

ZAŁĄCZNIK NR 1 SWZ

WYTYCZNE DO OPRACOWANIA DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ/ PROJEKTOWEJ

I. Nazwa Zamówienia:

Przeprowadzenie procesu zbadania możliwości adaptacji poddasza budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Dobrej 22/24 w Warszawie (nr działki 49, obręb 50408) przy remoncie dachu w kontekście Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Powiśla Północnego, jak również pod warunkiem uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przeprowadzenie przekształcenia ww. budynku poddasza nieużytkowego w użytkowe – Etap do Pozwolenia na Budowę.

II. Przedmiotem Zamówienia jest:

Wykonanie prac podzielone zostało na 2 zakresy.

Opracowanie dokumentacji i prezentacji w zakresie:

- **Zakres 1** - Analiza możliwości adaptacji poddasza w kontekście wymagań planistycznych, budowlanych i innych – uzyskanie korzystnych WZ i przedstawienie analizy i koncepcji na NWZC.
- **Zakres 2** – Po uzyskaniu zgody NWZC, Opracowanie projektu adaptacji nieużytkowego strychu na cele użytkowe, Projekt budowlany, pozwolenie budowlane i inna dokumentacja techniczna

Zakres robót projektowych obejmuje wszystkie czynności umożliwiające i mające na celu uzyskanie przez Wykonawcę prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę oraz przygotowanie opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakres 1 – Analiza możliwości adaptacji poddasza w kontekście wymagań planistycznych, budowlanych i innych – przedstawienie koncepcji na NWZC, i uzyskanie korzystnych WZ.

1. Analiza posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji w postaci dokumentów:
 - ekspertyza techniczna 1,2,3
 - rzuty poddasza
 - pomiary geodezyjne
 - mapa do celów projektowych i geodezyjnych
 - inne
2. Określenie braków w dokumentacji niezbędnych do przystąpienia do realizacji zadań opisanych w etapie 2.
3. Wycena branżowa koniecznych uzupełnień zgodnie z pkt 2.



KM

4. PROJEKT KONCEPCYJNY - Przygotowanie 2 wariantowego architektonicznego projektu koncepcyjnego z rozróżnieniem funkcji mieszkalnej i użytkowej oraz użytkowej w ilości bez limitu do akceptacji komisji przetargowej. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia będzie pozytywna akceptacja projektów przez Komisję Przetargową.
5. ZŁOŻENIE WNIOSKU O ZALECENIA KONSERWATORSKIE - Ww. projekt będzie podstawą wniosku o zalecenia konserwatorskie Stołecznego Konserwatora Zabytków.
6. ZŁOŻENIE WNIOSKU O WARUNKI ZABUDOWY - W sytuacji uzyskania pozytywnych zaleceń konserwatorskich, zostanie złożony wniosek o wydanie Decyzji o WARUNKACH ZABUDOWY (WZ)
7. WYSTĄPIENIE Z WNIOSKIEM DO GESTORÓW - W przypadku uzyskania pozytywnej decyzji (WZ) – wystąpienie z wnioskiem o zwiększenia przydziału mocy przyłączy CO, CW, CZ, GAZ, Elektryki, Kanalizacji i uzyskanie ich zgód lub braku sprzeciwu o ile jest to tożsame z punktu widzenia prowadzonej inwestycji.
8. PREZENTACJA KONCEPCJI I ANALIZY - Uzgodnienie docelowego projektu i przedstawienie mieszkańcom Analizy i Koncepcji na NWZC wraz z koncepcją biznesową - założenia ekonomiczne, sposób finansowania, opłacalność inwestycji, BEP, ryzyka budowlane, finansowe, ograniczenia wewnętrzne (infrastruktura, mieszkańcy, zewnętrzne (prawne))

Zakres 2 – Opracowanie projektu adaptacji nieużytkowego strychu na cele użytkowe, Projekt budowlany, pozwolenie budowlane i inna dokumentacja techniczna

9. Przystąpienie do prac opisanych poniżej uwarunkowane jest:
 - Pozytywnym wynikiem wniosków opisanych w punktach 1-8.
 - Akceptacją Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni co do dalszych kroków związanych ze zmianą charakteru powierzchni strychu z powierzchni wspólnej na powierzchnię użytkową.
10. Sporządzenie uzupełnień inwentaryzacyjnych i/lub ekspertyz zgodnie z zakresem i ofertą określoną w pkt..... i /lub dodatkowym zakresem o ile okaże się niezbędny w toku prowadzonych prac , na podstawie dodatkowego zlecenia o ile wyniknie taka potrzeba.
11. Sporządzenie inwentaryzacji pomiarów, wewnątrz i na zewnątrz budynku, klatki, strychu, kominy, okienka.
12. Sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu ochrony przeciw pożarowej wraz z uzgodnieniem projektu (ppoż, sanepid)
13. Wystąpienie o odstępstwa do Mazowieckiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej, Ministra Infrastruktury odnośnie przepisów ppoż sanepid techniczno – budowlane o ile zajdzie taka potrzeba
14. Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej obejmującej:
 - a. uzyskanie mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych (w układzie 2000),

