

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

dla planowanego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.:
**„Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.:
„Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą
techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w
Krasnymstawie”**

I. Nazwy i kody zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)

1. Kod główny:
 - 1) 7122000-6 Usługi projektowania architektonicznego;
2. Kody dodatkowe:
 - 1) 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych;
 - 2) 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania;
 - 3) 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu;
 - 4) 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania;
 - 5) 71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi;
 - 6) 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją;
 - 7) 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
 - 8) 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

II. Przedmiot i zakres zamówienia

Przedmiotem planowanego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego jest „Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.: „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Krasnymstawie”.

Inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu i realizowana będzie na działkach o nr ew.: 293/4, 293/5 (obręb 0007 – Krakowskie Przedmieście), 3049/3, 3049/4 (obręb 0001 – Krasnystaw Miasto). Działki nie są ujęte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Teren działek przeznaczony pod realizację inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury, ustanowionych odrębnymi przepisami, jest poza granicami terenów górniczych i nie dotyczy go związane z tymi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Zgodnie z wstępnymi założeniami inwestycyjnymi Zamawiającego zakres rzeczowy przedsięwzięcia obejmuje wykonanie m.in.:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wykonanych w technologii tradycyjnej murowanej – z planowaną łączną liczbą 48 mieszkań – w wersji „pod klucz”
- stanowisk postojowych naziemnych oraz garażu podziemnego ;
- dróg wewnętrznych, ciągów: pieszych, jezdnych, pieszo-jezdnych,

- placu gospodarczego,
- placu zabaw,
- obiektów małej architektury,
- zieleni urządzonej,
- oświetlenia terenu,
- instalacji odnawialnych źródeł energii,
- wszelkich niezbędnych przyłączy do sieci i infrastruktury technicznej.

Informacje dotyczące planowanego przedsięwzięcia dotyczące m.in.: zagospodarowania terenu; istniejącej zabudowy i uzbrojenia; ogólnej charakterystyki, danych technicznych i rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych **zawiera Załącznik nr 1.1 „Dokumentacja techniczna terenu objętego przedsięwzięciem”** - „Koncepcja architektoniczno-budowlana budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 i 2 z garażami podziemnymi” opracowana przez Pracownię Architektoniczną „DAR-PROJEKT” HUSSEN MAGHRABY ul. Grzeczmarowskiego 2, V p. lok. 505, 26-600 Radom. Udostępniona przez Zamawiającego „Dokumentacja techniczna terenu objętego przedsięwzięciem (Załącznik nr 1.1)” zawiera także: - Wypis i wyrys z rejestru gruntów, - Badanie podłoża dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Krasnymstawie przy ul. Piłsudskiego, na dz. nr 3049/2, - Inwentaryzację istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Krasnymstawie przy ul. Piłsudskiego, na dz. nr 3049/2.; - Plan sytuacyjny

Zamawiający zaznacza, że:

- 1) na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje możliwość wprowadzenia zmiany w stosunku do wstępnych założeń inwestycyjnych w tym m.in.: zmianę zakresu prac powstałych na skutek obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych uzyskanych po terminie zawarcia umowy (m.in.: decyzji o warunkach zabudowy), bądź zaistnieniem okoliczności skutkujących koniecznością dokonania zmiany zakresu. Wykonawca zobowiązany będzie do wskazania optymalnego rozwiązania umożliwiającego maksymalne wykorzystania chłonności terenu objętego przedsięwzięciem zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy.
- 2) zadanie inwestycyjne „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Krasnymstawie” realizowane będzie etapowo. Opracowana przez Wykonawcę dokumentacja musi uwzględniać każdy z etapów inwestycji, dostosowując wszelkie rozwiązania architektoniczno-budowlane i komunikacyjne, tak aby każdy etap mógł być oddany do użytkowania niezależnie.
- 3) na realizację przedsięwzięcia objętego opracowywaną dokumentacją projektową Zamawiający planuje pozyskać środki pochodzące m.in.: z Rządowego Programu Bezzwrotnego Finansowego Wsparcia Budownictwa z Funduszu Dopłat, Programu Wspierania Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) oraz środków z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO) - grant na instalacje OZE. Wykonawca realizując przedmiot zamówienia zobowiązany będzie do uwzględnienia wymagań przedmiotowych naborów w zakresie m.in. dobieranych rozwiązań.
- 4) opracowywana w ramach realizacji przedmiotu zamówienia dokumentacja/projektowane materiały i technologie muszą być na bieżąco konsultowane z Zamawiającym oraz uzyskać akceptację Zamawiającego.

