicą monolityczny
 - ławy fundamentowe – żelbetowe, ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej;
 - d) zestawienie powierzchni (wg dokumentacji inwentaryzacyjnej z 2021r.):
 - powierzchnia zabudowy 198,00 m²,
 - powierzchnia użytkowa 381,63 m²,
 - kubatura 1297,92 m³,
 - e) w budynku znajduje się 10 lokali mieszkalnych (3 własnościowe i 7 gminnych),
 - f) budynek wyposażony w instalacje:
 - elektryczną,
 - wod-kan,
 - gazową,
 - telekomunikacyjną,
 - ogrzewanie gazowe (gazowy kocioł kondensacyjny Junkers, model Condens 2200W), zlokalizowany w każdym mieszkaniu, nie podlega wymianie.

3. **Założenia projektowe:**

3.1 Zamawiający w ramach inwestycji przewiduje kompleksową termomodernizację budynku obejmującą swym zakresem m.in.:



URZĄD MIASTA I GMINY KÓRNIK

WYDZIAŁ INWESTYCJI | PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | KORNIAK@KORNIK.PL

- uzupełnienie ubytków powierzchniowych lub ewentualną wymianę poszczególnych warstw w zależności od stanu technicznego, ukrycie okablowań prowadzonych po budynku oraz ocieplenie przegród zewnętrznych budynku wraz z wykończeniem,
- Sprawdzenie stanu technicznego i przebiegu obecnych przyłączy, ewentualnie ich przebudowa. obecnych przyłączy,
- ocieplenie ścian fundamentowych wraz z wykończeniem cokołu,
- ocieplenie dachu oraz stropu nad piwnicą,
- wymianę lub przebudowę rynnowań, wszystkich obróbek blacharskich, kominów,
- wymiana całej stolarki okiennej wraz z parapetami,
- wymiana drzwi zewnętrznych (1 szt.),
- wymiana drzwi wejściowych do mieszkań wraz z wymianą nadproża,
- Wymiana grzejników wraz z zaworami termostatycznymi – instalacja gazowa oraz kotły w mieszkaniach pozostają bez zmian, wymiana na kocioł Junkers rok 2020-2021,),
- prace wykończeniowe ścian w pomieszczeniach w których zostaną wymienione okna i grzejniki (szpachlowanie, gipsowanie, malowanie na kolor biały),
- wymianę lub przebudowę instalacji elektrycznych wraz z wymianą oświetlenia na oświetlenie LED w piwnicy, na klatce schodowej oraz przed wejściem do budynku w wymaganym zakresie wynikającym z przeprowadzonego audytu energetycznego oraz/lub fachowej oceny stanu technicznego pod kątem konieczności wymiany lub przebudowy,
- Piwnica – zamontowany kocioł na pellet oraz zasobnik w korytarzu – (wykonane przez właściciela jednego z mieszkań) – przeprojektować rozwiązanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- remont klatki schodowej - wymiana całkowita konstrukcji drewnianych schodów wraz z balustradą w wymaganym zakresie wynikającym z fachowej oceny stanu technicznego pod kątem konieczności wykonania poszczególnych zakresów robót wraz ze szczegółową specyfikacją elementów wykończeniowych takich jak szpachlowanie, gipsowanie, malowanie ścian,
- Montaż skrzynek na licznikach zlokalizowanych w piwnicy i na klatce schodowej,
- Wymiana na nowy, niedziałającego domofonu - zaprojektowanie nowej instalacji,
- Prawidłowe oznaczenie mieszkań,
- wymianę lub przebudowę elementów zagospodarowania terenu np. nawierzchni utwardzonych, wszelkie możliwe występujące kolizje w terenie np. wycinka drzew,
- Utylizacja gruzu,
- Prace porządkowe po zakończonej budowie m.in. mycie okien, balustrad, podłóg,
- Uporządkowanie i odtworzenie terenu po zakończeniu budowy.
- Wszystkie niezbędne prace konieczne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

3.2 Zakres inwestycji ma zostać zlokalizowany na działce o powierzchni ok 2 290 m² , częściowo zabudowanej budynkiem gospodarczym.

3.3 Należy wykonać inwentaryzację budynku w zakresie niezbędnym do realizacji projektu.



- 3.4 Zagospodarowanie terenu z nowymi elementami m. in. nawierzchniami utwardzonymi, wyrównaniem i uporządkowaniem terenu w okóło budynku mieszkalnego.
4. Projekt powinien uwzględniać usunięcie powstałych w związku z inwestycją ewentualnych kolizji.

