



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie pełnobrańzowej dokumentacji projektowej pn. „termomodernizacja budynku wielorodzinnego przy ul. Wspólnej 29 w Szczytnikach” 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. Wspólnej 29 (dz. nr 131/2) w Szczytnikach, 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, opału, gazu) poprzez modernizację ich systemów energetycznych 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 techniczna** całego budynku
 - 1.4 **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);
 - 1.5 **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),
 - 1.6 **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;



- 1.7 **Projekt wykonawczy** z podziałem na branże (budowlaną, elektryczną, teletechniczną, sanitarną) 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;
- 1.8 warunki techniczne dysponentów sieci, decyzje, opinie uzgodnienia niezbędne do uzyskania zaświadczenie o braku sprzeciwu do zamiaru budowy;
- 1.9 Plan ewentualnej wycinki drzew i krzewów wraz z uzyskaniem zezwoleń na ich wycinkę,
- 1.10 **Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót**, które w sposób czytelny odzwierciedlają zakres będący przedmiotem zamówienia i nie mają charakteru powielenia z innych opracowań;
- 1.11 **Kosztorysy**
- a) kosztorys inwestorski,
 - b) przedmiar robót z tabelą elementów scalonych i zestawieniem robocizny, materiałów i sprzętu.
- 1.12 **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 134/2 obręb Szczytniki, własność Miasta i Gminy Kórnik, zakwalifikowana częściowo jako Bi - inne tereny zabudowane, częściowo jako RV – grunty orne, działka nie jest objęta MPZP;

2. **Stan istniejący:**

- budynek komunalny mieszkalny wielorodzinny (dawniej pełnił funkcję szkoły); oddany do użytkowania w 1981r.
- budynek dwupiętrowy w zabudowie wolnostojącej, częściowo podpiwniczony w skład którego wchodzi dwukondygnacyjna przybudówka (własność osoby prywatnej),
- konstrukcja budynku (wg dokumentacji inwentaryzacyjnej z 2023r.):
 - wykonany w technologii tradycyjnej (ściany zewn. i wewn. murowane z pustaków ceramicznych i żużlowo-betonowych);
 - stropy – prefabrykowane elementy żelbetowe (ceramiczne), stropodach płaski z warstwą wyrównawczą i żużlobetonem, kryty papą;
 - łąwy fundamentowe – żelbetowe, ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej;
- zestawienie powierzchni (wg dokumentacji inwentaryzacyjnej z 2023r.):
 - powierzchnia zabudowy 270,00 m²,
 - powierzchnia użytkowa 432,64m²,
 - kubatura 1297,92 m³,
- w budynku znajduje się 7 lokali mieszkalnych,
- budynek wyposażony w instalacje:
 - elektryczną,
 - wodną,
 - kanalizacyjną – zbiornik bezodpływowy (wymiana na nowy w 2021 r.)
 - gazową,
 - telekomunikacyjną,
 - ogrzewanie – kocioł gazowy Ariston na cele c.o.
 - c.w.u. – zamontowane podgrzewacze wody w każdym mieszkaniu

3. **Założenia projektowe:**

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

- uzupełnienie ubytków powierzchniowych lub ewentualną wymianę poszczególnych warstw w zależności od stanu technicznego, ukrycie okablowań prowadzonych po budynku wraz z ociepleniem przegród zewnętrznych budynku wraz z wykończeniem tynkiem,
- Sprawdzenie stanu technicznego i przebiegu obecnych przyłączy obecnych przyłączy, ewentualnie ich przebudowa.



