

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego.

Wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zagospodarowania nieruchomości przy ul. Ząbkowskiej i Markowskiej - dz. ew. nr 5; 51/2; 51/5 obr. 4-14-07 w Warszawie

2. Nieruchomość objęta zamówieniem.

1) Przedmiotem zamówienia są nieruchomości gruntowe zabudowane, położone w Warszawie przy skrzyżowaniu ul. Ząbkowskiej i Markowskiej, oznaczone w ewidencji gruntów jako:

- dz. ew. nr 5 z obr. 4-14-07 o powierzchni 716 m²
- dz. ew. nr 51/2 z obr. 4-14-07 o powierzchni 1 639 m²
- dz. ew. nr 51/5 z obr. 4-14-07 o powierzchni 1 014 m²

2) Działka nr 5 przylega bezpośrednio do ul. Ząbkowskiej i ul. Markowskiej. Działka jest zabudowana parterowymi budynkami niemieszkalnymi z których dwa stanowią część warsztatu samochodowego i wchodzi na działkę ew. nr 51/5. Grunt jest w części utwardzony płytami betonowymi i stanowi dojazd do sąsiednich działek 3/8 i 51/5 od strony ul. Markowskiej.

3) Działka ew. nr 51/2 ma zapewniony dojazd od ul. Markowskiej. Na terenie działki znajduje się część warsztatu samochodowego oraz dwa budynki niemieszkalne murowane. Teren wokół budynków utwardzony, od strony ulicy brama stalowa. W części od strony ul. Ząbkowskiej znajduje się pawilon handlowy, w którym zlokalizowany jest lokal gastronomiczny.

4) Dz. ew. nr 51/5 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (dostęp jest możliwy poprzez dz. ew. nr 5. Na gruncie znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa garaże i budynki niemieszkalne. Ponadto w części działki znajdują się budynki warsztatu samochodowego położonego na sąsiednich działkach nr 5 i 51/2 oraz budynek niemieszkalny, którego przeważająca część jest na sąsiedniej działce nr 51/6. Teren wokół budynku jest utwardzony.

5) Budynek mieszkalny wielorodzinny znajdujący się na działce ew. nr 51/5 nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków nieruchomości, ale został włączony do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Stołecznego Warszawy Zarządzeniem Prezydenta Warszawy z dnia 24.07. 2012 r. pod numerem 7753.

Powierzchnia użytkowa istniejącego budynku: 1 233 m²

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pragi Centrum dla nieruchomości dz. ew. nr 5, 51/2, 51/5.

Realizacja zagospodarowania terenu w granicach działek 5, 51/2, 51/5 wymaga zachowania pełnej zgodności z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego terenu Pragi Centrum (Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XCIII/2736/2010 z 21.10.2010). Wypis i wyrys z przedmiotowego planu miejscowego stanowi załączniki nr 1.

W planie miejscowym nieruchomości położone przy ul. Ząbkowskiej i Markowskiej na działkach 5, 51/2, 51/5 z obrębem 4-14-07 znajdują się na wyznaczonym w planie terenie **e4.2 MW/U** – o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **e4.2 MW/U** :

- a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne i usług z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, usług, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych) kultury, turystyki, gastronomii, poczty i telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów.
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu oświaty, sportu i rekreacji zdrowia (z wyjątkiem szpitali) zieleń urządzone,
- c) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określonych w pkt a) i b), za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt b), które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku,
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane
- e) zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych,
- f) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Plan ustala ochronę budynku zabytkowego – kamienicy czynszowej i oficyny przy ul. Ząbkowskiej 30 znajdującej się na działce nr 51/5 wg par. 9 ust. 21.

- zakazuje się naruszenia właściwych dla pierwowzoru bryły budynku, formy elewacji, układu i wystroju klatek schodowych lub przejazdów bramowych, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału.
- zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku, jeżeli naruszałoby to formę i wystrój elewacji budynku, ewentualny zakres docieplenia w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.
- zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku; jeżeli nie można ustalić pierwotnego wyglądu budynków, brak jest dokumentacji określającej zabytkowy charakter obiektów i nie można jej odtworzyć, budynki zostały w znacznym stopniu przekształcone itp. dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy budynku – z uwzględnieniem jego zachowanych elementów i charakteru, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

- ustala się ochronę elewacji frontowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, jako elewacje budynków objęte ochroną do zachowania lub odtworzenia poprzez: zachowanie, remont, konserwację elewacji lub części elewacji zachowanych zgodnie z pierwowzorem lub przywrócenie wyglądu elewacji zgodnego z pierwowzorem.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla działek 5 i 51/2:

- maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 5.0
- maksymalna wysokość zabudowy 25,
- minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje
- wysokość elewacji frontowej od strony miejsc i przestrzeni publicznych od 15 m do 25 m
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki budowlanej – 0%
- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wspólny słownik zamówień (CPV).

71.00.00.00-8	usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne;
71.32.00.00-7	usługi inżynieryjne w zakresie projektowania;
71.24.00.00-2	usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania;
71.25.00.00-5	usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe.

4. Podstawowe założenia funkcjonalne, użytkowe i projektowe.

Działka 51/5 - Budynek oficyna Ząbkowska 30

Na podstawie szczegółowych zapisów planu dotyczącego przedmiotowej nieruchomości, należy w porozumieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – MWKZ oraz po uzyskaniu wszelkich zgód, pozwoleń, opracować projekt budowlany **remontu budynku oficyny Ząbkowska 30** w formie przewidzianej w zapisach MPZP i zaleceń konserwatorskich. Należy przewidzieć projekt zabezpieczeń ścian fundamentowych sąsiednich budynków.

Działki 5 i 51/2

Przedmiotem zagospodarowania działek 51/2, 5 jest **opracowanie projektu budowlanego budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego** o parametrach dostosowanych do zapisów MPZP w maksymalnych możliwych do uzyskania powierzchni użytkowych. Należy opracować projekt rozbiórki istniejącej zabudowy (obiekty warsztatowe, hale), uzyskać wszelkie niezbędne uzgodnienia wraz z pozwoleniem na rozbiórkę a następnie opracować dokumentację projektowo kosztorysową nowego budynku wielorodzinnego wg zapisów MPZP.

