

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zadanie 1

Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 1- Przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy przy ul. Włókienniczej 4 wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz aranżacją architektoniczną dla elewacji budynków w systemie „zaprojektuj i wybuduj”

1. Główny kod CPV 45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe kody CPV:

- 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
- 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
- 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
- 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
- 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45342000-6 Wznoszenie ogrodzeń
- 45343000-3 Roboty instalacyjne przeciwpożarowe
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1. Zadanie inwestycyjne polega na rewitalizacji nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włókienniczej 4 w Łodzi. Zamówienie obejmie: opracowanie dokumentacji projektowej inwestycji na podstawie PFU, uzyskanie uzgodnień i pozwoleń oraz realizację robót budowlanych związanych z przebudową istniejącej zabudowy wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach działki ew. nr 435 obręb S-1 oraz wykonania wszelkich czynności wymaganych przepisami ustawy 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332) wraz z wykonaniem kompleksowej dokumentacji powykonawczej, a w tym m.in. inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.
2. Inwestycja jest elementem Projektu 1 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.
3. W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Włókienniczej 4 zachowa funkcję mieszkalną z lokalami handlowo-usługowymi na parterze. Nie zaplanowano dodatkowych funkcji społecznych w obrębie nieruchomości. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy. Przedmiotowa nieruchomość, która ze względu na stopień zużycia technicznego została zakwalifikowana do obszaru zdegradowanego odzyska walory użytkowe, estetyczne oraz wysoki standard techniczny. Dzięki rewitalizacji w zasobach miasta znajdują się mieszkania komunalne spełniające obowiązujące warunki techniczne dla powierzchni mieszkalnych, co wpłynie pozytywnie na jakość życia mieszkańców Śródmieścia Łodzi. Powstaną lokale handlowo-usługowe, które zachęcą mieszkańców do podjęcia działalności gospodarczej i przyczynią się do utworzenia nowych miejsc pracy. Przebudowa przestarzałych systemów instalacyjnych, zwłaszcza instalacji grzewczych generujących zanieczyszczenia, wpłynie na zmniejszenie szkodliwych emisji do środowiska.

(Projekt 1)

4. Należy zaprojektować zmianę układu funkcjonalno-użytkowego kondygnacji, tzn. nowy podział powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne, a na parterze bud. frontowego na lokale użytkowe (rozebrać część istniejących ścian działowych i wykonać nowe ściany międzylokalowe spełniające wymagania pożarowe i akustyczne oraz nowe ściany wewnątrzlokalowe). Większość mieszkań powinna mieć metraż ok. 50m² i strukturę: 2 pokoje, kuchnia i łazienka z pełnym węzłem sanitarnym. Około 10% wszystkich lokali powinno mieć strukturę: pokój, kuchnia, łazienka z pełnym węzłem sanitarnym i nie przekraczać powierzchni 40m², a ok. 10% powinno mieć strukturę: 3 pokoje, kuchnia, łazienka z pełnym węzłem sanitarnym i nie powinno przekraczać powierzchni 50m². Jednak należy założyć, że podział lokali nie może skutkować utratą zabytkowych wartości adaptowanych wewnątrz i należy go dostosowywać przede wszystkim do zastanych uwarunkowań. Każdy lokal mieszkalny powinien być wyposażony w osobną kuchnię oraz łazienkę z pełnym węzłem sanitarnym. Jeżeli wydzielenie osobnego pomieszczenia kuchni nie będzie możliwe lub nieracjonalne należy zaprojektować aneks kuchenny. Projektowane lokale muszą spełniać wymagania dotyczące samodzielności lokali mieszkalnych zgodnie z *Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (T.J. Dz. U. nr 80, 2000 r., poz. 903 z późn. zm.)*. Na parterze kamienicy frontowej należy przewidzieć lokale handlowo-usługowe z wejściem od ulicy Włókienniczej. Na parterze oficyn należy zaprojektować mieszkania dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. W projekcie należy przewidzieć możliwość elastycznego kształtowania aranżacji wewnątrz lokali na parterze. Liczba lokali ze względu na warunki dostępu nie powinna przekraczać 4. Każdy lokal o funkcji użyteczności publicznej (lokale handlowo-usługowe na parterze kamienicy) powinien zostać wyposażony w uniwersalne pomieszczenie higieniczno-sanitarne, które może służyć 10 osobom. Nie przewiduje się pracy większej ilości osób niż 10 w lokalach. Zamawiający dopuszcza zaproponowanie innych funkcji dla powierzchni parteru oraz modyfikację podziału lokali i mieszkań.

Budynek gospodarczy (wspólne toalety) jako element oryginalnej zabudowy z 1899r. należy zachować i przeznaczyć w poziomie przyziemia na pomieszczenie gromadzenia odpadów oraz pomieszczenie na wózki i Należy przeanalizować wykonywany projekt pod kątem konieczności uzyskania odstępstw na rozwiązania, które nie są zgodne z prawem budowlanym, ale nie jest możliwa ich zmiana (np. nastłonecznienie mieszkań)

We wszystkich pracach należy uwzględnić zachowanie historycznego charakteru zabudowy.

PFU nie zakłada wariantowania prac, przyjęto 3 piętro jako funkcję mieszkalną bez zmian – patrz punkt 2.3.9 PFU - Adaptacja poddaszy. Wszystkie parametry powierzchniowe – powierzchnia użytkowa, kubatura, zostały przyjęte dla 3 piętra jako funkcji mieszkalnej. PFU jest wiążące.

Szczegółowe właściwości funkcjonalno - użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych zostały podane w pkt 1.4. PFU, a szczegółowy opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia podany został w pkt 2.PFU

Aranżację architektoniczną elewacji frontowej budynku należy wykonać zgodnie z wizualizacją i opisem technicznym przygotowanymi w ramach załączonej koncepcji.

2.1. Projekt budowlany

Dokumentacja projektowa, w tym Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę. Zamawiający wymaga wykonania kompleksowej dokumentacji projektowej składającej się z koncepcji programowo-przestrzennej, projektu architektoniczno-budowlanego, wielobranżowego (o zakresie i formie wymaganej w obowiązującym Rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego), projektów wykonawczych. Wymagana będzie dokumentacja wielobranżowa, obejmująca wszystkie opracowania branżowe niezbędne do wykonania kompleksowych robót budowlanych w obrębie zabudowy i zagospodarowania. Dokumentację projektową należy opracować w oparciu o PFU oraz dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego wymienione w części informacyjnej PFU. Projekt w fazie koncepcyjnej (koncepcja programowo-przestrzenna) jak i projektu budowlanego należy uzgodnić z Zamawiającym, Miejskim Konserwatorem Zabytków, Biurem Architekta Miasta i

(Projekt 1)

innymi podmiotami wydającymi wytyczne lub opiniującymi projekt oraz uzyskać pisemną akceptację przyjętych rozwiązań.

