

Opis Przedmiotu Zamówienia dla zadania pn.:

„Dokumentacja projektowa termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem audytu remontowego”

Budynki przy

1. al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1 w Tychach
2. ul. Czystej 3-7 w Tychach
3. ul. Czystej 9-13 w Tychach

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa nr 20/III

Wspólnota Mieszkaniowa nr 30/III

Wspólnota Mieszkaniowa nr 31/III

Adres zamawiającego: ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy

Lokalizacja inwestycji: al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1-13 w Tychach, działki nr 3500/65, 2271/65, 2224/59

Kody zamówienia wg CPV:

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne

Opracował: mgr inż. Paweł Potempa – Inspektor Nadzoru

Maj 2025

SPIS TREŚCI

A.	Część opisowa	2
1.	Opis ogólny przedmiotu zamówienia	2
2.	Termin realizacji przedmiotu zamówienia	2
3.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu	2
3.1.	Zakres prac projektowych	3
4.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	3
5.	Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	3
5.1.	Wymagania w zakresie opracowań projektowych	3
5.2.	Zakres robót do zaprojektowania	5

A. Część opisowa

Opis Przedmiotu Zamówienia zwany dalej „OPZ” służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty w szczególności w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Dokumentacja projektowa termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem audytu remontowego”

Opis Przedmiotu Zamówienia dla budynku zlokalizowanego przy al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1-13 w Tychach, będącego budynkiem mieszkalnym.

Zamówienie składa się z części podstawowej obejmującej termomodernizację ścian zewnętrznych, remont dachu, izolację ścian fundamentowych oraz wykonanie zapisów postanowienia ŚKWPSO oraz z części objętej prawem opcji obejmującej wymianę instalacji centralnego ogrzewania.

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

- 1) Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie** – tj. opracowanie dokumentacji projektowej dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego uwzględniającego wymagania zamawiającego w zakresie wszystkich niezbędnych branż wraz z wymaganymi uzgodnieniami i pozwoleniami, przygotowaniem wniosku zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych.
- 2) Opracowanie** powyższego zakresu dokumentacji projektowej celem realizacji robót budowlanych związanych z przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym należy wykonać w sposób umożliwiający poprawne wykonanie zamierzenia budowlanego.
- 3) Zamawiający oczekuje, iż na potrzeby inwestycji „Dokumentacja projektowa termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem audytu remontowego” – dla budynku przy al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1-13 w Tychach, Wykonawca opracuje niezbędną dokumentację:**
 - a)** Projekt techniczny i uzyska wymagane przepisami opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia wymagane do poprawnego wykonania zaprojektowanych prac budowlanych.
 - b)** Audyt remontowy
 - c)** Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót opisująca wszystkie zaprojektowane elementy oraz ich wykonanie.
 - d)** Przedmiar robót
 - e)** Kosztorys inwestorski.

*Dla każdego budynku osobny komplet dokumentacji.

2. Termin realizacji przedmiotu zamówienia

Termin realizacji przedmiotu zamówienia określony w zaproszeniu do składania ofert.

3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Wszystkie roboty budowlane składające się na przedmiot zamówienia powinny zostać zaprojektowane i wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, warunkami technicznymi, przepisami sanitarnymi, ochrony p.poż., bhp, a także Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz innymi przepisami obowiązującymi dla tego typu obiektów.

1) Parametry charakterystyczne budynku objętego zakresem zadania:

- Powierzchnia zabudowy łącznie: 1920,50 m²

- al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1 w Tychach: 523,25 m²
- ul. Czystej 3-7 w Tychach: 661,25 m²
- ul. Czystej 9-13 w Tychach: 736,00 m²
- Powierzchnia użytkowa łącznie: 6057,98 m²
 - al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1 w Tychach: 1617,56 m²
 - ul. Czystej 3-7 w Tychach: 1980,39 m²
 - ul. Czystej 9-13 w Tychach: 2460,03 m²
- kubatura łącznie: 29850,19 m³
 - al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1 w Tychach: 7763,21 m³
 - ul. Czystej 3-7 w Tychach: 13669,77 m³
 - ul. Czystej 9-13 w Tychach: 8417,21 m³
 -
- wysokość obiektu: 17,80 m
- konstrukcja budynku:
 - fundamenty – ławy fundamentowe, betonowe żelbetowe
 - ściany – cegła bloczki prefabrykowane żelbetowe, gazobeton
 - stropy – ceramiczne DMS, płyty prefabrykowane
 - dachy – konstrukcja drewniana, pokrycie dachówką
 - schody – prefabrykowane żelbetowa

Zakres opisu przedmiotu zamówienia obejmuje prace projektowe dla poniżej wyszczególnionych wielkości i zakresów robót.

3.1. Zakres prac projektowych

1) Prace przedprojektowe:

Opracowanie projektu koncepcyjnego na podstawie wymagań Zamawiającego, który będzie możliwy do zrealizowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w tym miejscowym planem zagospodarowania bądź pozytywną opinią komisji ds. przestrzeni miejskiej (zaakceptowany projekt koncepcyjny stanowić będzie podstawę do opracowania projektu technicznego),

2) Prace projektowe:

Opracowanie projektu technicznego składającego się z niezbędnych elementów. Projekt musi być kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć, czyli odpowiadać potrzebom inwestora i przepisom prawa.