- przebudowa przyłącza wodociągowego,
- ocieplenie ścian fundamentowych wraz z wykończeniem cokołu,
- ocieplenie dachu oraz stropu nad piwnicą,
- wymianę lub przebudowę orynnowań, wszystkich obróbek blacharskich, kominów,
- wymiana całej stolarki okiennej wraz z parapetami,
- wymiana drzwi zewnętrznych do budynku (1 szt.)
- wymiana drzwi wejściowych dużych do budynku wraz z wymianą nawierzchni schodów, balustrady oraz wykonanie zadaszenia nad drzwiami głównymi i bocznymi,
- wymiana instalacji gazowej oraz kotła gazowego Ariston zlokalizowanego w kotłowni – brak regulacji możliwości kotła,
- Wymiana grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- prace wykończeniowe ściany po wymianie okna i grzejników w mieszkaniach (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,
- remont klatki schodowej - odświeżenie posadzki oraz schodów poprzez uzupełnienie ubytków i wypiaskowanie oraz wymiana balustrady 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,
- wymiana luksfer na klatce schodowej,
- montaż brakujących skrzynek na licznikach zlokalizowanych na klatce schodowej,
- montaż nowych drzwi do kotłowni wraz z barierką i zadaszeniem,
- 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 około budynku mieszkalnego.

4. Projekt powinien uwzględniać usunięcie powstałych w związku z inwestycją ewentualnych kolizji.



IV. Ustalenia ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia.

1. Wykonawca przedstawi 2 koncepcje (przed wykonaniem projektu) dla planowanego zadania inwestycyjnego do akceptacji Zamawiającemu. Zamawiający może zgłaszać uwagi do przedstawionej koncepcji w formie pisemnej (papierowej lub e-mailowej), na które Wykonawca zobowiązuje się reagować. Koncepcja uzgodniona i zaakceptowana przez Zamawiającego stanowi podstawę dla rozwiązań dokumentacji projektowej.
2. Wykonawca przedstawi harmonogram prac w terminie 7 dni od podpisania umowy z Inwestorem.
3. Ilość przekazanej dokumentacji:
 - a) 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),
 - b) audyt energetyczny – 2 egz.
 - c) projekt zagospodarowania działki lub terenu - 3 egz. (w tym 1 egz. z pieczętkami Starostwa Powiatowego wydającego pozwolenie na budowę lub zgłoszenie),
 - d) projekt architektoniczno –budowlany – 3 egz. (w tym 1 egz. z pieczętkami Starostwa Powiatowego wydającego pozwolenie na budowę),
 - e) projekt techniczny – 3 egz.,
 - f) projekt wykonawczy – 3 egz.,
 - g) część kosztorysowa – 1 egz.,
 - h) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 2 egz.
 - i) inwentaryzacja drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją budowlaną – 2 egz.,
 - j) 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,
 - k) wizualizacje – 2 egz.
 - l) całość na nośnikach danych cyfrowych (CD i pendrive).
4. 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.
5. **Zamawiający wymaga 1 egz. projektu w wersji elektronicznej podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.**
6. Proponowane rozwiązania funkcjonalne na etapie zatwierdzania koncepcji mogą ulec zmianie.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian i modyfikacji na każdym etapie opracowania projektu.
8. Wykonawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za usługi wykonane przez podwykonawców.
9. Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na prawidłowo wykonany przedmiot zamówienia do czasu zakończenia budowy, na którą wykonał dokumentację projektową.
10. Wykonawca zobowiązany jest minimum raz na 2 miesiące przedstawić opracowywaną dokumentację projektową w siedzibie Zamawiającego, a raz w miesiącu złożyć sprawozdania w



URZĄD MIASTA I GMINY KÓRNIK

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

formie podpisanego dokumentu. Jednocześnie od Wykonawcy wymaga się na każdym etapie prac dostępu do wykonywanych opracowań co umożliwi kontrolę realizacji zamówienia.

11. 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.
12. **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.**
13. Termin wykonania przedmiotu zamówienia – **do 30 kwietnia 2024 r.**

Załączniki:

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

Opracowała:

Natalia Hałupka
tel. 61-8170-411, wewn.690
e-mail: inwestycje@kornik.pl

Kierownik Wydziału Inwestycji

Joanna Urzybowska