Należy uwzględnić konieczność wykonania dodatkowych opracowań takich jak pomocnicze ekspertyzy, projekty tymczasowych wzmocnień w przypadku ujawnienia stanu awaryjnego konstrukcji itp.

W trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Na etapie prowadzenia prac projektowych budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach.

Docelowa dokumentacja projektowa (m.in. projekt budowlany) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków ponieważ :

- Nieruchomość przy ul. Włókienniczej 4 znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez) - obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego dzielnicy OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843.
- Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej PFU.

Wymagana dokumentacja projektowa:

1. Projekt koncepcyjny zawierający wizualizacje kamienicy (zgodny z niniejszym PFU)
2. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
3. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
4. Uzyskanie odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamiennie rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia
5. Projekt architektoniczno-budowlany wielobranżowy (zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków i uzgodniony z Zamawiającym), w tym projekt zagospodarowania terenu, (zgodny m.in. z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm)

2.2. Projekt wykonawczy

Projekt wykonawczy obejmuje rysunki i opisy wszystkich elementów robót. Projekt wykonawczy będzie stanowić uszczegółowienie zatwierdzonego projektu budowlanego dla potrzeb wykonawstwa robót i musi być zgodny z PFU i warunkami pozwolenia na budowę. Powinien zawierać szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych, technologii robót, fazowania robót oraz będzie obejmował co najmniej:

1. Projekt zagospodarowania terenu (uwzględniający wykonanie zieleńców, rodzaj nawierzchni) wraz z projektem oświetlenia.
2. Projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
3. Projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych.
4. Projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń.
5. Projekt architektoniczny (w tym projekt wykończenia elewacji).
6. Projekt konstrukcyjny.
7. Projekt instalacji sanitarnych
8. Projekt instalacji elektrycznych
9. Projekty instalacji słaboprądowych.
10. Wykazy opracowań dokumentacji projektowej
11. Wizualizacje

(Projekt 1)

Ponadto projekt wykonawczy będzie zawierał instrukcję bezpieczeństwa pożarowego, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje.

Uwaga:

1. Opracowanie na podstawie zaakceptowanego projektu budowlanego fotorealistycznych wizualizacji 3D, przedstawiających nieruchomość objętą przedmiotem umowy w minimum 6 ujęciach, w tym 2 z lotu ptaka oraz 4 z poziomu człowieka. Wizualizacje powinny zawierać wiernie odtworzone tekstury detali architektonicznych elementy zagospodarowania terenu (w granicach szczegółowego zakresu opracowania), w szczególności przedstawiać:
 - a. odwzorowanie istniejących obiektów budowlanych,
 - b. nawierzchnie przestrzeni publicznych i dróg
 - c. elementy infrastruktury drogowej (krawężniki, oświetlenie),
 - d. formy zieleni (drzewa, krzewy, zieleń niska),
 - e. obiekty małej architektury i meble,
 - f. inne użyte rozwiązania projektowe.

Fotorealistyczne wizualizacje należy opracować w rozdzielczości 300 dpi i wielkości formatu A0, pliki zapisane w formacie TIFF lub PDF.

2. Wykonawca prześle dane źródłowe, wykorzystane do opracowania fotorealistycznych wizualizacji 3D w wersji edytowalnej w formacie plików FBX lub OBJ, który umożliwi ich przeglądanie i edytowanie w programie Autodesk 3ds Max lub Autodesk InfraWorks, w szczególności będzie zawierać:
 - a. sceny 3D użyte do renderowania, animacji i modelowania 3D, wraz z biblioteką użytych materiałów, nawierzchni i tekstur budynków, a także obiektami kamer i świateł z ich ustawieniami,
 - b. katalog wykorzystanych budynków 3D w postaci uproszczonej geometrycznie bryły budynku, z teksturą elewacji i uproszczonym kształtem dachu (budynki powinny zostać zgeneralizowane i nie zawierać szczegółów architektonicznych np. kominów, balkonów, okien, drzwi, gzymsów) oraz katalog modeli 3D użytych rozwiązań projektowych, zapisanych w odrębnych folderach dla poszczególnych funkcji zagospodarowania.

Wszystkie przekazane dane powinny zostać zapisane w układ współrzędnych xyz: PUWG 2000 strefa 6 (18°) i wysokościowym w układzie odniesienia Kronsztad 86.

W zakresie Wykonawcy będą również projekty wszelkich innych, nie wyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne lub będzie niezbędne zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przedmiotem umowy.

2.3. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla przedsięwzięcia inwestycyjnego zostaną opracowane na etapie przygotowania projektu budowlanego oraz wykonawczego.

Specyfikacje powinny być opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. 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.)

Wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót budowlanych podane zostały w pkt 2.10. PFU.

2.4. Dodatkowe wytyczne dla prac projektowych

1. Podstawowymi zadaniami Wykonawcy umowy typu „zaprojektuj i wybuduj” jest obowiązek realizacji prac projektowych i budowlanych w zakresie objętym umową, uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń zgodnych z polskim prawem, uzyskanie wymaganej dokumentacji projektowej zgodnie z aktualnymi polskimi regulacjami. Koszt tej działalności ponosi Wykonawca ww. prac. W ramach powyższego Wykonawca ponosi koszty przygotowania całej dokumentacji, która okaże się niezbędna do wykonania określonych w PFU robót, nawet jeżeli nie została w PFU przewidziana.
2. Wszelkie opracowania projektowe muszą być zgodne z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub z aktualnym uchwalonym MPZP jeśli zostanie uchwalony przed złożeniem dokumentacji wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.
3. Wszelkie opracowania projektowe należy przedkładać do zaopiniowania Inżynierowi przed ostatecznym przesłaniem do uzgodnienia lub zatwierdzenia przez Zamawiającego. Terminy uzgodnień zgodnie z zapisami umowy. Dokumentacja przekazywana Zamawiającemu musi być dostarczona w wersji papierowej i elektronicznej. Projekty branżowe należy oprawić w teczki, a kompletną dokumentację należy umieścić w sztywnej oprawie.
4. Podstawą do projektowania są wymagania określone w PFU, konsultacje z Zamawiającym oraz warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422).
5. Dokumentacja projektowa zawierająca wymagane obowiązującymi przepisami projekty budowlane, projekty wykonawcze wraz z opisami i rysunkami, wytycznymi realizacyjnymi winna zapewniać warunki do pełnej realizacji robót.
6. Projekty muszą być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach oraz będące członkami odpowiednich izb samorządu zawodowego.
7. Autorzy projektów (projektanci) zobowiązani są do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z zapisami umowy, przepisami prawa budowlanego, przepisami ppoż., PIP-u, Sanepidu, BHP, obowiązującymi normami, obowiązującymi przepisami, wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz aktualnymi wytycznymi i standardami Zamawiającego.
8. Przed przystąpieniem do prac wykonać opinię o stanie technicznym obiektów / budynków sąsiednich zawierająca min. inwentaryzację geodezyjną w zakresie niezbędnym do sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Włókiennicza 6 na stan techniczny i ewentualne szkody w budynkach sąsiednich powstałych w czasie prowadzonych prac jak i w okresie 5 lat po ich zakończeniu. Inwentaryzacja stanu technicznego istniejących sąsiednich budynków winna być wykonana w formie, która umożliwi ocenę wpływu prac w budynkach przy ul. Włókiennicza 6 na pogorszenie się ich stanu technicznego, aby możliwym było uniknięcia nieuzasadnionych roszczeń właścicieli sąsiednich budynków od Inwestora. W związku z tym Wykonawca przed przystąpieniem do robót wykona również dokładną dokumentację fotograficzną budynków i budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji i w bezpośrednim sąsiedztwie wykonywanych robót. W przypadku stwierdzenia pęknięć Wykonawca założy szkła kontrolne i będzie monitorował ich stan podczas prowadzenia robót.
9. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach.