5. Wytyczne funkcjonalno-przestrzenne oraz charakterystyka stanu istniejącego

Działka 51/5 - Budynek oficyna Ząbkowska 30

Nieruchomość Ząbkowska 30 - oficyna stanowi działkę ew. nr 51/5 obr. 4-14-07 o powierzchni 1 014 m², zabudowaną budynkiem (wpisanym do gminnej ewidencji zabytków) wielorodzinnym 5 - cio kondygnacyjnym całkowicie podpiwniczonym ze strychem z dostępem z klatek schodowych. Budynek oficyna usytuowany jest na dziedzińcu za budynkiem frontowym, który usytuowany jest bezpośrednio przy ul. Ząbkowskiej. Na podstawie istniejących dokumentów budynek został wzniesiony w roku 1904 . Stropy między kondygnacjami drewniane, stropy nad piwnicami staloceramiczne typu Kleina oraz stropy odcinkowe, dach budynku dwuspadowy drewniany. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, ściany działowe murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej, w części ścianki działowe drewniane. Kominy murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej. Nad otworami w ścianach nośnych wewnętrznych oraz zewnętrznych ceglane łukowe, schody na obu klatkach schodowych w konstrukcji staloceramicznej wspornikowe. Obiekt wykonany w układzie nośnym mieszanym poprzeczno - podłużnym - stropy oraz dach budynku wsparte na podłużnych i poprzecznych ścianach nośnych zewnętrznych i wewnętrznych. Budynek jedną ścianą przylega do budynku mieszkalnego wielorodzinnego o tej samej konstrukcji. Budynek usytuowany jest na dziedzińcu w znacznej odległości od ulicy. Budynek jest nie użytkowany. Obiekt odłączony jest od zewnętrznych instalacji -powierzchnia użytkowa = 1233, 64m²

Szczegółowe dane historyczne na temat nieruchomości są zawarte w Opinii Konserwatorskiej, stanowiącej załącznik nr 2.

Działki 5 i 51/2

Łączna powierzchnia dwóch działek – 2 355 m².

Na działkach jest budynek o pow. ok. 401 m², w którym znajdowały się lokale użytkowe, budynek warsztatu samochodowego oraz pawilon gastronomiczny o powierzchni 97 m². Budynki, w których znajdowały się lokale użytkowe oraz warsztat samochodowy są budynkami murowanymi z cegły. Są przeznaczone do rozbiórki po uprzednio opracowanym projekcie rozbiórki i uzyskaniu stosownego pozwolenia.

Funkcja mieszkaniowa w nowoprojektowanym budynku oraz w budynku oficyny Ząbkowska 30 stanowić będzie mieszkania na wynajem w formule budownictwa społecznego – TBS oraz dostępne mieszkania na wynajem o stawkach czynszu niższych od najmu komercyjnego.

Projekt odtworzenia i zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wytyczne konserwatorskie. Jednocześnie należy zapewnić walory użytkowe, techniczne i przestrzenne obiektu odpowiadające współczesnym standardom.

6. Opracowanie koncepcji - po zatwierdzeniu przez Inwestora będzie podstawą do zrealizowania dokumentacji projektowej

Wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej należy poprzedzić opracowaniem:

- koncepcji remontu budynku oficyny Ząbkowska 30, która po zaakceptowaniu przez Zamawiającego będzie stanowić podstawę do dalszych prac projektowych
- koncepcji (zgodnie ze złożoną ofertą) na budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z których jedna po zaakceptowaniu przez Zamawiającego, będzie stanowić podstawę do dalszych prac projektowych. Koncepcje między sobą mają się różnić układem funkcjonalnym.

Wymagany tryb konsultacji w okresie opracowania koncepcji:

W okresie opracowania koncepcji przewiduje się przeprowadzenie w siedzibie Zamawiającego konsultacji dotyczących uzgodnienia proponowanych rozwiązań projektowych. Spotkania będą się odbywały co 14 dni począwszy od 14 dnia od zawarcia Umowy, z udostępnieniem elektronicznym Zamawiającemu proponowanych rozwiązań z wyprzedzeniem 3 dni roboczych przed terminem konsultacji.

Wymagany termin przedstawienia Zamawiającemu koncepcji w ilości wynikających ze złożonej oferty – 42 dni od daty zawarcia umowy.

Wymagany termin opracowania zaakceptowanych koncepcji - 120 dni od daty zawarcia umowy.

Koncepcja powinna być przygotowana w oparciu o wymagania i założenia wynikające z Opisu przedmiotu zamówienia, z wykorzystaniem informacji wynikających z wizji lokalnej, zgodnie z miejscowym planem.

Koncepcje winny przedstawiać co najmniej:

- plan zagospodarowania terenu;
- proponowany układ, wielkość i funkcje pomieszczeń na wszystkich poziomach budynków, w tym zestawienie poszczególnych powierzchni;
- widok wszystkich elewacji budynków;
- opis proponowanych rozwiązań projektowych, w tym: funkcjonalnych,
- propozycje rozwiązań instalacyjnych, materiałowych i systemowych, które zostaną zaakceptowane na etapie uzgadniania koncepcji;
- wstępne zestawienie kosztów realizacji inwestycji;
- Projektant przedstawi analizę możliwości zastosowania odnawialnych źródeł energii do wykorzystania na potrzeby budynków.

Po akceptacji koncepcji przez Zamawiającego, w terminie do 14 dni:

- wykonawca zobowiązany jest do wykonania i przekazania Zamawiającemu wizualizacji w trybie widoku 2D i 3D tj. zaprojektowanego obiektu w dzień i w nocy w trójwymiarowej perspektywie z co najmniej dwóch różnych perspektyw widzenia dla koncepcji remontu budynku oficyny Ząbkowska 30 i dla koncepcji na budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zaakceptowane wizualizacje zostaną przekazane Zamawiającemu w plikach otwartych. Po wykonaniu projektu budowlanego, Projektant przekaże aktualizację wizualizacji.