Zakres przedmiotu zamówienia, dla którego prowadzone jest rozeznanie cenowe obejmuje m.in.:

1. Opracowanie kompletnej i docelowej koncepcji realizacji przedsięwzięcia (koncepcji PZT oraz koncepcji architektoniczno-budowlanej) wraz z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.
2. Uzyskanie we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich uzgodnień, decyzji i materiałów (oraz opracowań) niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia (jeśli będą wymagane), w tym w szczególności: pozyskania aktualnych map do celów projektowych; pozyskania niezbędnych wypisów/wrysów z rejestru gruntów; uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, uzyskania niezbędnych uzgodnień branżowych, uzyskania zgód wszystkich właścicieli działek, na których będą prowadzone roboty, wystąpienia do właściwych gestorów sieci, zarządców dróg itp. i otrzymanie warunków technicznych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.
3. Wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych badań oraz sprawdzeń niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia (jeśli będą wymagane) w tym w szczególności: wykonanie badań geotechnicznych gruntu.
4. Opracowanie zgodnie z zatwierdzoną koncepcją oraz uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy i wymaganiami Zamawiającego wielobranżowej kompletnej dokumentacji projektowej obejmującej Projekty budowlane (PAB), Projekty rozbiórek – wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz Projekty wykonawcze (PW).
5. Sporządzenie w oparciu o wykonaną dokumentację projektową szczegółowego kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiarem robót dla planowanego przedsięwzięcia.
6. Pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego objętego dokumentacją sporządzoną przez Wykonawcę.

Uwzględniając powyższe zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje m.in.:

1. Szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia.
2. Wykonanie w oparciu o wymagania Zamawiającego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami kompletnej i docelowej koncepcji PZT oraz szczegółowej koncepcji architektoniczno-budowlanej dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z uzyskaniem ich akceptacji przez wymagane instytucje/organy w tym m.in.: rzeczoznawcę ppoż, gestorów sieci, itp.

Zamawiający wymaga aby:

- a) w fazie wstępnej prac Wykonawca:
 - dokonał analizy i wskazał optymalne rozwiązania umożliwiające maksymalne wykorzystanie chłonności terenu objętego przedsięwzięciem zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy;
 - przedstawił minimum dwa warianty koncepcji zagospodarowania terenu wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą, koncepcji budynków – struktura, rozkład i wykonanie koncepcji rzutów (układu funkcjonalnego mieszkań) budynków wraz z zestawieniem powierzchni i kubatury. Zamawiający zastrzega sobie wybór wariantu koncepcji, na podstawie, którego Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania kompletnej dokumentacji objętej przedmiotem zamówienia w tym m.in.: projektów budowlanych, projektów rozbiórek, projektów Wykonawczych, kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót, STWIORB, itp.
- b) opracowana przez Wykonawcę docelowa szczegółowa koncepcja będąca podstawą opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej zawierała m.in.: koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji wraz z całą infrastrukturą towarzyszącą potrzebną do prawidłowego funkcjonowania budynków (drogi, zjazdy, ciągi piesze, miejsca postojowe, mała architektura, plac zabaw, tereny zielone, itp.), koncepcję budynków – ich strukturę rozkład, opis techniczny z podaniem wstępnego rodzaju planowanych materiałów konstrukcyjnych i

wykończeniowych, opisem pomieszczeń oraz koncepcyjnym zarysem instalacji w jakie należy wyposażać budynki wraz z bilansem zapotrzebowania na poszczególne media; zestawienie liczby i powierzchni lokali mieszkalnych z podziałem w zależności od ich struktury, opis dotyczący instalacji: wod-kan, grzewczych, elektrycznych, OZE, itp.; analizę nasłonecznienia lokali i przesłaniania budynków; zaprojektowanie elewacji budynków dla każdej ze ścian zewnętrznych, wykonanie wizualizacji koncepcji budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w formacie 3D - wirtualny spacer; wykonanie rzutów i wizualizacji przestrzennych 3D typowych mieszkań wraz z wyposażeniem.