2.5. Uzgodnienia

Dokumentacja projektowa wymaga sprawdzeń rozwiązań projektowych oraz uzgodnień między innymi:

1. Zarządu Inwestycji Miejskich.

(Projekt 1)

2. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Biura ds. Rewitalizacji.
3. Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi.
4. Miejskiego Konserwatora Zabytków.
5. Właściwego Konserwatora Zabytków.
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej.
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa
8. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji.
9. Gestorów urządzeń podziemnych.
10. Innych instytucji i organów, dla których konieczność dokonania uzgodnień wystąpi w trakcie prac projektowych.

W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca dokona wszelkich innych uzgodnień na całym etapie prowadzonych prac projektowych oraz budowlanych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a nie są wyszczególnione w powyższym wykazie.

2.6. Nadzór autorski

Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia w ramach zatwierdzonej ceny kontraktowej pełnienia nadzoru autorskiego przez projektantów – autorów dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane. Nadzór sprawowany będzie w szczególności poprzez:

1. stwierdzenia w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji (w szczególności rozwiązań technicznych i użytych materiałów) z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami (w szczególności techniczno-budowlanymi) i normami.
2. uzgadniania z Zamawiającym możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego do rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, instalacyjnych i materiałowych przewidzianych do realizacji w dokumentacji projektowej.
3. udział w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w rozruchu technologicznym, odbiorze przedmiotu zamówienia i jego części oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowych zdolności wykonawczych i ruchowych.
4. nadzór szczegółowych badań materiałowych i konstrukcyjnych w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową, wymaganiami normowymi i innymi obowiązującymi przepisami.
5. udział na żądanie Zamawiającego w naradach roboczych, co najmniej dwa razy w miesiącu.

Rozwiązania wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego Projektant ma obowiązek nanieść na dokumentację budowy znajdującą się u kierownika budowy oraz na jednym z egzemplarzy Zamawiającego lub w razie potrzeby wykonać dokumentację projektową zamienną.

2.7 . Harmonogram Rzeczowo - Finansowy

Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji Harmonogram Rzeczowo - Finansowy dla zakresu objętego projektem. Szczegóły dotyczące formy i zakresu Harmonogramu Rzeczowo – Finansowego zawiera wzór umowy który jest załącznikiem do SIWZ.

Wykonawca po sporządzeniu projektu wykonawczego wykona Uszczegółowiony Harmonogram rzeczowo – finansowy i opracuje w formie tabelarycznej zestawienie wartości komponentów opisanych w tabeli poniżej.

Powyższe zestawienie będzie służyć do comiesięcznego rozliczania robót - kwalifikacji danego rodzaju robót do właściwego komponentu z podziałem na koszty kwalifikowalne i niekwalifikowalne.

(Projekt 1)

Nazwy i zakresy poszczególnych komponentów mogą ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji.

Poz.	Nazwa komponentu	Opis
1	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale użytkowe ul. Włókiennicza 4	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy: Wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych); - części wspólne (wydatki kwalifikowalne): <ul style="list-style-type: none"> - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - wewnętrzna instalacja gazowa; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmietnik). <p>Wnętrza lokali - wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu; - oświetlenie i osprzęt np. gniazdka; - podłączenie kuchenek gazowych (bez zakupu kuchenek gazowych); - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - wewnętrzna instalacja elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.

2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne ul. Włókiennicza 4	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy: Wnętrze lokali mieszkalnych (wydatek niekwalifikowalny):</p> <ul style="list-style-type: none"> - tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów; - wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli laminowanych; - pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe i wewnętrzne) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii); - aneksy kuchenne - płytki ceramiczne - instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową; - instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury; - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne. <p>Części wspólne (wydatek kwalifikowalny): koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali mieszkalnych; Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzenia; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - podłączenie kuchenek gazowych; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmietnik);
---	---	---

2.8. Decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie), dokonanie zgłoszenia robót budowlanych.

Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa w imieniu Zamawiającego o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów realizowanych w ramach przedmiotu umowy, lub

(Projekt 1)

dokonania zgłoszenia robót budowlanych oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań w sprawie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów, dokonania zgłoszenia robót budowlanych. Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

2.9. Zgodność robót z dokumentacją projektową.

1. Dokumentacja projektowa opracowana przez Wykonawcę oraz dodatkowe dokumenty przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego stanowią część umowy realizacyjnej, a wymagania wyszczególnione choćby w jednym z nich są obowiązujące dla Wykonawcy tak, jakby zawarte były w całej dokumentacji.
2. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w dokumentach kontraktowych, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich zmian, poprawek lub interpretacji tych dokumentów. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały będą zgodne z PFU.
3. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały muszą być zgodne z PFU i uzgodnioną z Zamawiającym dokumentacją projektową.
4. Dane określone w dokumentacji projektowej są uważane za wartości docelowe, od których dopuszczalne są odchylenia w ramach określonego przedziału tolerancji. Cechy materiałów i elementów budowli muszą być jednorodne i wykazywać bliską zgodność z określonymi wymaganiami, a rozrzuty tych cech nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji - zgodnie z zapisami PFU.
5. Jeżeli została określona wartość minimalna lub maksymalna tolerancji albo obie te wartości, to roboty powinny być prowadzone w taki sposób, aby cechy tych materiałów lub elementów budowli nie znajdowały się w przeważającej mierze w pobliżu wartości granicznych.
6. W przypadku rozbieżności opis wymiarów ważniejszy jest od odczytu na skali rysunków.
7. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały powinny być zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną. Dopuszcza się zmianę podanych w projektach materiałów i urządzeń na przedstawione w ofercie przetargowej przez Wykonawcę, jeżeli są one równorzędne i o nie gorszych parametrach od wykazanych w dokumentacji projektowej. Koszt wykonania zamiennych materiałów lub urządzeń spoczywa na Wykonawcy. W przypadku gdy zastosowane materiały lub roboty nie będą zgodne w pełni z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną lub ofertą przetargową Wykonawcy, to takie materiały będą niezwłocznie zastąpione właściwymi, a roboty rozbiórkowe i ponowny montaż właściwych elementów wykonany zostanie na koszt Wykonawcy.
8. W przypadku gdy materiały lub roboty nie będą w pełni zgodne z dokumentacją projektową, ale osiągnięta zostanie możliwa do zaakceptowania jakość elementu budowli, to inżynier może zaakceptować takie roboty i zgodzić się na ich pozostawienie, jednak stosuje odpowiednie potrącenia od ceny kontraktowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi kontraktu. W przypadku gdy jakość jest niezadowolająca, to takie materiały muszą być zastąpione innymi, a dany element budowli rozebrany i wykonany ponownie na koszt Wykonawcy.
9. Wymagania PFU mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w SIWZ, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji. Wykonawca wykona obiekt w pełni funkcjonalny i wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dostarczy i zainstaluje sprzęt pod wszelkimi względami kompletny i gotowy do eksploatacji i spełniający niniejsze wymagania.