Koncepcje powinny być przygotowane w oparciu o wymagania i założenia wynikające z Opisu przedmiotu zamówienia, z wykorzystaniem informacji wynikających z wizji lokalnej, zgodnie z wytycznymi z UCHWAŁA NR XCIII/2736/2010 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum, oraz w oparciu o wykonaną w ramach Umowy inwentaryzację architektoniczną i ekspertyzę techniczną dla remontu budynku oficyny Żąbkowska 30.

Jeżeli w toku opiniowania przez Zamawiającego ww. koncepcji zostaną przedstawione Projektantowi zalecenia dotyczące ich modyfikacji, Projektant jest zobowiązany do ich niezwłocznego uwzględnienia (zgłaszając uprzednio Zamawiającemu zastrzeżenia dotyczące ewentualnej niezgodności zaleceń Zamawiającego z aktualnymi przepisami, normami, itp.) oraz do przedstawienia do akceptacji uaktualnionych koncepcji uwzględniających zalecenia i wytyczne Zamawiającego.

7. Wytyczne z zakresu obsługi komunikacyjnej

Obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony ul. Żąbkowskiej 14KDZ lub ul. Markowskiej 18KDZ.

Wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów (zgodnie z M.P.Z.P, par. 14.2):

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów:

1) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;

2) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów;

3) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 35 miejsc parkingowych dla rowerów;

4) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;

5) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu:

hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łózek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łózek;

7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny.

8. Wytyczne z zakresu wymogów konserwatorskich dla budynku oficyny Ząbkowska 30

Budynek Ząbkowska 30 oficyna zachowała się w niemalże niezmienionej formie od czasu jej powstania, zatem stan istniejący jest jednocześnie oryginalną, pierwotną formą, wyglądu i materiału, a tym samym zachowana jest zabytkowa substancja. Niemniej jednak budynek jest w bardzo złym stanie technicznym. Należy wyremontować budynek wg zaleceń konserwatora i zapisów MPZP.

9. Wytyczne w zakresie struktury lokali mieszkalnych

W wyniku rewitalizacji terenu przewiduje się zachowanie dominującej do tej pory funkcji mieszkaniowej. Proponuje się uzyskać lokale mieszkalne o zróżnicowanej wielkości, Mieszkania zrealizowane zostaną w standardzie TBS tj. „pod klucz” (w standardzie wykonane będą podłogi - w kuchni, łazience i wc płytki ceramiczne, na pozostałej powierzchni podłogi drewniane, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, biały montaż, czyli wanny/prysznic, umywalki, miski ustępowe – wszystkie mieszkania wyposażone w niezbędne instalacje i armaturę oraz kuchenki elektryczne). Najem planowany jest w ramach systemu TBS.

Proponowana struktura lokali mieszkalnych				
rodzaj	1-pokojowe	2-pokojowe	3-pokojowe	3 i więcej pokojowe
udział procentowy	30 %	40%	25 %	5%

W nowoprojektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym część lokali mieszkalnych będzie zaprojektowana z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnościami. Projektant po wykonaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej zweryfikuje przedmiotową dokumentację pod względem dostępności dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z załącznikiem nr 3 Wzorcowy opis dostępności.

10. Wytyczne w zakresie lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na placówkę opiekuńczo-wychowawczą (zgodnie z obowiązującymi przepisami)

Na kondygnacji drugiej w nowoprojektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym należy zaprojektować lokal mieszkalny o powierzchni ok. 200 - 250 m²

Zestawienie pomieszczeń:

- 7 sypialni o powierzchni min. 12 m²;
- Kuchnia, jadalnia i część dzienna o powierzchni min. 60 m²;
- 1 pokój kadry o powierzchni ok. 15-20 m²;
- 2-3 garderoby o łącznej powierzchni 15m²;
- 1 spiżarnia o powierzchni min. 10 m²;
- 3 łazienki o powierzchni min. 6 m²;
- 1 toaleta o powierzchni min. 2 m²;
- 1 pralnia o powierzchni min. 5 m²;
- schowek/garderoba sezonowa o powierzchni ok. 10 m².

11. Wytyczne w zakresie struktury lokali usługowych w nowoprojektowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym

Na pierwszej kondygnacji budynku lokale usługowe. Część lokali usługowych z przeznaczeniem dla różnych funkcji, w tym z możliwością usytuowania funkcji wychowawczej, edukacyjnej i zdrowotnej.

12. Informacje specyficzne dotyczące inwestora - Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. W odniesieniu do działalności w zakresie budownictwa społecznego Spółka świadczy usługę w ogólnym interesie gospodarczym, służącą zaspokajaniu potrzeb społecznych w obszarze mieszkalnictwa socjalnego, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. c) Decyzji Komisji z 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.1.2012, str. 3). Spółka może również wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w zasobach Spółki.

13. Rozwiązania budowlano - konstrukcyjne, instalacyjne i wykończeniowe - wymagania i założenia projektowe.

Inwestycja będzie finansowana ze środków wspierających budownictwo mieszkaniowe, w ramach programów rządowych lub środków kredytowych uzyskanych w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Wyroby i materiały zaproponowane w dokumentacji mają spełniać wymagania polskich przepisów i posiadać wymagane parametry oraz atesty i aprobaty techniczne dopuszczające ich stosowanie w budownictwie. W tym zakresie Zamawiający będzie kontrolował działania Wykonawcy. Wszystkie wyroby, materiały i rozwiązania technologiczne podlegają akceptacji Zamawiającego.

Zamawiający wymaga, aby:

- elementy konstrukcyjne (fundamenty, ściany, stropy) miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 100 lat;
- elementy konstrukcyjne dachu miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat;
- pokrycie dachu miało zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 30 lat;
- instalacje w zakresie orurowania i okablowania powinny mieć zapewnioną trwałość w okresie nie krótszym niż 30 lat;
- osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie obiektu w okresie co najmniej 15 lat.

