

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla inwestycji obejmującej remont mieszkań komunalnych, realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w ramach programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu dopłat

1. Przedmiotem postępowania jest wykonanie usługi polegającej na opracowaniu Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla inwestycji obejmującej remont mieszkań komunalnych, realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w ramach programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu dopłat.
2. Wykonawca wybrany w przetargu w formule „zaprojektuj i wybuduj” w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy rozpocznie roboty budowlane w lokalach objętych inwestycją i zakończy je w ciągu 30 miesięcy od tego dnia.
3. Planowany standard lokali po zakończeniu remontu:
 - każdy lokal posiada łazienkę wyposażoną w wc, umywalkę i prysznic w obrębie mieszkania, dopuszcza się wygrodzienie odrębnego ustępu wc i łazienki,
 - każdy lokal posiada własne źródło ogrzewania i przygotowywania c.w.u.,
 - każdy lokal posiada kuchnię lub aneks kuchenny,
 - co najmniej 1 lokal dostosowany dla potrzeb osoby niepełnosprawnej ruchowo, zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 4 listopada 2016 r o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem” (t.j. Dz.U. 2016 poz. 1860 z późn. zm.) .
4. Poza zakresem opisanym w pkt. 2 w zakres remontu lokali wchodzi m.in.:
 - wymiana drzwi wejściowych do mieszkania,
 - ewentualne odgrzybienie powierzchni ścian i posadzek,
 - wymiana drzwi wewnętrznych,
 - wymiana okien drewnianych na okna PVC 3-szybowe wg aktualnych warunków technicznych,
 - wymiana instalacji elektrycznej (zasilanie lokalu 1-faz. lub w uzasadnionym przypadku 3-faz.) w obrębie mieszkania wraz z wymianą tablicy podlicznikowej i zasilania lokalu,
 - wymiana instalacji wodnej (nowa instalacja PP zgrzewana) i kanalizacyjnej w obrębie mieszkania z włączeniem do pionu w częściach wspólnych budynku,
 - wymiana instalacji gazowej (nowa instalacja miedziana zaciskowa) co najmniej do kuchni gazowej, wykonanie podejścia do ewentualnego montażu kotła gazowego (w budynkach przyłączonych do sieci gazowej) – wg dokumentacji projektowej opracowanej przez wykonawcę w ramach formuły „zaprojektuj i wybuduj”,
 - montaż urządzeń sanitarnych (kompaktu WC, umywalki, brodzika, zlewozmywaka) i kuchni gazowej 4-palnikowej lub równoważnej kuchni elektrycznej,
 - wykonanie instalacji ogrzewania lokalu – zamawiający dopuszcza następujące możliwości ogrzewania:

- ogrzewanie gazowe z kotła gazowego wraz z wykonaniem instalacji c.o. i c.w.u.,
 - ogrzewanie z kotła na paliwo stałe spełniającego wymogi 5 klasy (np. na pellet) wraz z wykonaniem instalacji c.o. i c.w.u.,
 - ogrzewanie z kominka wolnostojącego na pellet (w wersji z płaszczem wodnym z wykonaniem ogrzewania wodnego c.o. lub jako kominka wolnostojącego bez płaszcza wodnego),
 - ogrzewanie elektryczne w postaci mat lub paneli grzewczych (jedynie w przypadku braku technicznej możliwości wykonania innego ogrzewania).
 - wymiana podłóg (płytki podłogowe w łazience, panele w pozostałych pomieszczeniach),
 - wykonanie tynków wewnętrznych ścian i sufitów i/lub okładzin w płyt g-k,
 - malowanie ścian i sufitów,
 - wykonanie wentylacji wywiewnej pomieszczenia kuchni, łazienki i kotłowni spełniającej aktualne warunki techniczne – wg opinii kominiarskiej opracowanej przez wykonawcę w ramach formuły „zaprojektuj i wybuduj”,
 - wywiezienie i utylizacja gruzu i odpadów.
5. Zamawiający posiada inwentaryzację szkieletową większości lokali. Wykonawca w ramach formuły „zaprojektuj i wybuduj” będzie zobowiązany do zinwentaryzowania lokali przed przystąpieniem do robót budowlanych w takim zakresie, jaki wynika ze szczególnych rozwiązań przewidzianych dla danego lokalu (w szczególności w przypadku wykonania dokumentacji przebudowy inst. gazowej).
6. Wykonawca w ramach formuły „zaprojektuj i wybuduj” będzie zobowiązany do:
- uzyskania opinii kominiarskich, warunków przyłączenia inst. gazowej i elektrycznej dla lokalu,
 - sporządzenia dokumentacji projektowej remontu lub przebudowy lokalu,
 - dokonania zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania stosownego pozwolenia na budowę,
 - uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia o braku sprzeciwu organu nadzoru budowlanego po zakończeniu robót (zgodnie z Ustawą Prawo budowlane).
7. Na dzień sporządzenia niniejszego ogłoszenia 9 lokali spośród wymienionych poniżej stanowią pustostany, pozostałe lokale są zamieszkałe.
8. Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane w mieszkaniach były prowadzone w 3 etapach:
- etap 1 – remont lokali stanowiących pustostany (na dzień sporządzenia niniejszego ogłoszenia 7 lokali, w momencie rozpoczęcia robót budowlanych liczna może wzrosnąć do ok. 10),
 - etap 2 – remont ok. 10-15 lokali, zwolnionych w wyniku przeprowadzenia ich najemców do lokali wyremontowanych w etapie 1,
 - etap 3 – remont pozostałych lokali, zwolnionych w wyniku przeprowadzenia ich najemców do lokali wyremontowanych w etapie 1 i 2.
9. Zamawiający dopuszcza możliwość podzielenia zakresu (remontu 39 lokali) na 2 osobne postępowania przetargowe.