2.10. Zakres dokumentacji powykonawczej

Dokumentację powykonawczą należy wykonać zgodnie z wytycznymi zawartymi w programie funkcjonalno – użytkowym.

2.11. PRACE BUDOWLANE I INSTALACYJNE

2.11.1. Prace budowlane - Zakres robót prowadzący do realizacji stanu projektowanego

Stan techniczny budynków ma istotny wpływ na zakres robót budowlanych. Ze względu na stwierdzony znaczący stopień zużycia technicznych elementów budowlanych i instalacyjnych oraz występowanie licznych niezgodności w obowiązujących przepisami budowlanymi budynek kwalifikuje się do przebudowy z pełnym zakresem remontu kapitalnego.

Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmuje:

1. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
2. miejscowe wyburzenia,
3. zmianę układu funkcjonalno-użytkowego budynku, tj. podziału kondygnacji na lokale mieszkalne, a na parterze bud. frontowego na lokale użytkowe – miejscowe wyburzenia oraz budowa nowych ścian działowych,
4. remont klatek schodowych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
5. wymianę konstrukcji i pokrycia dachu,
6. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
7. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
8. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
9. wymianę instalacji elektrycznej,
10. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
11. wykonanie instalacji domofonowej i bramofonowej,
12. wykonanie instalacji teletechnicznych,
13. dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali,
14. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
15. prace doprowadzające remontowane nieruchomości do zgodności z obowiązującymi normami cieplnymi (ocieplenie przegród poziomych, dachu oraz ścian zewnętrznych z wyjątkiem ściany frontowej),
16. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
17. zapewnienie dostępu do parteru budynku dla osób niepełnosprawnych,
18. remont elewacji,
19. renowację lub wykonanie nowych posadzek i tynków wewnętrznych,
20. malowanie ścian i sufitów części pomieszczeń,
21. zapewnienie kuchni (ewent. aneksu kuchennego) i łazienki w każdym mieszkaniu,
22. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż,
23. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim.
24. dostawa i montaż wyposażenia

Szczegółowy opis zawarty w punktach 2.1-2.8.

2.11. 1.1. Prace przygotowawcze-roboty ziemne i inżynierskie obejmują m.in.

Ogólny zakres robót dotyczący **zagospodarowania terenu** działki obejmuje:

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. utworzenie powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej,
3. montaż oświetlenia zewnętrznego (przy wejściach do budynku oraz punkt świetlny przy miejscu spotkań dla mieszkańców) ze źródłami światła typu LED,
4. dostawa i montaż elementów małej architektury (4 ławki, pergola, kosz, trzepak)
5. utworzenie miejsca spotkań dla mieszkańców (j.w. 4 ławki z pergolą)
6. likwidacja zewnętrznego zejścia do piwnicy z poziomu terenu
7. uporządkowanie terenu nieruchomości w zakresie instalacji zewnętrznych. Wykonawca (projektant) jest zobowiązany przeprowadzić analizę infrastruktury podziemnej, pod kątem możliwości zlikwidowania przebiegających przez posesję sieci, które mogą obsługiwać również inne nieruchomości, konieczności ich przebudowy lub przełączenia. Wykonawca

(Projekt 1)

musi również sprawdzić, czy instalacje nieruchomości nie są połączone z instalacjami sąsiednich budynków.

2.11.1.2. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:

Zabudowa czynszowa po przeprowadzeniu prac konserwatorskich i budowlanych, powinna zachować zróżnicowanie funkcjonalne, odpowiadające pierwotnemu przeznaczeniu. Przyziemie powinno pełnić funkcje użyteczności publicznej (handlu, usług), a pozostałe kondygnacje zostać przeznaczone na cele mieszkalne. Natomiast ze względu na opisane wartości artystyczne i historyczne, należy dążyć do zachowania i rekonstrukcji charakteru, układu, formy i detalu części frontowej obiektu. Prace konserwatorskie należy realizować w oparciu o załącznik c) do PFU „Badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich”
Ogólny zakres robót konserwatorskich obejmuje:

a) elewacja frontowa :

1. remont elewacji z odtworzeniem artykulacji, boniowania, detalu architektonicznego i balkonów (na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych), zgodnie ze wskazanymi założeniami projektowymi.
2. wymianę stolarki okiennej - wymiana powinna nastąpić z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy
3. uporządkowanie i ujednoczenie wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych parteru , dopuszcza się przekształcenie lokali w poziomie parteru na lokale usługowe (powiększenie otworów okiennych poprzez wybicie podokienników w oparciu o materiały archiwalne w załączeniu);
4. wymianę drzwi wejściowych - nowe drzwi drewniane w stylizowanej formie (w oparciu o materiały archiwalne);
5. likwidację wtórnych krat w poziomie parteru;
6. wymianę obróbek blacharskich - ze względu na ich trwałość z blachy cynkowo- tytanowej;
7. wymianę skrzynek przyłączy instalacyjnych na stylizowane, w razie konieczności korektę ich położenia;
8. zlikwidowanie bądź umieszczenie pod tynkiem wszelkich instalacji występujących na elewacji; likwidację anten satelitarnych (przeniesienie na dach);
9. zaprojektowanie bramy w formie stylizowanej (w oparciu o materiały archiwalne).

b) Przejazd bramny

1. osuszenie i izolacja ścian (pionowa i pozioma);
2. posadzka - wymiana na kostkę brukową kamienną;
3. płaszczyzny ścian: prace remontowe powinny być przeprowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji, przewidywać odtworzenie zachowanej częściowo artykulacji ścian i sufitu;
4. zaprojektowanie stolarki drzwiowej w formie stylizowanej;
5. schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian;
6. wymiana skrzynek przyłączy na stylizowane; preferuje się przeniesienie wszelkich skrzynek do klatki schodowej oraz zgrupowanie ich w miarę możliwości w jednym miejscu;
7. wykonanie oświetlenia stylizowanego. Zapis o oświetleniu stylizowanym wynika z wytycznych konserwatorskich. Ilość oświetlenia musi być zgodna z przepisami Prawa Budowlanego i wynikać bezpośrednio z dokumentacji projektowej. Zamawiający nie określa szczegółowego wyglądu oświetlenia. Projekt musi zostać uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

c) Elewacje od podwórka

1. Elewacje budynków od strony podwórza, po wykonaniu: osuszenia, izolacji pionowej i poziomej, w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego oraz naprawy ścian, powinny zostać otynkowane
2. Możliwość termomodernizacji ścian zewnętrznych (od strony podwórka)

(Projekt 1)

3. Ujednolicenie wyglądu stolarki okiennej, od strony podwórza dopuszcza się okna wykonane w technologii PCV z powtórzeniem historycznych podziałów w okleinie drewnopodobnej w kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji frontowej
4. odtworzenie okien klatek schodowych na wzór istniejących
5. wymianę obróbek blacharskich i rynien spustowych
6. likwidację wtórnych krat w oknach parteru; schowanie, likwidację wszelkich instalacji z elewacji
7. montaż oświetlenia zewnętrznego stylizowanego.