IV. Ustalenia ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia.

1. Wykonawca przedstawi audyt i 2 koncepcje elewacji (przed wykonaniem projektu) dla planowanego zadania inwestycyjnego do akceptacji Zamawiającemu. Zamawiający może zgłaszać uwagi do przedstawionego audytu i koncepcji elewacji w formie pisemnej (papierowej lub e-mailowej), na które Wykonawca zobowiązuje się reagować. Audyt i koncepcja uzgodniona i zaakceptowana przez Zamawiającego stanowi podstawę dla rozwiązań dokumentacji projektowej.
2. Wykonawca przedstawi przedmiary i kosztorysy z podziałem na lokale (10 mieszkań) oraz osobno na część wspólną budynku.
3. Wykonawca uwzględni i przedstawi procentowo powietrzną użytkową z podziałem na:
 - część prywatną,
 - część gminną.
4. Wykonawca przedstawi harmonogram prac w terminie 7 dni od podpisania umowy z Inwestorem.
5. Ilość przekazanej dokumentacji:
 - a) Projekt wykonawczy – 3 egz.
 - b) aktualna mapa do celów projektowych (należy przekazać Zamawiającemu poświadczony przez właściwy miejscowy ośrodek dokumentacji geodezyjno-kartograficznej 1 egz. oryginalnej mapy w wersji papierowej oraz w postaci numerycznej w formacie dwg, dxf i PDF),
 - c) audyt energetyczny – 2 egz.
 - d) Inwentaryzacja budynku – 2 egz.
 - e) ekspertyza budynku – 2 egz.
 - f) projekt zagospodarowania działki lub terenu - 3 egz. (w tym 1 egz. z pieczętkami Starostwa Powiatowego),
 - g) projekt architektoniczno –budowlany – 3 egz. (w tym 1 egz. z pieczętkami Starostwa Powiatowego.),
 - h) projekt techniczny – 3 egz.,
 - i) projekty branżowe – sanitarne, elektryczne – 3 egz.
 - j) część kosztorysowa – 1 egz.,
 - k) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 2 egz.
 - l) inwentaryzacja drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją budowlaną – 2 egz.,
 - m) warunki techniczne dysponentów sieci, decyzje, opinie i uzgodnienia wraz z uzyskaniem ostatecznych decyzji lub innych dokumentów zezwalających na rozpoczęcie robót budowlanych – 1 egz. każdego oryginalnego dokumentu,
 - n) wizualizacje – 2 egz.
 - o) całość na nośnikach danych cyfrowych (CD i pendrive).



URZĄD MIASTA I GMINY KÓRNIK

WYDZIAŁ INWESTYCJI | PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | KORNIK@KORNIK.PL

6. Każdy komplet dokumentacji należy trwale spiąć dołączając spis zawartości kompletu dokumentacji. Kompletu powinny zostać umieszczone w opakowaniach zbiorczych, a każda część dokumentacji powinna posiadać jednakową szatę graficzną.
7. Zamawiający wymaga 1 egz. projektu w wersji elektronicznej podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
8. Proponowane rozwiązania funkcjonalne na etapie zatwierdzania audytu i koncepcji mogą ulec zmianie.
9. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian i modyfikacji na każdym etapie opracowania projektu.
10. Wykonawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za usługi wykonane przez podwykonawców.
11. Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na prawidłowo wykonany przedmiot zamówienia do czasu zakończenia budowy, na którą wykonał dokumentację projektową.
12. Wykonawca zobowiązany jest minimum raz na 2 miesiące przedstawić osobiście opracowywaną dokumentację projektową w siedzibie Zamawiającego, oraz raz w miesiącu złożyć sprawozdania w formie podpisanego dokumentu. Jednocześnie od Wykonawcy wymaga się na każdym etapie prac dostępu do wykonywanych opracowań co umożliwi kontrolę realizacji zamówienia.
13. W każdym spotkaniu ze strony Wykonawcy musi brać udział przynajmniej architekt wymieniony w umowie oraz w zależności od poruszanych na spotkaniu zagadnień – projektanci branżowi. Decyzję o konieczności stawienia się tych osób na kolejnym spotkaniu będzie podejmował Zamawiający.
14. Wykonawca razem z ofertą zobligowany jest do przedstawienia zespołu projektowego wraz z przekazaniem kopii ich uprawnień do projektowania. Zmiana członków zespołu projektowego możliwa jest tylko za zgodą Zamawiającego na pisemny wniosek Wykonawcy.
15. Do Wykonawcy należy uzyskanie niezbędnych uzgodnień, m.in. w zakresie p.poż, wymagań sanitarnych, ZUDP, decyzji administracyjnych i warunków technicznych oraz odstępstw od warunków technicznych. Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu w tym zakresie.
16. Wykonawca w trakcie opracowania dokumentacji jest zobowiązany na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym proponowane rozwiązania techniczne i zastosowane materiały.
17. Po opracowaniu dokumentacji projektowej Zamawiający dokona jej sprawdzenia w terminie 10 dni roboczych. Uwagi muszą być uwzględnione w dokumentacji przed jej złożeniem w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
18. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego błędów w wykonanej dokumentacji, wykrytych w trakcie realizacji inwestycji, Wykonawca, w trybie odwrotnym i nieodpłatnie naniesie na dokumentacji niezbędne poprawki.