3. Uzyskanie we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich uzgodnień, decyzji administracyjnych i materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy, w tym w szczególności: pozyskania aktualnych map do celów projektowych; pozyskania niezbędnych wypisów/wrysów z rejestru gruntów; uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, uzyskania niezbędnych uzgodnień branżowych, uzyskania zgód wszystkich właścicieli działek, na których będą prowadzone roboty, wystąpienia do właściwych gestorów sieci, zarządców dróg itp. i otrzymanie warunków technicznych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia, uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji pozwolenia na rozbiórkę.
4. Dokonania wszelkich opracowań oraz uzgodnień – wymaganych przepisami – niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia.
5. Przygotowania wniosków o udzielenie odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw (jeśli będą wymagane).
6. Wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich badań oraz sprawdzeń niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy (jeśli będą wymagane), w tym m.in.: wykonanie badania podłoża gruntowego wraz ze sporządzeniem operatu.
7. Wykonania inwentaryzacji istniejących naniesień budowlanych oraz inwentaryzacji zieleni wraz z opracowaniem projektu rozbiórek, ekspertyz i/lub ocen technicznych niezbędnych do realizacji inwestycji.
8. Opracowania projektu zieleni (w tym nasadzeń zastępczych) oraz uzyskania decyzji na wycinkę drzew.
9. Opracowania Projektów Budowlanych (zawierających wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia) zgodnych z wymaganiami Zamawiającego oraz przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022r., poz. 1679).
10. Przeprowadzenia w imieniu Zamawiającego skutecznej procedury uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę (w tym udzielania wyjaśnień, uzupełnień i uszczegółowień zgodnie z uwagami instytucji i urzędów uczestniczących w ww. procedurze) wraz z uzyskaniem przedmiotowych decyzji.
11. Sporządzenia wielobranżowych projektów wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane, w tym także projektów wykonawczych przebudowy sieci i kolizji (uzgodnionych przez gestorów sieci), zjazdów dróg, dojazdów i dojazdów, projektów organizacji ruchu, itp. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454).
12. Sporządzenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej

wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454):

- a) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - b) przedmiarów robót.
13. Sporządzenia kosztorysów inwestorskich opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku 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 r., poz. 2458), w tym: kosztorysów inwestorskich wszystkich branż wraz z tabelą elementów scalonych oraz podsumowaniem (w formacie .xls lub .xlsx oraz .pdf i .ath). Wykonawca zobowiązany będzie do dokonywania aktualizacji kosztorysów inwestorskich o aktualne składniki cenotwórcze w terminie wskazanym przez Zamawiającego. Wykonawca w ramach realizacji przedmiotu umowy zobowiązany będzie do wykonania dwóch takich aktualizacji.
 14. Sporządzenia informacji bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126).
 15. Sporządzenia projektowej charakterystyki energetycznej budynków.
 16. Przygotowanie raportu analizującego inwestycję pod kątem zasady DNSH, z uwzględnieniem wszystkich wymagań środowiskowych i planów działań kompensacyjnych zgodnie z Rozporządzeniem UE 2020/852.
 17. Sporządzenia zestawienia powierzchni mieszkań oraz opracowania kart poszczególnych mieszkań.
 18. Opracowania ostatecznego, uzgodnionego z Zamawiającym standardu wykończenia części wspólnych dla zakresu objętego opracowaniem. Aranżacja przestrzeni wspólnych wewnątrz budynków powinna ułatwiać samodzielną orientację, poruszanie się w przestrzeni oraz znalezienie drogi do celu np. przez kontrastową kolorystykę ścian w stosunku do podłóg, system identyfikacji wizualnej (oznaczenia, piktogramy), umieszczenie oznaczenia kierunkowego.
 19. Pełnienia nadzoru autorskiego obejmującego czynności:
 - a) podstawowe, określone wymogami Prawa budowlanego w tym m.in.: art. 20 ust.1 pkt. 3, 3a, 4, a w szczególności:
 - wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań,
 - stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, na wezwanie Zamawiającego udział w radzie budowy,
 - uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie określonym przez Zamawiającego;
 - b) bieżące opiniowanie wprowadzanych zmian pod kątem kwalifikacji jako istotne lub nieistotne.
 - c) dodatkowe, określone wymaganiami Zamawiającego, a polegające na:
 - zapewnieniu wsparcia technicznego dla Zamawiającego, zarówno w okresie realizacji przedmiotu umowy jak również na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego mającego na celu wyłonienie Wykonawcy robót budowlanych i etapie realizacji prac objętych opracowaną dokumentacją;
 - przygotowywaniu w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego pisemnych odpowiedzi na pytania i ewentualne zmiany dokumentacji projektowej, których konieczność będzie wynikać z zadawanych pytań i udzielanych odpowiedzi powstałych na etapie prowadzonych postępowań o udzielenie zamówień objętych dokumentacją;

- przygotowywaniu w terminie określonym przez Zamawiającego materiałów merytorycznych dotyczących dokumentacji projektowej w tym odpowiedzi, zestawień i wyjaśnień dla instytucji kontrolujących oraz finansujących przedsięwzięcie inwestycyjne.
- uczestniczenie w spotkaniach na terenie budowy lub w siedzibie Zamawiającego – zakłada się konieczność 20 pobyków Wykonawcy w ramach nadzoru autorskiego w toku sprawowania nadzoru.