UWAGA!

Dla zakresu wykonania docieplena ścian szczytowych ponad dachem budynków sąsiednich Zamawiający informuje, że wszystkie sąsiadujące działki budowlane należą do Miasta, a zatem należy przyjąć docieplenie tych ścian.

d) Klatki schodowe

1. zaprojektowanie posadzek podestów oraz stopni z materiałów występujących w kamienicach o podobnym charakterze (np. lastriko);
2. zaprojektowanie balustrad wg wzorów występujących w kamienicach o podobnym charakterze;
3. wymiana tynków na tynki wapienno-cementowe zacierane na gładko; kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych; dopuszcza się wykonanie pasa lamperii;
4. zachowanie oryginalnych stolarek drzwiowych i ich renowacja; wymiana wtórnych w nawiązaniu do oryginalnych;
5. zastosowanie jednej kolorystyki dla stolarki drzwiowej oraz pochwytów;
6. schowanie, przeniesienie lub zabudowanie wszelkich instalacji ze ścian;
7. estetyzacja skrzynek – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian;
8. wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

d) Lokale

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. Wszystkie elementy o charakterze historycznym przewidziane do demontażu należy przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie wątpliwości co do oceny wartości historycznych elementów wyposażenia należy skonsultować z przedstawicielem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Wszystkie demontowane historyczne elementy wyposażenia należy zabezpieczyć i zachować w celu ich ponownego wykorzystania lub przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Na parterze oficyny przewiduje się lokal mieszkalny dla niepełnosprawnych. Lokal należy zaprojektować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami jako lokal dostosowany dla osób niepełnosprawnych. Sposób likwidacji ewentualnych barier architektonicznych do decyzji Wykonawcy w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków na etapie uzgodnień projektowych.

2.11.2. Zakres koniecznych robót instalacyjnych

Przyłącza i instalacje

1. przebudowa instalacji wodno - kanalizacyjnej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
2. przebudowa instalacji gazowej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
3. przebudowa instalacji elektrycznej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego i do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie zabezpieczeń przeciwprądowych i przeciwporażeniowych,
4. budowa instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
5. budowa instalacji domofonowej i bramofonowej.
6. budowa przyłącza i instalacji teletechnicznych na terenie (kabel miedziany i kabel światłowodowy),

(Projekt 1)

7. przebudowa przyłącza elektroenergetycznego,
 8. przebudowa przyłącza wody i kanalizacji ze względu na konieczność zwiększenia przepustowości, przy czym konieczność tej przebudowy należy potwierdzić po uzyskaniu aktualnych warunków przyłączenia i wykonaniu obliczeń na etapie projektu budowlanego.
- Uwaga: do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja działań Gestorów związanych z pracami budowlano-modernizacyjnymi w terenie dotyczącymi przebudowy przyłącza, tj.: budową przyłącza c.o. przez gestora sieci ciepła

2.11.2.1. Przyłącze, sieć oraz instalacja elektroenergetyczna.

Całkowita przebudowa instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Instalacje występujące w budynku znajdują się w złym stanie technicznym lub są wyłączone eksploatacji. Przewiduje się ich pełen demontaż.

Aktualnie budynek jest zasilany ze złącza kablowego typ ZK-3a numer 2259 zlokalizowanego od strony ul. Włókienniczej. Należy zaprojektować nowe złącze kablowe nN uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające. Nowe łącze kablowe pod względem kolorystyki i wyglądu zewnętrznego powinno być dopasowane do elewacji budynku, w miarę możliwości ukryte. Istniejące złącza kablowe i kable należy unieczynnić i zdemontować.

Zgodnie z Warunkami przyłączenia od gestora sieci elektroenergetycznej nr 5211611897 z 10.10.2016r. wartość mocy zainstalowanej w obiekcie wynosi 311,00kW, w tym lokale mieszkalne 275kW (3-fazowe), lokale użytkowe 24kW (3-fazowe), obwód administracyjny 12kW (3-fazowy). Istniejąca moc przyłączeniowa wynosi 75,00kW. Zwiększenie istniejącej mocy o 16,00kW. Należy przewidzieć montaż monitoringu na nieruchomościach (zgodnie z wytycznymi do wykonania systemu Monitoringu Miejskiego) oraz montaż instalacji domofonowej i gramofonowej.

Instalacje elektryczne należy zaprojektować i wykonać w jak największym stopniu jako inteligentne, dostosowujące dostawy energii do poszczególnych pomieszczeń, urządzeń i instalacji w zależności od obecności i ilości użytkowników.

Przy projektowaniu instalacji elektrycznych i teletechnicznych należy stosować się do Polskich Norm

Przy wykonywaniu instalacji elektrycznych muszą być wykonane m.in.:

1. Rozdzielnice i tablice elektryczne.
2. Wewnętrzne linie zasilające – WLZ
3. Instalacja gniazd elektrycznych i odbiorów stałych
4. Instalacje oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego
5. Instalacja odgromowa i przepięciowa
6. Instalacja połączeń wyrównawczych
7. Instalacje elektryczne – część administracyjna - instalacja ogrzewania przeciwooblodzeniowego rynien i rur spustowych.

2.11.2.2. Instalacje teletechniczne.

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażyć w:

1. instalację domofonową i bramofonową;
2. sieć telekomunikacyjną;
3. sieć komputerową;
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
5. miejsce na przeprowadzenie instalacji telewizji kablowej i internetowej;

W budynku należy przewidzieć wykonanie centralnego punku dystrybucji (CPD) sygnałów usług telekomunikacyjnych, internetowych i telewizji kablowej. CPD powinien znajdować się w pobliżu miejsca wprowadzenia do budynku kanalizacji kablowej teletechnicznej.