V. Nadzór autorski:

1. Projektant sprawować będzie nadzór autorski w sposób i na zasadach określonych w ustawie Prawo Budowlane w zakresie stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji robót z dokumentacją oraz uzgadniania z inwestorem możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji.
2. W ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) Stwierdzania, w toku wykonywania robót budowlanych, zgodności realizacji z projektem budowlanym i projektami wykonawczymi;
 - b) Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu budowlanego, projektów wykonawczych, STWiOR i ewentualne uzupełnienie szczegółów dokumentacji projektowej;
 - c) Nadzorowania by zakres wprowadzonych zmian nie spowodował istotnej zmiany zatwierdzonego projektu budowlanego, wymagającej uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę;
 - d) Zawiadamiania Inspektora nadzoru oraz Zamawiającego o wszelkich dostrzeżonych podczas sprawowania nadzoru autorskiego nieprawidłowościach, pod rygorem odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę;
 - e) Uzgadniania na wniosek Zamawiającego, Inspektora nadzoru lub kierownika budowy, możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie;
 - f) Oceny wyników szczegółowych badań materiałów i konstrukcji w zakresie zgodności z rozwiązaniami projektowymi, normami i innymi obowiązującymi przepisami;
 - g) Na wezwanie Inspektora nadzoru – udział w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego lub Inspektora nadzoru;
 - h) Uczestnictwo w odbiorze końcowym inwestycji;
 - i) Udział w czynnościach mających na celu uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
3. Do obowiązków podmiotu pełniącego nadzór autorski należeć będzie współpraca z Inspektorem nadzoru, a także dokonywanie niezbędnych zmian w projektach. Wykonawca ma obowiązek obecności na placu budowy co najmniej 1 raz w miesiącu oraz na każde wezwanie Zamawiającego lub Inspektora nadzoru dokonane telefonicznie lub mailowo.
4. Nadzór autorski będzie sprawowany do dnia odbioru robót budowlanych.
5. O ile strony nie ustalą inaczej, szczegółowe decyzje projektowe Wykonawca będzie podejmował w następujących terminach:
 - a) Wyjaśnianie zgłoszonych wątpliwości dotyczących dokumentacji projektowo-kosztorysowej - w terminie 4 dni roboczych od daty otrzymania wniosku i ewentualne uzupełnienie szczegółów dokumentacji w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania wniosku;
 - b) Ocenia wyników poszczególnych badań materiałów i konstrukcji - w terminie 4 dni roboczych od daty otrzymania wniosku,



URZĄD MIASTA I GMINY KÓRNIK

WYDZIAŁ INWESTYCJI | PLAC NIEPODLEGŁOŚCI 1 | 62-035 KÓRNIK | KORNIK@KORNIK.PL

- c) Uzgadnianie możliwości wprowadzania zmian w zakresie materiałów i konstrukcji oraz rozwiązań technicznych i technologicznych - w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania wniosku
- d) Uzgadnianie rozwiązań zamiennych i innych decyzji projektowych mogących ingerować w strefę praw autorskich – w terminie 10 dni roboczych od daty otrzymania wniosku;

VI. Termin wykonania przedmiotu zamówienia – 27 lutego 2026 r.

Załączniki:

- 1. Mapa pogładowa z zakresem opracowania.
- 2. Wzór umowy.
- 3. Dokumentacja inwentaryzacyjna.

Opracowała:

Hałupka Natalia

tel. 61-8170-411, wewn.690

e-mail: inwestycje@kornik.pl

Kierownik Wydziału Inwestycji

Natalia Hałupka