Zamawiający wymaga, aby przyjęte racjonalne jakościowo i ekonomicznie rozwiązania projektowe ograniczały łączne szacunkowe koszty zaprojektowania, wykonania, wyposażenia i oddania do użytkowania inwestycji, realizowanej w oparciu o przedmiotową dokumentację, do poziomu środków finansowych przewidzianych przez Zamawiającego. Jednocześnie wymagane jest bieżące konsultowanie z Zamawiającym zastosowania rozwiązań, systemów mających istotny wpływ na ww. koszty realizacji inwestycji.

Zamawiający wymaga, aby przyjęte rozwiązania techniczne a w szczególności technologiczne pozwalały na ograniczenie kosztów eksploatacji nieruchomości tj. zmniejszenie kosztów zużycia energii elektrycznej i wody.

Należy zaprojektować oddzielne opomiarowanie (liczniki) energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, c.o. dla każdego z lokali mieszkalnych i usługowych (dostępne z klatki schodowej).

14. Wyposażenie i wykończenie budynków:

UWAGA: W odniesieniu do budynku oficyna Ząbkowska 30, należy ściśle uwzględnić założenia MPZP, MWKZ oraz innych instytucji, co do wyposażenia i wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego budynku.

a. Stolarka i ślusarka.

Drzwi:

- Drzwi wejściowe pomieszczeń technicznych stalowe, antywłamaniowe klasy C, ościeżnice drzwiowe stalowe oraz zgodnie z wytycznymi gestorów sieci;
- Drzwi zewnętrzne budynków w tym drzwi do pomieszczeń technicznych zewnętrznych – zgodnie z uzyskanymi przez Projektanta zaleceniami konserwatorskimi, zapisami MPZP oraz wymaganiami aktualnych przepisów;
- Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych antywłamaniowe klasy C;
- Drzwi wewnątrzlokalowe lokali mieszkalnych trwałe.

Okna:

- Zgodnie z uzyskanymi przez Projektanta zaleceniami konserwatorskimi, zapisami MPZP oraz wymaganiami aktualnych przepisów.

b. Instalacje sanitarne budynków.

- instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody;

- instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- instalacja centralnego ogrzewania;
- instalacja wentylacji grawitacyjnej i ewentualnie wymuszonej wentylacji grawitacyjnej;
- instalacje klimatyzacji HVAC (dotyczy lokali usługowych);
- inne instalacje wynikające z przepisów.

c. Instalacje elektryczne wewnętrzne, zewnętrzne i teletechniczne budynków.

Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne:

- instalacja oświetlenia podstawowego;
- instalacja oświetlenia awaryjnego;
- instalacja oświetlenia ewakuacyjnego;
- instalacja siłowa wraz z wewnętrznymi liniami zasilającymi i rozdzielnicami;
- instalacja siłowa doprowadzona do aneksów kuchennych;
- instalacja sterownicza;
- instalacja gniazd jednofazowych ogólnego przeznaczenia;
- instalacja uziomu i połączeń wyrównawczych;
- instalacja odgromowa;
- instalacja dzwonekowa;
- instalacje umożliwiające wykorzystanie odnawialnych źródeł energii
- instalacja domofonowa z kartami dostępu;
- instalacja zasilania bram garażowych;
- Inne instalacje wynikające z przepisów.

Instalacje teletechniczne:

- instalacja telekomunikacyjna światłowodowa FTTH;
- instalacja telewizji kablowej;
- instalacja „oczekująca” umożliwiającą wykonanie monitoringu budynków;
- inne instalacje wynikające z przepisów

d. Układy pomiarowe administracji:

- oświetlenie LED wejść do budynków;
- oświetlenie LED terenu;
- oświetlenie LED ciągów komunikacyjnych: klatek schodowych, korytarzy;
- oświetlenie LED pomieszczeń administracyjnych (np. rozdzielnie elektryczne, węzeł cieplny, hydrofornia, pomieszczenie składowania odpadów, pomieszczenia gospodarcze).

e. Dach budynku nowoprojektowanego:

- Zaprojektowanie ogrodu dachowego użytkowego z roślinnością intensywną.

f. Garaż podziemny:

- miejsca parkingowe, w tym kilka miejsc dla osób niepełnosprawnych; 2 miejsca postojowe wraz ze stacjami dokującymi (dla samochodów elektrycznych);

- miejsca parkingowe dla rowerów;
- garaż obsługiwany przez dźwig osobowy.

g. Wyposażenie i wykończenie LOKALI MIESZKALNYCH.

Wyposażenie instalacyjne:

- instalacja teletechniczna (z instalacją światłowodowa FTTH);
- instalacja LAN;
- instalacja TV;
- domofon;
- instalacje elektryczne;
- instalacje sanitarne;
- inne instalacje wynikające z przepisów.
(Szafki instalacji elektrycznych i teletechnicznych zaprojektowane jako podtynkowe).

Ściany i stropy:

- Ściany i stropy pomieszczeń suchych: tynk gipsowy lub cementowo wapienny, gładź, dwukrotnie malowane farbą emulsyjną;
- Ściany i sufity w pomieszczeniach mokrych: tynk cementowo wapienny, powierzchnie narażone na kontakt z wodą zabezpieczone folią w płynie i wykończone okładziną ceramiczną, pozostałe powierzchnie gładź, malowane dwukrotnie farbą emulsyjną.

Posadzki:

- Posadzki w pomieszczeniach mieszkalnych – trwałe, wykończone listwą przypodłogową;
- Posadzki w pomieszczeniach mokrych – powierzchniowo zabezpieczone folią w płynie i wykończone okładziną ceramiczną (gres), wykończone listwą przypodłogową.

Wyposażenie pomieszczeń łazienek:

- kabina natryskowa lub wanna z baterią natryskową;
- umywalka, bateria jednouchwytowa;
- WC miska ustępowa typu kompakt;
- podejście wod.-kan. do pralki.
(Wszystkie podłączenia urządzeń sanitarnych mają być prowadzone w posadzce lub zabudowane)

Wyposażenie pomieszczeń kuchni:

- zlewozmywak z blachy nierdzewnej zamocowany na szafce;
- bateria zlewozmywakowa jednouchwytowa;
- płyta grzewcza elektryczna indukcyjna lub kuchenka elektryczna z piekarnikiem;
- podejście wod.-kan. do zmywarki.

h. Wyposażenie i wykończenie LOKALI USŁUGOWYCH

Wyposażenie instalacyjne:

- instalacja teletechniczna (z instalacją światłowodowa FTTH);
- instalacja LAN;
- instalacja TV;

- domofon;
- instalacje elektryczne,
- instalacje sanitarne;
- inne instalacje wynikające z przepisów
(Szafki instalacji elektrycznych i teletechnicznych zaprojektowane jako podtynkowe).