2.11.2.3. Przyłącze, sieć oraz instalacja wodociągowa

(Projekt 1)

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

Obecnie posesja przy ul. Włókienniczej 4 podłączona jest do miejskiej sieci wodociągowej Ø150mm (nr arch. 103-4133, nr inw. B-32457) w ul. Włókienniczej przyłączem o średnicy Ø63/50 i długości L=16,89m (nr inw. B-32459) wybudowanym w 2010r. W przypadku zapotrzebowania na wodę obliczonego na etapie projektu budowlanego większego niż wynikające z uzyskanych (aktualnych na czas projektu budowlanego) warunków technicznych, istniejące przyłącze wymagać będzie przebudowy na nowe o większej średnicy. Na przebudowę należy uzyskać zgodę Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej.

Istniejące instalacje wewnętrzne są przeznaczone do przebudowy (całkowita wymiana). Nową instalację wykonać z rur z tworzyw sztucznych (polipropylenu) do wody ciepłej. Rury zimnej wody należy zaizolować termicznie zgodnie z wymaganiami. W przypadku przebiegu pionów w nieocieplonej ścianie zewnętrznej należy wykonać zwiększoną izolację termiczną. Wodę należy doprowadzić do każdego przyboru sanitarnego. Każdy lokal należy opomiarować indywidualnie. Instalację prowadzić jako podtyłkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.

Przed wejściem instalacji wody do budynku zasuwa odcinająca.

W lokalach handlowo-usługowych pełna instalacja wod.-kan. wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu.

Należy wykonać jedno wyjście wody z budynku do celów podlewania zieleni zakończone zaworem czerpalnym z odrębnym licznikiem.

2.11.2.4. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej

Posesja jest podłączona do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w ul. Włókienniczej D=0,45m (nr arch. 204-5, nr inw. B-617/31) czterema przyłączami kanalizacji sanitarnej o średnicach d=0,15m o łącznej długości L=29,80m (nr inw. B-476/4247), wybudowanymi w 1936r. Przyłącza znajdują się na majątku Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej.

W przypadku obliczonej na etapie projektu budowlanego ilości ścieków bytowo-gospodarczych większej niż wynikająca z uzyskanych (aktualnych na czas projektu budowlanego) warunków technicznych istniejące **przyłącze wymagać będzie przebudowy na nowe o większej średnicy**. Na przebudowę należy uzyskać zgodę Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej.

Wykonać nową instalację uwzględniając nowy układ funkcjonalno-użytkowy budynku, z dostosowaniem średnic pionów i poziomów do zainstalowanych urządzeń. Minimalna średnica kanalizacji w ziemi w tym podejścia pod wszelkie przybory DN100. Podejścia kanalizacyjne wykonać w bruzdach w ścianach lub w bruzdach w posadzce, piony kanalizacyjne prowadzić w miarę możliwości w bruzdach ściennych. Przewody kanalizacyjne wkute w ściany.

2.11.2.5. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem ciepłym

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł ciepły, zlokalizowany w piwnicy budynku frontowego od strony podwórka. Ciepła woda użytkowa przygotowywana będzie w wysokosprawnym wymienniku według projektu technologii węzła ciepła. Należy wykonać instalację cyrkulacji. Wodę należy doprowadzić do każdego przyboru sanitarnego. Opomiarować - licznik umieścić razem z licznikiem wody zimnej (oddzielnie dla każdego lokalu). Instalację wykonać z rur z tworzyw sztucznych do wody ciepłej. W węźle ciepłym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.

Prace przewidziane do realizacji:

Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia

1. Projekt i wykonanie węzła ciepłego zlokalizowanego w budynku - po stronie Wykonawcy.
2. Układy pomiarowo - rozliczeniowe (ciepłomierza i zespołu wodomierza wody uzupełniającej) zgodnie z wytycznymi Veolia - Łódź, będą montowane przez dostawcę ciepła i na jego koszt, jednakże projektant węzła musi te układy zaprojektować na podstawie wytycznych i uzgodnień z Veolia."

(Projekt 1)

3. Projekt i wykonanie instalacji ogrzewania składającej się z grzejników zainstalowanych w pomieszczeniach wymagających ogrzewania oraz instalacji rozprowadzenia czynnika grzewczego do grzejników (instalacja c.o.)- po stronie Wykonawcy.

2.11.2.6. Instalacja gazowa

Budynek będzie zaopatrzonej w gaz z sieci gazowej znajdującej się w ulicy Włókienniczej. Instalacja rozprowadzona będzie pionami w klatkach schodowych i z nich do poszczególnych lokali. Na klatce schodowej należy zamontować gazomierz dla każdego lokalu. W ramach instalacji gazowej w każdym lokalu mieszkalnym zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+piekarnik elektryczny), w lokalach handlowo-usługowych instalacja gazowa bez kuchenki gazowej. Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

2.11.2.7. Instalacja wentylacji

Należy przeprowadzić analizę systemu wentylacji po podziale powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne i usługowe. W przypadku niewystarczającej liczby kominów wentylacyjnych należy wprowadzić nowe kominy. W przypadku braku możliwości wprowadzenia nowych kominów należy wykonać instalację wspomaganą mechanicznie, co pozwoli na obsługę większej liczby mieszkań z jednego pionu wentylacyjnego i zapewni wentylację niezależnie od warunków zewnętrznych. W mieszkaniach, w których kuchnia stanowi część pokoju dziennego (aneks kuchenny), należy zapewnić:

- wentylację grawitacyjną z podłączonym do niej okapem wywiewnym nad kuchnią gazową,
- wentylację grawitacyjną zapewniającą odprowadzenie powietrza z pomieszczenia.

W lokalach usługowych należy zaprojektować i wykonać wentylację mechaniczną oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji klimatyzacji we własnym zakresie najemców.

2.12 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót budowlanych zgodnie z Warunkami wykonania i odbioru robót zawartymi w części PFU pn: „ Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych (WWIORB)”- załącznik nr 2)

2.13. Przedmiot zamówienia opisany został szczegółowo w załączonym programie funkcjonalno – użytkowym.

2.14. Wykonawca jest zobowiązany do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania robót budowlanych oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu pisemnego oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania robót budowlanych, nie później niż 10 dni roboczych po przejęciu placu budowy. Wykonawca jest zobowiązany aktualizować tę informację raz na kwartał składając do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich pisemne oświadczenie nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał. Strony postanawiają, że przez dany kwartał, o którym mowa w zdaniu poprzednim rozumieją trzy kolejno następujące po sobie miesiące, z tym że pierwszy kwartał liczony będzie od dnia przekazania Placu Budowy.

2.15. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach. Zamawiający planuje wyprowadzkę wszystkich lokatorów do dnia przekazania Placu Budowy, ale przewiduje możliwość dokonania zmiany terminu wykonania zamówienia w przypadku braku dostępu do lokali z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego, w tym związanych z wykwaterowaniem lokatorów. Warunki wydłużenia czasu na realizację zawarte są we Wzorce Aktu Umowy.

2.16. Zamawiający przewiduje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej celem szczegółowego zapoznania się ze specyfiką i charakterem nieruchomości objętej zamówieniem.