10. Wykaz lokali przeznaczonych do remontu:

l.p.	adres	pow. użytk. [m2]	zajęty/ wolny	kondygnacja
1	Lubawka, Aleja Wojska Polskiego 29/3	18,08		1 piętro
2	Lubawka, Anielewicza 9/1	44,00		parter
3	Lubawka, Anielewicza 9/2	55,80		parter
4	Lubawka, Boczna 12/4	19,87		poddasze
5	Lubawka, Ciasna 9/5	45,17		poddasze
6	Lubawka, Ciasna 13/6	33,80		2 piętro
7	Lubawka, Ciasna 18/1	17,62	wolny	parter
8	Lubawka, Długosza 3/6	63,70		poddasza
9	Lubawka, Dolna 6/2	28,10		parter
10	Lubawka, Dworcowa 4/4	28,00	wolny	parter
11	Lubawka, Dworcowa 10/3	20,00		parter
12	Lubawka, Garbarska 2/3	21,20		2 piętro
13	Lubawka, Garbarska 2/5	16,97	wolny	2 piętro
14	Lubawka, Kamiennogórska 6/6	14,72		1 piętro
15	Lubawka, Kamiennogórska 24/2	12,30		parter
16	Lubawka, Kamiennogórska 28/3	20,30	wolny	1 piętro
17	Lubawka, Kamiennogórska 28/5	19,50		1 piętro
18	Lubawka, Kamiennogórska 28/6	19,60		poddasze
19	Lubawka, Piastowska 3/1	55,48		parter
20	Lubawka, Zielona 6/1	25,70	wolny	parter
21	Chełmsko Śląskie, Kamiennogórska 1/1	14,96		
22	Chełmsko Śląskie, Kamiennogórska 5/1	33,50		parter
23	Chełmsko Śląskie, Kamiennogórska 5/5	26,00	wolny	poddasze
24	Chełmsko Śląskie, Kamiennogórska 65/1	21,60		parter
25	Chełmsko Śląskie, Lubawska 21/1	41,30	wolny	parter
26	Chełmsko Śląskie, Lubawska 31/3	97,70		1 piętro
27	Chełmsko Śląskie, Lubawska 31/4	22,80		poddasze
28	Chełmsko Śląskie, Matejki 7/6	10,20	wolny	
29	Chełmsko Śląskie, Matejki 7/7	10,80		
30	Jarkowice 16/2A	28,23		parter
31	Miszkowice 92/4A	22,10		pietro
32	Okrzeszyn 55/1	31,56		parter
33	Okrzeszyn 55/2	49,39		parter
34	Okrzeszyn 55/3	18,60		1 piętro
35	Okrzeszyn 55/4	34,41		1 piętro
36	Okrzeszyn 55/5	55,49		2 piętro
37	Okrzeszyn 121/6	23,20	wolny	poddasze
38	Stara Białka 31/2	26,46		parter
39	Uniemyśl 79/7	33,37		poddasze
Razem		1181,58		