III. Terminy realizacji zamówienia

Wykonawca zobowiązany będzie **do rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy niezwłocznie po jej podpisaniu** oraz do:

- 1) **opracowania i przekazania Zamawiającemu kompletnej i docelowej koncepcji realizacji przedsięwzięcia** (koncepcji PZT oraz koncepcji architektoniczno-budowlanej) **wraz z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy – w terminie do 4 miesięcy od dnia podpisania umowy;**
- 2) **opracowania i przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z wymaganymi uzgodnieniami i decyzjami administracyjnymi oraz pozostałymi materiałami** w terminie: **do 12 miesięcy – licząc od dnia podpisania umowy;**
- 3) **pełnienia nadzoru autorskiego** nad realizacją zadania inwestycyjnego objętego dokumentacją sporządzoną przez Wykonawcę w ramach niniejszej umowy od dnia rozpoczęcia przez Zamawiającego procedury wyłonienia Wykonawcy(-ców) zadania, poprzez etap podpisywania umowy z tym Wykonawcą (-ami), aż do momentu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego wykonywanego na podstawie dokumentacji będącej przedmiotem umowy.

IV. Wymagania dotyczące przedmiotu zamówienia

1. Dokumentacja, o której mowa w pkt. II niniejszego OPZ, umożliwiająca etapowanie realizacji zadania, „*Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Krasnymstawie*”:
 - a) będzie służyła i umożliwiała Zamawiającemu przygotowanie i przeprowadzenie (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych) postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem będzie wykonanie robót budowlanych przewidzianych w ramach ww. zadania; przygotowanie i złożenie ofert przez potencjalnych Wykonawców oraz wyłonienie Wykonawcy/-ów ww. zamówienia publicznego.

W szczególności będzie służyć do opisu poszczególnych działań inwestycyjnych wchodzących w zakres zamówienia, ustalenia kosztów planowanych dostaw, kosztów prac i robót budowlanych;
 - b) musi być wzajemnie skoordynowana technicznie, kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zgodna z umową, wymaganiami Zamawiającego co do zakresu robót niezbędnych do wykonania dla poszczególnych nieruchomości, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami obowiązującymi w zakresie przedmiotu zamówienia;
 - c) musi spełniać wymogi określone w ustawie z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych. W tym, w szczególności powinna uwzględniać wymagania dotyczące opisu przedmiotu zamówienia określone w ww. ustawie. Dokumentacja nie może zawierać zapisów,

które mogłyby utrudniać zachowanie uczciwej konkurencji - nie może zawierać wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych Wykonawców lub produktów, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W przypadku użycia określenia „równoważny” Wykonawca zobowiązany jest do dokładnego opisanie wymagań dotyczących materiałów i urządzeń równoważnych poprzez określenie ich parametrów technicznych, trwałości, eksploatacji, funkcjonalności, rozbudowy, celu przedmiotu umowy. Każdorazowe użycie w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę wymaga dopuszczenia rozwiązań równoważnych, pisemnego uzasadnienia ze strony Wykonawcy (wskazującego na specyfikę przedmiotu zamówienia oraz brak możliwości opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą obiektywnych parametrów) oraz opisu równoważności.

Zamawiający wymaga aby w przyjętych rozwiązaniach były zastosowane wyroby budowlane (materiały i urządzenia) dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania;