Ściany i stropy:

- Wyciszone przegrody wspólne z innymi lokalami;
- Ściany w pomieszczeniach suchych: tynk cementowo wapienny, gładź, dwukrotnie malowane farbą emulsyjną;
- Ściany w pomieszczeniach mokrych: tynk cementowo wapienny, powierzchnie narażone na kontakt z wodą zabezpieczone folią w płynie i wykończone okładziną ceramiczną (do 2m), pozostałe powierzchnie gładź, malowane dwukrotnie farbą emulsyjną;
- Sufity podwieszane modułowe w pomieszczeniach suchych i mokrych

Posadzki:

- Podłogi w pomieszczeniach suchych -trwałe, wykończone listwą przypodłogową;
- Posadzki w pomieszczeniach mokrych – powierzchniowo zabezpieczone folią w płynie i wykończone okładziną ceramiczną (gres), wykończone listwą przypodłogową.

Wyposażenie pomieszczeń łazienek:

- podejścia wod.-kan. pod umywalki, miski ustępowe;
- podejście wod.-kan. techniczne.

Wyposażenie pomieszczeń zapleczy:

- podejście wod.-kan. do zmywarki;
- podejście wod.-kan. techniczne.

Dokumentacja powinna zawierać wszystkie niezbędne opracowania, opinie i decyzje, wymagane w procesie realizacji inwestycji, a w szczególności:

- kompletny projekt budowlano-wykonawczy węzła cieplnego wraz z uzgodnieniem Veolia Energia Warszawa S.A.(opomiarowanie w węźle cieplnym – ciepłomierze do niezależnego pomiaru wody cieplej i ilości ciepła na potrzeby c.o.),
- projekty przyłączy wod.-kan., wraz z uzgodnieniami MPWiK w m.st. Warszawie S.A.,
- projekt konstrukcji tymczasowej dla zapewnienie stateczności budynku oficyny Żąbkowska 30b na każdym etapie robót (a w szczególności robót rozbiórkowych) lub projekt odpowiedniej organizacji robót, która zapewni, że stateczność budynku zostanie zapewniona na każdym etapie robót.

15. Zakres, wymagania i wytyczne dotyczące wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla dwóch budynków.

Wymaga się opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej zgodnie z wymaganiami Zamawiającego określonymi w Opisie przedmiotu zamówienia, obowiązującymi przepisami i aktualnymi normami w stanie kompletnym z punktu

widzenia celu, któremu ma służyć, tj. obejmującej wszystkie branże i roboty, których wykonanie jest przewidziane w niniejszym opisie oraz wymagane dla uzyskania kompletnie wyposażonego (w zakresie instalacji, urządzeń technicznych, ochrony p.poż.) budynków i terenu zewnętrznego, objętego opracowaniem, gotowego do użytkowania po wykonaniu wszystkich robót objętych dokumentacją, uzgodnioną z właściwymi podmiotami, wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

1.1. Prace przedprojektowe.

- 1.1.1. Uzyskanie mapy do celów projektowych.
- 1.1.2. Wykonanie dokumentacji geotechnicznej wymaganej przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wszelkich innych badań i prac właściwych dla tego etapu.
- 1.1.3. Uzyskanie warunków technicznych dotyczących podłączenia budynków do sieci: ciepłowniczej Veolia Energia Warszawa S.A., INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o., MPWiK w m.st. Warszawie S.A., teletechnicznej.
- 1.1.4. Zweryfikowanie możliwości wykorzystania istniejących przyłączy (kanalizacyjnego, wodociągowego, elektroenergetycznego) i w przypadku konieczności ich przeprojektowanie lub ponowne zaprojektowanie w uzgodnieniu z gestorami sieci.
- 1.1.5. Wykonanie wszelkich innych badań i prac właściwych dla tego etapu.

1.2. ETAP I

- 1.2.1. Wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej i ekspertyzy technicznej budynku oficyna Ząbkowska 30 oceniającej stan techniczny konstrukcji budynku w zakresie potrzebnym do opracowania projektu budowlanego i wykonawczego (zapewnienie dostępu do budynku i wszystkich pomieszczeń wewnętrznych, w tym demontaż trwałych zabezpieczeń, rozmurowanie itp. oraz ponowne zabezpieczenie budynku przed dostępem osób nieupoważnionych leży po stronie Projektanta). W tym:
 - 1.2.1.1. Wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej oraz inwentaryzacji zieleni do celów projektowych, w celu opisu stanu istniejącego na potrzeby prawidłowego wykonania koncepcji oraz projektu budowlanego i projektów wykonawczych wraz z wykonaniem pomiarów geodezyjnych. Opis stanu istniejącego:
 - 1.2.1.2. Ekspertyza powinna zawierać w szczególności następujące elementy:
 - 1.2.1.2.1. Badania w nw. zakresie wraz z analizą wyników:
 - badanie warunków geotechnicznych z określeniem nośności podłoża;
 - badania stanu fundamentów z określeniem ich nośności, powierzchni i wysokości stóp (ław), zastosowanych materiałów, wraz z wykonaniem niezbędnych wykopów, odkrywek a następnie ich zakryciem i zabezpieczeniem; (badania wraz z odkrywkami należy wykonać w charakterystycznych punktach)

1.2.1.2.2. Obliczenia statyczne obejmujące sprawdzenie istniejącej konstrukcji

1.2.1.2.3. Ocenę stanu technicznego konstrukcji wraz z rozpoznaniem rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych, oraz odpowiednio wytrzymałości i nośności elementów.

1.2.2. Opracowanie projektu rozbiórek warsztatów, hal wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę dla wszystkich obiektów znajdujących się na działce nr 5, 51/2.