2.17. Przewiduje się zamówienia polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych, w tym rozbiórki, nowe elementy konstrukcyjne/ wzmocnienia, roboty murowe, stolarka, dach, elewacja, izolacje, tynki, posadzki, stolarka wewnętrzna,
- robót instalacyjnych, w tym instalacje elektryczne i teletechniczne, instalacje sanitarne,
- wykończenia i/lub wyposażenia ponad standard deweloperski, w tym: mieszkania komunalne, mieszkania chronione (części wspólne: korytarz i pralnia), mieszkania chronione (pokoje z kuchnią i łazienka), lokale usługowe (wykończenie i wyposażenie)
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

Zamawiający zastrzega, że wszędzie tam gdzie w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego stanowiących opis przedmiotu zamówienia, zostały w opisie tego przedmiotu wskazane znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczegółowe procesy, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę - Zamawiający dopuszcza metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. równoważne do przedstawionych w opisie przedmiotu zamówienia. Dopuszcza się, więc zaproponowanie w ofercie wszelkich równoważnych odpowiedników rynkowych o właściwościach nie gorszych niż wskazane przez Zamawiającego. Parametry wskazanego standardu określają minimalne warunki techniczne, eksploatacyjne, użytkowe, jakościowe i funkcjonalne, jakie ma spełniać przedmiot zamówienia. Wskazane znaki towarowe, patenty, marki lub nazwy producenta czy źródła lub szczególne procesy wskazujące na pochodzenie określają jedynie klasę produktu, metody, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp.

W ofercie można przyjąć metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. innych marek i producentów, jednak o parametrach technicznych, jakościowych i właściwościach użytkowych oraz funkcjonalnych odpowiadających metodom, materiałom, urządzeniom, systemom, technologiom itp. opisanym w SIWZ. Dodatkowo Zamawiający podkreśla, iż równoważne metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. nie mogą stanowić zamienników w stosunku do metod, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp. opisanych w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego za pomocą znaków towarowych, patentów, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu.

Termin zakończenia realizacji inwestycji - **do 30 listopada 2020 r.**, z tym że Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu Dokumentacji Projektowej niezbędnej do Zgłoszenia robót budowlanych oraz dokonania takiego zgłoszenia, Projektu Budowlanego wraz z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę (o ile będzie/będą wymagane) oraz do przekazania Projektu Wykonawczego – **w terminie 8 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia:

1. **Program funkcjonalno** - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:

- a) kopia mapy zasadniczej
- b) wyniki badań gruntowo-wodnych
- c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków
- d) inwentaryzacja zieleni
- e) inwentaryzacja architektoniczna
- f) ekspertyza stanu technicznego

(Projekt 1)

- g) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych
- h) koncepcja aranżacji elewacji frontowej
2. Errata do PFU
- 3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych (WWIORB)**
- 4. Przykładowe wizualizacje**

Ww. załączniki do OPZ zostały umieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

<ftp://mapaftp.uml.lodz.pl/PFU-DOA-ZP-II.271.22.2018.zip>

Zadanie 2

Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 1 - Przebudowa i rozbiórka budynków przy ul. Włókienniczej 6, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz aranżacją architektoniczną dla elewacji budynku w systemie „zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV 45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe kody CPV:

- 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
- 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
- 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
- 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
- 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45342000-6 Wznoszenie ogrodzeń
- 45343000-3 Roboty instalacyjne przeciwpożarowe
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Zadanie inwestycyjne polega na rewitalizacji nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włókienniczej 6 w Łodzi. Zamówienie obejmuje: opracowanie dokumentacji projektowej inwestycji na podstawie PFU, uzyskanie uzgodnień i pozwoleń oraz realizację robót budowlanych związanych z przebudową istniejącej zabudowy wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach działki ew. nr 434 obręb S-1. Inwestycja jest elementem Projektu 1- Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.

W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości zachowa funkcję mieszkalną.

Przewiduje się wyodrębnienie 4 lokali usługowych. W obrębie nieruchomości zaplanowano dodatkowo placówkę opiekuńczo-wychowawczą. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury miejskiej (oświetlenie, monitoring), rekultywacji oraz zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnym bilansie terenu. Przedmiotowa nieruchomość, która ze względu na stopień zużycia technicznego została zakwalifikowana do obszaru zdegradowanego odzyska walory użytkowe, estetyczne oraz wysoki standard techniczny. Dzięki rewitalizacji w zasobach miasta znajdują się mieszkania komunalne spełniające obowiązujące warunki techniczne dla powierzchni mieszkalnych co

(Projekt 1)

wpływie pozytywnie na jakość życia mieszkańców Śródmieścia Łodzi. Powstaną lokale usługowe, które zachęcą mieszkańców do podjęcia działalności gospodarczej i przyczynią się do utworzenia nowych miejsc pracy. Przebudowa przestarzałych systemów instalacyjnych, zwłaszcza instalacji grzewczych generujących zanieczyszczenia wpłynie na zmniejszenie szkodliwych emisji do środowiska.

Należy zaprojektować zmianę układu funkcjonalno-użytkowego kondygnacji, tzn. nowy podział powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne i placówkę opiekuńczo-wychowawczą opisaną szczegółowo w PFU (rozebrać część istniejących ścian działowych i wykonać nowe ściany międzylokalowe spełniające wymagania pożarowe i akustyczne oraz nowe ściany wewnątrzlokalowe). Większość mieszkań powinna mieć metraż ok. 50m² i strukturę: 2 pokoje, kuchnia i łazienka z pełnym węzłem sanitarnym. Około 10% wszystkich lokali powinno mieć strukturę: pokój, kuchnia, łazienka z pełnym węzłem sanitarnym i nie przekraczać powierzchni 40m² a ok. 10% powinno mieć strukturę: 3 pokoje, kuchnia, łazienka z pełnym węzłem sanitarnym i nie powinno przekraczać powierzchni 50m². Jednak należy założyć, że podział lokali nie może skutkować utratą zbyt wysokich wartości adaptowanych wewnątrz i należy go dostosowywać przede wszystkim do zastanych uwarunkowań. Każdy lokal mieszkalny powinien być wyposażony w osobną kuchnię oraz łazienkę z pełnym węzłem sanitarnym. Jeżeli wydzielenie osobnego pomieszczenia kuchni nie będzie możliwe lub nieracjonalne - należy zaprojektować aneks kuchenny. Projektowane lokale mieszkalne muszą spełniać wymagania dotyczące samodzielności lokali mieszkalnych zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. nr 80, 2000 r., poz. 903 ze zm.).

Parter kamienicy frontowej należy przewidzieć na lokale handlowo-usługowe z wejściem z ulicy Włókienniczej (w tym celu należy okna w parterze zastąpić witrynami).