- d) w trakcie opracowywania oraz przed odebraniem powinna być regularnie konsultowana z Zamawiającym.
2. Wykonawca zobowiązany jest do:
- a) zapoznania się ze wszystkimi warunkami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, w tym z warunkami technicznymi i trudnościami mogącymi wyniknąć podczas realizacji zamówienia;
 - b) wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, OPZ, umową, zasadami sztuki budowlanej, wiedzą techniczną i organizacyjną, obowiązującymi przepisami i normami, należytą starannością oraz przy uwzględnieniu zawodowego - profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności oraz przy poszanowaniu przepisów wewnętrznych Zamawiającego;
 - c) bieżącego uzgadniania z Zamawiającym zaproponowanych do zaprojektowania materiałów i technologii;
 - d) uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich opracowań, uzgodnień, decyzji administracyjnych i materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia,
 - e) sporządzenia dokumentacji w formie elektronicznej oraz w formie papierowej w ilościach oraz formatach wymaganych przez Zamawiającego;
 - f) udzielenia gwarancji i rękojmi na wykonaną dokumentację.
3. Wykonawca winien uzyskać pozytywną weryfikację dokumentacji projektowej na każdym etapie projektowym dla każdej branży i wszystkich proponowanych rozwiązań co do doboru urządzeń, materiałów, itp. zasadą przyjętych rozwiązań powinno być zapewnienie osiągnięcia najkorzystniejszych efektów techniczno-ekonomicznych oraz niezawodności gwarantującej długoterminową bezawaryjną pracę i niskie koszty eksploatacyjne.
4. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszystkie zmiany dokumentów wchodzących w skład opracowanej przez siebie dokumentacji, które wynikną z błędów lub niedokładności, wad ujawnionych zarówno w trakcie realizacji umowy, etapie postępowania o udzielenie zamówienia na realizację prac objętych opracowaną dokumentacją, jak również w czasie ich realizacji. Wykonawca jest zobowiązany do udzielenia wyjaśnień / usunięcia ww. błędów / niedokładności na własny koszt oraz w terminie określonym przez Zamawiającego.

5. Przy realizacji przedmiotu zamówienia należy:
 - przewidzieć i uwzględnić wymagania dla robót budowlano – montażowych niezbędnych i umożliwiających osiągnięcie celu zadania inwestycyjnego, o którym mowa w pkt. I OPZ, w tym m.in. w zakresie: prac rozbiórkowych, robót tymczasowych, architektury, konstrukcji, technologii, urządzeń i instalacji (elektrycznych, sanitarnych, teletechnicznych), prac wykończeniowych (doboru materiałów budowlanych, wykończeniowych, wyposażenia i urządzeń) zagospodarowania terenu, instalacji zewnętrznych, oświetlenia, ochrony p.poż. i przepisów bhp, dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zastosowania źródeł energii odnawialnej (OZE), termomodernizacji, zagospodarowania terenu (małej infrastruktury, zieleni);
 - **zaprojektować wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, zapewniających ekologiczne i jak najbardziej niezależne źródła energii, gwarantujące uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną max. do $E_p \leq 52 \text{ kWh/m}^2\text{rok}$, oraz w poszanowaniu reguł DNSH, w tym instalacji: wodociągowej; kanalizacji sanitarnej; wentylacyjnej; kanalizacji deszczowej z założeniem głównego wykorzystania wód opadowych do użytku wewnętrznego; ciepłej wody użytkowej; elektrycznej; teletechnicznej, itp.;**
6. Przy projektowaniu należy:
 - dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.
 - zastosować racjonalne rozwiązania prowadzące do optymalizacji kosztów budowy i eksploatacji zespołu mieszkaniowego przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynku.
7. Zamawiający wymaga, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania opracowywanej dokumentacji zgodnie obowiązującymi przepisami w zakresie stawianych przez nie wymagań dla projektowanych obiektów budowlanych wchodzących w skład przedmiotu zamówienia, w tym także m.in. z:
 - a) Ustawą z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych
 - b) Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 2019 poz. 457);
 - c) Ustawą z dnia 8 marca 2024 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 poz. 304.);
 - d) Wymaganiami stawianymi przez BGK dla dokumentacji stanowiącymi załącznik do wniosku o udzielenie preferencyjnego kredytu z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego (preferencyjny kredyt SBC);
 - e) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.);
 - f) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 r., poz. 1679);
 - g) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2454);

- h) Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463);
- i) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2003 nr 120 poz. 1126);
- j) Ustawą o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U. 2024 poz. 275, 1222);
- k) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 marca 2023 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822);
- l) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030);
- m) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 8 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563);
- n) Ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289).

V. Załączniki

Załącznik nr 1.1 „Dokumentacja techniczna terenu objętego przedsięwzięciem” obejmująca:

- 1) „Koncepcję architektoniczno-budowlaną budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1 i 2 z garażami podziemnymi” opracowana przez Pracownię Architektoniczną „DAR-PROJEKT” HUSSEIN MAGHRABY ul. Grzegorzewskiego 2, V p. lok. 505, 26-600 Radom.
- 2) Wypis i wyrys z rejestru gruntów.
- 3) Badanie podłoża dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Krasnymstawie przy ul. Piłsudskiego, na dz. nr 3049/2.
- 4) Inwentaryzację istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Krasnymstawie przy ul. Piłsudskiego, na dz. nr 3049/2.
- 5) Plan sytuacyjny