1.2.3. Opracowanie koncepcji, które po zatwierdzeniu przez Inwestora będą podstawą do zrealizowania dokumentacji projektowej.

Wykonanie dokumentacji budowlano-wykonawczej należy poprzedzić opracowaniem:

- koncepcji **remontu budynku oficyny Ząbkowska 30** która po zaakceptowaniu przez Zamawiającego będzie stanowić podstawę do dalszych prac projektowych
- koncepcji (zgodnie ze złożoną ofertą) na **nowoprojektowany budynek mieszkalny wielorodzinny**, z których jedna po zaakceptowaniu przez Zamawiającego, będzie stanowić podstawę do dalszych prac projektowych.

1.2.4. Wykonanie wszelkich innych badań i prac właściwych dla tego etapu.

1.3. ETAP II – Opracowanie: dokumentacji projektowo kosztorysowej na remont budynku oficyna Ząbkowska 30 wedle zaleceń MWKZ i zapisów MPZP, dokumentacji na rozbiórkę budynków gospodarczych z lokalizowanych na działce 51/5 i dokumentacji projektowo kosztorysowej nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Wymagany tryb konsultacji w okresie opracowania dokumentacji projektowej:

W okresie opracowania dokumentacji projektowej przewiduje się przeprowadzenie w siedzibie Zamawiającego konsultacji dotyczących uzgodnienia proponowanych rozwiązań projektowych. Spotkania będą się odbywały co 14 dni począwszy od dnia zatwierdzenia projektu koncepcyjnego, z udostępnieniem elektronicznym Zamawiającemu proponowanych rozwiązań z wyprzedzeniem 3 dni roboczych przed terminem konsultacji. W spotkaniach mają obowiązek brać udział przedstawiciele Wykonawcy odpowiedzialni za proponowane rozwiązania projektowe.

Opracowanie, na podstawie zatwierdzonych projektów koncepcyjnych, kompletnej dokumentacji projektowo – kosztorysowej, w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na budowę, realizację inwestycji i uzyskanie pozwoleń na jej użytkowanie. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa powinna zawierać wszystkie niezbędne i wymagane przepisami oraz zapisami niniejszego Opisu przedmiotu zamówienia opracowania, dla dwóch budynków w tym w szczególności:

1.3.1. Projekt zagospodarowania terenu (PZT) który powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na aktualnej mapie do celów projektowych. Projekt zagospodarowania terenu powinien być sporządzony

na mapie w skali dostosowanej do rodzaju i wielkości zamierzenia budowlanego i zapewniającej jej czytelność;

- 1.3.2. Inwentaryzację zieleni i projekt gospodarki zielenią wraz ze wskazaniem drzew do wycinki, uzgodnioną z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Praga Północ;
- 1.3.3. Projekt architektoniczno-budowlany (wraz ze szczegółowymi wizualizacjami elewacji frontowej, całego obiektu z czterech stron świata oraz zagospodarowania terenu);
- 1.3.4. Wszystkie niezbędne projekty wykonawcze, w tym dla budynku Ząbkowska 30 oficyna:
 - 1.3.4.1. projekt wymiany elementów budynków z opisem zabezpieczeń;
 - 1.3.4.2. projekt podbicia i wzmocnienia fundamentów budynku wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnych;
 - 1.3.4.3. projekt ewentualnego oczyszczenia w zakresie mykologicznym konstrukcji budynków;
 - 1.3.4.4. projekt konstrukcyjno-budowlany;
- 1.3.5. Projekty branży sanitarnej w tym:
 - 1.3.5.1. projekt wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. wraz z armaturą i białym montażem;
 - 1.3.5.2. projekt wewnętrznej instalacji wod.-kan. wraz z instalacją p.poż.;
 - 1.3.5.3. projekt węzła ciepłego;
 - 1.3.5.4. projekt odprowadzenia lub zagospodarowania wód deszczowych (z pozwoleniem wodno-prawnym jeżeli będzie wymagane);
 - 1.3.5.5. projekty wszystkich pozostałych instalacji wymienionych w pkt. 14 Opisu przedmiotu zamówienia.
- 1.3.6. Projekty w branży elektrycznej i teletechnicznej, w tym:
 - 1.3.6.1. projekt instalacji elektrycznych;
 - 1.3.6.2. projekt instalacji teletechnicznych (w tym instalacja światłowodowa FTTH, zaprojektowana we współpracy z przedstawicielem operatora wskazanym przez Zamawiającego po podpisaniu Umowy);
 - 1.3.6.3. projekty wszystkich pozostałych instalacji wymienionych w pkt. 14 Opisu przedmiotu zamówienia;
- 1.3.7. Projekty przyłączy (teletechnicznego, sieci ciepłowniczej, i innych wymagających przeprojektowania lub zaprojektowania) wraz z projektami usunięcia ewentualnych kolizji.
- 1.3.8. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót opracowane, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129 ze zm.).

- 1.3.9. Przedmiary - zawierające obliczenie ilości i opis robót budowlanych w kolejności technologicznej ich wykonania, z podaniem jednostek przedmiarowych robót, wynikających z dokumentacji projektowej.
- 1.3.10. Kosztorysy inwestorskie opracowane w rozbiciu na poszczególne branże w oparciu o przedmiary robót, sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 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 (Dz.U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389, ze zm.) obejmujące pełen zakres prac określonych w projekcie budowlanym i projektach wykonawczych, wraz ze wszystkimi urządzeniami i elementami wyposażenia budynków.
- 1.3.11. Analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym i ekonomicznym odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia promieniowania słonecznego, a także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepła oraz zdecentralizowanego systemu zaopatrzenia w energię w postaci bezpośredniego lub blokowego ogrzewania.
- 1.3.12. Informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia pod względem specyfiki projektu, uwzględnianą w planie BIOZ, opracowaną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401 ze zm.);
- 1.3.13. Oświadczenie projektanta o kompletności opracowanej dokumentacji projektowo-kosztorysowej pod względem celu jakiego ma służyć i jej zgodności z obowiązującymi przepisami i normami.

16. Nadzór autorski.

Zamówienie obejmuje pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji inwestycji.