- b. w postaci pliku wektorowego (np. formatu *.dwg) stanowiącego numeryczną mapę do celów projektowych, zarejestrowaną przez ośrodek geodezyjny (w przypadku konieczności);
 - c. opracowanie projektu PAB obejmującego zagospodarowanie poddasza,
 - d. zmianę sposobu użytkowania,
 - e. opracowanie projektów technicznych branżowych obejmujących instalacje sanitarne wodno-kanalizacyjne, ogrzewanie, gaz,
 - f. opracowanie projektu technicznego instalacji elektrycznych dla zagospodarowywanego poddasza,
 - g. opracowanie projektu Technicznego lub dokumentacji wykonawczej konstrukcyjnej dotyczącej wzmocnienia lub remontu więźby dachowej,
 - h. opracowanie projektu technicznego wzmocnienia lub wymiany dachu ze względu na konieczność docieplenia i doprowadzenia projektowanych lokali do stosownych warunków technicznych,
 - i. opracowanie projektu technicznego wzmocnienia lub wymiany stropu, przy czym jako wytyczne dla prac projektowych przyjęto brak ingerencji w zamieszkane lokale,
 - j. wykonanie ekspertyzy pożarowej przez Rzecznawcę i uzgodnienie jej w Komendzie Wojewódzkiej Straży Pożarnej w celu uzyskania odstępstw i pozwolenia na budowę,
 - k. konieczne odstępstwa od Ministerstwa w celu uzyskania pozwolenia na budowę,
 - l. opracowanie przedmiaru robót,
 - m. opracowanie kosztorysu inwestorskiego,
 - n. uzyskanie wymaganych aktualnymi przepisami prawa decyzji, uzgodnień, zgód i opinii niezbędnych do projektowania i umożliwiających rozpoczęcie i realizację robót budowlanych, w tym m.in. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie procedury zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę i uzyskanie zaświadczenia organu administracji architektoniczno-budowlanej o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu;
15. Opracowana dokumentacja musi uwzględniać wykonanie niezbędnych robót towarzyszących, w tym również poza obiektem, wynikających z przyjętych rozwiązań projektowych oraz ekspertyz.
16. W przypadku zmiany przepisów prawa/terminu ich obowiązywania w trakcie opracowywania dokumentacji, Wykonawca będzie miał obowiązek dokonać niezbędnych zmian/uzupełnień w dokumentacji oraz uzyskać wszystkie wymagane prawem i niezbędne do realizacji decyzje/ uzgodnienia/ opinie/zgody/ warunki/ ekspertyzy itd. - bez dodatkowego wynagrodzenia, w uzgodnieniu z Zamawiającym.
17. Pełnienie nadzoru autorskiego nad robotami realizowanymi na podstawie opracowanej dokumentacji, od daty uruchomienia przez Zamawiającego procedury mającej na celu wybór wykonawcy robót budowlanych, które będą wykonywane na podstawie opracowanej przez Wykonawcę dokumentacji, do dnia odbioru robót budowlanych (podpisanie protokołu odbioru końcowego robót budowlanych).

III. Wymagana ilość opracowań:

1. Projekty budowlano - wykonawcze - 2 egz.+1 egz. na nośniku elektronicznym z podziałem na branże.
2. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót - 2 egz. + 1 egz. na nośniku elektronicznym z podziałem na branże.
3. Kosztorysy Inwestorskie - 2 egz. + 1 egz. na nośniku elektronicznym z podziałem na branże.
4. Przedmiary robót - 2 egz. + 1 egz. na nośniku elektronicznym z podziałem na branże.

Uwaga:

- Kosztorys inwestorski wraz z przedmiarem robót winien być zapisany w wersji ATH i sporządzony w programie kosztorysowym obsługiwany przez program NORMA EXPERT lub kompatybilnym z nim;
- Dokumentację w wersji elektronicznej należy przygotować w formacie PDF oraz dwg.

Projektant jest zobowiązany przewidzieć w projekcie i wycenach roboty, których Inwestor nie przewidział, a są niezbędne w celu spełnienia aktualnych i obowiązujących warunków technicznych.

IV. Dokumentacja techniczna dostępna w biurze Spółdzielni

1. Ekspertyza TKM DARIUSZ KAROLAK - „Ekspertyza Techniczna stanu budynku zlokalizowanego przy ul. Dobrej 22/24”

V. Wytyczne do zakresu prac projektowych

1. Część opisowa projektu.
2. Część rysunkowa projektu.
3. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu zgodnie z art. 34. ust. 3 pkt. 5 Ustawy Prawo budowlane, o ile będzie wymagana.
4. Dokumenty formalne.
5. Informacje dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia uwzględnianą w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o ile będzie wymagana.
6. Niezbędne uzgodnienia, zatwierdzenia i opinie oraz warunki gestorów dostawców.
7. Prace projektowe należy wykonać po dokonaniu wizji lokalnej. Koszty związane z dokonywanymi odkrywkami ponosi wykonawca.

VI. Wytyczne do sporządzenia dokumentacji kosztorysowej

1. Przedmiar robót

Przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z podaniem proponowanych podstaw wycen dla poszczególnych pozycji, ze wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z

wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych. Przedmiar robót należy opracować szczegółowo, ujmując wszystkie pozycje wynikające z technologii robót, dla branży budowlanej, w dwóch wersjach:

- podając szczegółowe wyliczenia i lokalizacje;
- zbiorcze zestawienie bez wyliczeń.

W przedmiarze robót należy ująć:

- oznaczenia kodów CPV oraz odniesienia do poszczególnych części specyfikacji;
- kartę tytułową;
- spis działów przedmiaru robót;
- tabelę przedmiaru robót.

2. Kosztorys inwestorski

Należy wykonać zgodnie z 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. Przyjąć ceny średnie w oparciu o wydawnictwo Sekocenbud i analizę cen rynkowych z danego kwartału.

3. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych.

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych powinna zawierać określenie rodzajów robót, ujęte we właściwej kolejności, w całkowitym procesie technologicznym projektowanych robót budowlanych z uwzględnieniem danych opisowych i uzupełniających. Specyfikacja powinna mieć odniesienie do występujących w przedmiotowej dokumentacji technicznej rodzajów robót, zawierać parametry techniczne zastosowanych materiałów oraz mieć odniesienie do kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót budowlanych. Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych należy wykonać zgodnie z 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.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'KAM' and 'Ryb'.