4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Lokalizacja projektowanej termomodernizacji budynków wspólnot mieszkaniowych usytuowana jest przy al. Bielskiej 101 ul. Czystej 1-13 w Tychach.

Przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym, wielokondygnacyjnym, podpiwniczonym. Zlokalizowany jest na tyskim osiedlu C.

5. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

5.1. Wymagania w zakresie opracowań projektowych

- 1) Dokumentacja projektowa wykonana w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia musi zawierać rozwiązania projektowe umożliwiające zrealizowanie wszystkich prac mających na celu poprawne zakończenie zadania inwestycyjnego.

- 2) Wykonawca opracuje projekt koncepcyjny, a także projekt techniczny uwzględniając w szczególności informacje i wymagania zawarte w niniejszym OPZ, Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz informacjach dodatkowych, które ewentualnie mogą zostać przekazane przez Zamawiającego przed przystąpieniem do wykonania projektów lub w trakcie ich wykonywania, uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia wymagane przepisami prawa, opinie i zatwierdzenia w tym: uzgodni dokumentację z rzeczoznawcami: ochrony pożarowej, ds. sanitarno-higienicznych, jeżeli zakres zaprojektowanych robót będzie tego wymagał.
- 3) Wszystkie składowe dokumentacji projektowej oraz ujęte w niej rozwiązania muszą zostać zatwierdzone przez Zamawiającego przed procedowaniem przez Wykonawcę dalszych etapów zamówienia. Przekazanie przez Wykonawcę projektu do zatwierdzenia Zamawiającemu winno nastąpić w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający dokona sprawdzenia i ewentualnego zatwierdzenia projektu w terminie określonym umową.
- 4) Do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego w terminie przez niego ustalonym, o ile nie będą one sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i niniejszym OPZ oraz innymi dokumentami przekazanymi dla Wykonawcy w trakcie trwania umowy.
- 5) W zakres zobowiązań Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie i wykonanie wszelkich innych niezbędnych opracowań i dokumentacji koniecznych do pozytywnego zakończenia zadania inwestycyjnego.
- 6) Dokumentacja projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań oraz pisemne oświadczenie, iż jest ona kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, i że została wykonana z należytą starannością.
- 7) Opracowana dokumentacja musi być uzgodniona z komisją ds. przestrzeni miejskiej.
- 8) Opracowana dokumentacja projektowa powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach i stanowić funkcjonalną całość.
- 9) W zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie informacje niezbędne do wykonania robót oraz szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności ich wykonania.
- 10) Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących w szczególności: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania.
- 11) Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację projektową (dla każdego budynku osobny komplet) oraz sporządzone dla potrzeb inwestycji opracowania, a mianowicie:
 - a) Projekt techniczny
 - b) Audyt remontowy
 - c) Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót
 - d) Kosztorys Inwestorski
 - e) Przedmiar robót
 - f) Niezbędne uzgodnienia

Dla podpunktów a)-f), dla każdego z budynków: 4 egzemplarze w wersji papierowej oraz 2 egzemplarze w wersji elektronicznej na płycie CD (format: .pdf, a dla rysunków również .dwg).
- 12) Do dokumentacji należy dołączyć oświadczenie o zgodności dokumentacji projektowej z audytem remontowym.

5.2. Zakres robót do zaprojektowania

- 1) Termomodernizacja ścian zewnętrznych**
 - a) Ocieplenie ścian zewnętrznych
 - b) Wymiana drzwi wejściowych
 - c) Wymiana elementów tj. zadaszenia, uchwyty na flagi, itp.
- 2) Remont pokrycia dachu wraz z jego termomodernizacją**
 - a) Wymiana pokrycia dachu wraz z łatowaniem i pokryciem wstępnym z membrany wysokoparoprzepuszczalnej
 - b) Wymiana obróbek blacharskich (w tym obróbek okien dachowych)
 - c) Wymiana orywnowania
 - d) Montaż instalacji odgromowej
 - e) Ocieplenie przegrody zewnętrznej
- 3) Hydroizolacja i termomodernizacja ścian fundamentowych**
 - a) Hydroizolacja ścian zewnętrznych
 - b) Ocieplenie ścian zewnętrznych
 - c) Wymiana okienek piwnicznych
 - d) Wymiana naświetli na prefabrykowane typu „Wolfa”
 - e) Likwidacja nieczynnych zsypów
 - f) Odtworzenie terenu po wykonanych robotach
- 4) Wykonanie robót określonych postanowieniem Śląskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 27.02.2025 r.**
 - a) Wymiana drzwi do piwnicy
 - b) Zabezpieczenie przejść przejść instalacyjnych w przegrodach oddzielenia pożarowego
- 5) PRAWO OPCJI:**

Wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania:

 - a) Wymiana rur na stalowe jednostronnie ocynkowane zaprasowywane
 - b) Wymiana zaworów grzejnikowych na termostatyczne
 - c) Wymiana zaworów stopowych
 - d) Wymiana grzejników na stalowe, płytowe
 - e) Montaż grzejników łazienkowych
 - f) Montaż zaworów podpionowych równoważących