Wykonawca zobowiązuje się pełnić nadzór autorski zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Wykonawca zapewnia pełnienie nadzoru autorskiego przez zespół projektantów: autorów rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i instalacyjnych zawartych w dokumentacji projektowej.

Nadzór autorski będzie polegał na uczestniczeniu w realizacji przedmiotowej inwestycji w szczególności poprzez:

- a) orzekanie, na wniosek Zamawiającego, w toku realizacji inwestycji, o zgodności rozwiązań technicznych i materiałowych, proponowanych przez wykonawcę robót z dokumentacją projektową, opiniowanie kart materiałowych;
- b) uzupełnianie dokumentacji projektowej o rysunki doprecyzowujące zawarte w niej rozwiązania projektowe, udzielanie ewentualnych wyjaśnień, uzgadnianie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowo - kosztorysowej (zgłoszonych przez Zamawiającego lub wykonawcę robót) z naniesieniem zmian w dokumentacji projektowej i zamieszczaniem stosownych wpisów w dzienniku budowy;

- c) udział na zaproszenie Zamawiającego w komisjach, naradach technicznych i końcowym odbiorze inwestycji;
- d) ocenę zgodności ewentualnej dokumentacji warsztatowej, montażowej, opracowanej przez wykonawcę robót, z projektami budowlanymi i projektami wykonawczymi;

17. Warunki sporządzania dokumentacji.

- a) Dokumentacja projektowo- kosztorysowa musi być opracowana w sposób zgodny z aktualnymi przepisami prawa, a w szczególności z wymaganiami:
 - Ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) i aktów wykonawczych do ww. ustawy;
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz program funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129 ze zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 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 (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389 ze zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.);
 - Ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1986 ze zm.);
 - Aktualnych przepisów szczegółowych i wykonawczych;
 - Aktualnych Polskich Norm, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej.
- b) Dokumentacja projektowo - kosztorysowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
- c) Dokumentacja projektowa oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót będą służyć jako postawa Opisu przedmiotu zamówienia w przetargu na roboty budowlane w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych oraz do realizacji pełnego zakresu robót budowlanych oraz zakupu wyposażenia, sprzętu i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji, zatem w swej treści powinna określać technologię robót, materiały, urządzenia w sposób umożliwiający zachowanie uczciwej konkurencji (bez wskazywania znaków towarowych, ich pochodzenia) oraz powinna określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii i urządzeń. Jeżeli niezbędne będzie wskazanie nazwy handlowej, marki, producenta danego urządzenia, systemu lub wyrobu budowlanego, wskazaniu takiemu winno towarzyszyć określenie „lub równoważny” wraz z opisem parametrów, które będą rozstrzygały o uznaniu oferowanego przez Wykonawcę zamiennego urządzenia, systemu lub wyrobu budowlanego za równoważny w stosunku do wskazanego przez projektanta.

18. Zmiany postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty.

Stosownie do wymogów art. 144 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, ewentualna zmiana postanowień zawartej Umowy, w zakresie przesłanek opisanych w § 16 Umowy, takich jak w szczególności zmiana (przedłużenie) terminu realizacji zamówienia i/lub zmiana założonych wcześniej rozwiązań projektowych, będzie możliwa w szczególnie uzasadnionych przypadkach, nie wynikających z winy Projektanta, związanych z:

- opóźnionym (w stosunku do wynikającego ze stosownych przepisów) terminem wydania decyzji administracyjnych, których uzyskanie jest niezbędne do realizacji zamówienia, o których wydanie Projektant wystąpił z należyтым wyprzedzeniem w stosunku do terminu realizacji zamówienia;
- oczekiwaniem na materiały niezbędne do realizacji prac (np. mapy do celów projektowych), opinie i uzgodnienia, o których wydanie Projektant wystąpił z należyтым wyprzedzeniem w stosunku do terminu realizacji zamówienia;
- zmianą założeń programowych, rozwiązań projektowych lub warunków realizacji zamówienia w trakcie prowadzenia prac, niezależną od Projektanta.

Zamawiający dopuszcza zmianę założeń programowych, rozwiązań projektowych lub warunków realizacji zamówienia w trakcie prowadzenia prac bez zmiany wynagrodzenia.

Podstawą do stosownego przedłużenia terminu wykonania zamówienia w ww. przypadkach, będzie pisemny wniosek Projektanta wraz z udokumentowanym podjęciem działań przez Projektanta, mających na celu realizację prac w terminie założonym w harmonogramie (określonym we wzorze Umowy) i udokumentowaniem faktu opóźnienia wynikającego ze zwłoki spowodowanej przez właściwą jednostkę lub instytucję, do której zwrócił się Projektant. Termin realizacji zamówienia może zostać przedłużony stosownie do okresu zaistniałego opóźnienia w sytuacjach opisanych powyżej lub odpowiednio do konsekwencji zmiany założeń lub warunków realizacji zamówienia, niezależnej od Projektanta. Za zwłokę, która może stanowić podstawę do przedłużenia terminu realizacji zamówienia, zostanie uznany okres oczekiwania Projektanta na wydanie odpowiedniej opinii, uzgodnień lub map do celów projektowych, wykraczający poza 30 dni kalendarzowych od daty wystąpienia o powyższe. W przypadku decyzji administracyjnej, okres zwłoki będzie wynikał z opóźnienia wydania danej decyzji w stosunku do terminu wynikającego ze stosownych przepisów. Zmiana założonych rozwiązań projektowych (i w przypadku, kiedy te zmiany spowodują istotne opóźnienie prac – zmiana terminu realizacji zamówienia) będzie możliwa na skutek pojawienia się okoliczności, z których wynikała będzie konieczność jej wprowadzenia. W szczególności będą to: wyniki badań wodno-gruntowych, stanowisko jednostek uzgadniających, opiniujących projekt i inne ujawnione w toku prac okoliczności, które mają wpływ na przyjęte wstępnie założenia projektowe, a których nie można było przewidzieć na etapie opracowania Opisu przedmiotu zamówienia i złożenia oferty.

19. Cena oferty.

Cena oferty obejmuje całkowity ryczałtowy (wraz z kosztem nadzoru autorskiego) koszt realizacji zamówienia wg powyższych założeń, wszystkie - w tym niżej wymienione - obowiązki, czynności i prace leżące po stronie Projektanta, w tym koszt:

- Wykonania inwentaryzacji i ekspertyzy technicznej budynku oficyny Ząbkowska 30 (w tym badań fundamentów, badaniem wytrzymałości muru)
- Wykonanie badań warunków geotechnicznych z określeniem nośności podłoża dla obu budynków, w zakresie wystarczającym i wymaganym przez przepisy do wykonania projektu budowlanego i projektów wykonawczych,
- Udziału właściwych przedstawicieli Projektanta w spotkaniach roboczych w okresie opracowania koncepcji architektonicznych oraz w okresie opracowania pozostałych elementów dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu uzgodnionych koncepcji architektonicznych (liczba koncepcji zgodna ze złożoną ofertą);
- Uzyskania wszystkich koniecznych materiałów wyjściowych do projektowania na własny koszt i we własnym zakresie, w szczególności: aktualnej mapy do celów projektowych;
- Uzyskania warunków technicznych przyłączenia mediów;
- Uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji, odstępstw (wraz z wykonaniem niezbędnych ekspertyz) uzgodnień dokumentacji projektowej i opinii;
- Wykonania inwentaryzacji zieleni z wykazem drzew i krzewów do zagospodarowania i koniecznych wycinek (w tym uzyskanie decyzji na wycinę);
- Wykonanie badań nośności gruntu i wszystkich innych badań jeżeli zajdzie potrzeba ich wykonania;
- Uzgodnienia dokumentacji projektowej z właściwymi podmiotami i jednostkami organizacyjnymi w zakresie zapewnienia odpowiednich dostaw energii elektrycznej, wody, ciepła technologicznego, teletechniki, odbioru ścieków;
- Uzyskanie wytycznych dla ochrony p.poż. budynków;
- Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu scenariuszy pożarowych uzgodnionych z rzeczoznawcą ppoż. oddzielnych dla każdego budynku
- Wykonania i uzgodnienia projektów niezbędnych przyłączy do sieci zewnętrznych,
- Wykonania projektów usunięcia ewentualnych kolizji projektowanych przyłączy z infrastrukturą podziemną lub naziemną;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu Projektu Budowlanego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu kompletu Projektów Wykonawczych oddzielnych dla każdego budynku
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oddzielnych dla każdego budynku;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu przedmiarów i kosztorysów inwestorskich oddzielnych dla każdego budynku;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu harmonogramu rzeczowego realizacji robót określonych w dokumentacji projektowej z rozbiciem na budynki;
- Wykonania i przekazania Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy harmonogramu realizacji zamówienia;
- Niezwłocznego udzielania Zamawiającemu wyjaśnień na pytania zgłaszane w toku przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych realizowanych na podstawie przedmiotowej dokumentacji;
- podatku VAT.

Łączną cenę oferty stanowić będzie ryczałtowy koszt opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej z uwzględnieniem ww. elementów zamówienia i wynagrodzenie za pełnienie nadzoru autorskiego, określone w treści oferty.

20. Dodatkowe zobowiązania.

Ponadto w ramach przedmiotu zamówienia i ceny oferty Projektant zobowiązany jest do:

- Wydania oświadczeń o kompletności dokumentacji;
- Dokonania uzgodnień międzybranżowych dokumentacji projektowej;
- Sprawdzenia dokumentacji przez osoby uprawnione;
- Wykonania wszelkich innych niezbędnych opracowań, które są konieczne do realizacji inwestycji w ramach zleconej kompleksowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej, w tym rysunków detali i szczegółowych rozwiązań wykonawczych.

21. Przekazanie przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia Wykonawca przekaże Zamawiającemu w następującej formie:

a. Inwentaryzacja i ekspertyza techniczna budynku Ząbkowska 30 oficyna

2 komplety (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików minimum 200 dpi.).

b. Projekt rozbiórek warsztatów, hal (wszystkich budynków znajdujących się na działkach poza budynkiem Ząbkowska 30 oficyna)

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików minimum 200 dpi.)

c. Koncepcje architektoniczne budynku Ząbkowska 30 oficyna i nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

3 komplety (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików minimum 200 dpi.).

d. Projekt budowlany dla remontu budynku Ząbkowska 30 oficyna i budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików minimum 200 dpi. oraz skan dokumentacji stanowiącej załącznik do pozwolenia na budowę).

e. Projekty wykonawcze oddzielnie dla każdego budynku:

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików minimum 200 dpi.).

f. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oddzielnie dla każdego budynku:

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg).

g. Przedmiary oddzielnie dla każdego budynku:

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.xls). Zgodne z wymogami banku.

h. Kosztorysy inwestorskie oddzielnie dla każdego budynku:

2 komplety (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.xls). Zgodne z wymogami banku.

i. Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót budowlanych określonych w dokumentacji projektowej z rozbiem na budynki:

5 kompletów (w wersji papierowej) i wersja elektroniczna na nośniku CD (komplet opracowań w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.xls). Zgodny z wymogami banku.

j. Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę i pozwoleniu na budowę dla Przedmiotu Umowy

Po dostarczeniu kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej, Zamawiający podpisze protokół przekazania którego przygotowanie leży po stronie Wykonawcy a następnie dokona jej odbioru lub zgłosi do niej na piśmie zastrzeżenia bądź uwagi, zgodnie z założeniami określonymi we wzorze umowy (załącznik 2 do SIWZ) dotyczącymi odbioru dokumentacji. Ostateczne odebranie dokumentacji nastąpi na podstawie protokołu końcowego dla całości przedmiotu zamówienia podpisanego przez Inwestora i Projektanta.

22. Załączniki.

1. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Opinia konserwatorska.
3. Wzorcowy opis dostępności.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Informacja techniczna na temat przyłączenia: VEOLIA Energia Warszawa S.A., INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o., MPWiK w m.st. Warszawie S.A


CZŁONEK ZARZĄDU
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Waldemar Władziński


PREZES
TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

Adam Godusławski