1 piętro budynku A należy przeznaczyć na placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

W projekcie należy przewidzieć możliwość elastycznego kształtowania aranżacji wewnątrz lokali na parterze. Liczba lokali ze względu na warunki dostępu nie powinna przekraczać 5. Każdy lokal o funkcji użyteczności publicznej powinien zostać wyposażony w uniwersalne pomieszczenie higieniczno-sanitarne, które może służyć 10 osobom. Nie przewiduje się pracy większej ilości osób niż 10 w lokalach. Zamawiający dopuszcza zaproponowanie innych funkcji dla powierzchni parteru oraz modyfikację podziału lokali i mieszkań.

Należy zaprojektować adaptację poddasza na lokale mieszkalne, do czego konieczna będzie zmiana konstrukcji dachu w budynku B tak, aby pomieszczenia miały wymaganą wysokość. Szczegóły zmiany konstrukcji dachu należy przedstawić do akceptacji służbom konserwatorskim.

Parter budynku frontowego należy zaprojektować jako dostępny dla osób niepełnosprawnych – w tym celu należy nawierzchnię podwórka dostosować do poziomu wejść do budynku lub zastosować niewielkie pochylne dla osób niepełnosprawnych.

W piwnicy budynku B planowana jest lokalizacja węzła cieplnego – węzeł ten będzie źródłem energii dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Budynki gospodarcze (C i D) przeznaczono do rozbiórki.

Należy przeanalizować wykonywany projekt pod kątem konieczności uzyskania odstępstw na rozwiązania, które nie są zgodne z prawem budowlanym, ale nie jest możliwa ich zmiana (np. nasłonecznienie mieszkań)

We wszystkich pracach należy uwzględnić zachowanie historycznego charakteru zabudowy.

Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych podane zostały w pkt 1.4. PFU, a szczegółowy opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia podany został w pkt 2.PFU.

Aranżację architektoniczną elewacji frontowej budynku należy wykonać zgodnie z wizualizacją i opisem technicznym przygotowanymi w ramach załączonej koncepcji.

2.1. Projekt budowlany

Dokumentacja projektowa, w tym Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Wykonawca w imieniu Zamawiającego wystąpi i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę.

Projekt należy opracować w oparciu o PFU oraz dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego wymienione w części informacyjnej PFU oraz spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.).

Projekt budowlany winien zawierać: projekt zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych wraz z informacją o obszarze oddziaływania inwestycji, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcje przedmiotu zamówienia, charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 ustawy Prawo budowlane). Wykonawca jest również zobowiązany do wykonania niezbędnych opracowań oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień.

Wykonawca prac projektowych we własnym zakresie przygotowuje, uzgodni z Zamawiającym i wystąpi do właściwych instytucji z odpowiednimi wnioskami w celu zawarcia porozumień, uzyskania zgód, uzgodnień, opinii i decyzji oraz warunków technicznych i realizacyjnych (np. decyzji związanych z przyłączeniem obiektów do istniejącej infrastruktury lub przebudową obiektów, a także w związku z przebudową sieci, obiektów, usuwaniem przeszkód, wszelkich kolizji itp.), o ile takie nie były wcześniej pozyskane przez Zamawiającego. Wykonawca, o ile zajdzie taka potrzeba, na własny koszt wystąpi i pozyska zmianę warunków technicznych w zakresie potrzebnym do realizacji inwestycji.

W przypadku aktualizacji projektu spowodowanej koniecznością uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę projekt musi spełniać warunki aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz norm technicznych.

Ponadto Zamawiający wymaga opracowania następujących dokumentów:

1. Opracowanie wstępnych rozwiązań projektowych na podstawie PFU.
2. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
3. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
4. Projekt rozbiórek

2.2. Projekt wykonawczy

Projekt wykonawczy obejmuje rysunki i opisy wszystkich elementów robót.

Projekt wykonawczy będzie stanowić uszczegółowienie zatwierdzonego projektu budowlanego dla potrzeb wykonawstwa robót i musi być zgodny z PFU i warunkami pozwolenia na budowę. Powinien zawierać szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych, technologii robót, fazowania robót oraz będzie obejmował co najmniej:

1. Projekt zagospodarowania terenu (uwzględniający wykonanie zieleńców, rodzaj nawierzchni) wraz z projektem oświetlenia
2. Projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
3. Projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych
4. Projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń
5. Projekt architektoniczny (w tym projekt wykończenia elewacji)
6. Projekt konstrukcyjny
7. Projekt instalacji sanitarnych

(Projekt 1)

8. Projekt instalacji elektrycznych.
9. Projekty instalacji słaboprądowych.
10. Projekt zieleni
11. Wykazy opracowań dokumentacji projektowej
12. Wizualizacje

Całość dokumentacji powinna być wykonana w pełnej zgodności z PFU oraz ustaleniami z Zamawiającym i Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga:

1. Opracowanie na podstawie zaakceptowanego projektu budowlanego fotorealistycznych wizualizacji 3D, przedstawiających nieruchomość objętą przedmiotem umowy w minimum 6 ujęciach, w tym 2 z lotu ptaka oraz 4 z poziomu człowieka. Wizualizacje powinny zawierać wiernie odtworzone tekstury detali architektonicznych elementy zagospodarowania terenu (w granicach szczegółowego zakresu opracowania), w szczególności przedstawiać:

- a) odwzorowanie istniejących obiektów budowlanych,
- b) nawierzchnie przestrzeni publicznych i dróg
- c) elementy infrastruktury drogowej (krawężniki, oświetlenie),
- d) formy zieleni (drzewa, krzewy, zieleń niska),
- e) obiekty małej architektury,
- f) inne użyte rozwiązania projektowe.

Fotorealistyczne wizualizacje należy opracować w rozdzielczości 300 dpi i wielkości formatu A0, pliki zapisane w formacie TIFF lub PDF.

2. Wykonawca przekaze dane źródłowe, wykorzystane do opracowania fotorealistycznych wizualizacji 3D w wersji edytowalnej w formacie plików FBX lub OBJ, który umożliwi ich przeglądanie i edytowanie w programie Autodesk 3ds Max lub Autodesk InfraWorks, w szczególności będzie zawierać:

- a. sceny 3D użyte do renderowania, animacji i modelowania 3D, wraz z biblioteką użytych materiałów, nawierzchni i tekstur budynków, a także obiektami kamer i świateł z ich ustawieniami,
- b. katalog wykorzystanych budynków 3D w postaci uproszczonej geometrycznie bryły budynku, z teksturą elewacji i uproszczonym kształtem dachu (budynki powinny zostać zgeneralizowane i nie zawierać szczegółów architektonicznych np. kominów, balkonów, okien, drzwi, gzymsów) oraz katalog modeli 3D użytych rozwiązań projektowych, zapisanych w odrębnych folderach dla poszczególnych funkcji zagospodarowania.

Wszystkie przekazane dane powinny zostać zapisane w układ współrzędnych xyz: PUWG 2000 strefa 6 (18°) i wysokościowym w układzie odniesienia Kronsztad 86.

Ponadto projekt wykonawczy będzie zawierał wszelkie inne projekty i opracowania wymagane przepisami prawa, w szczególności, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje, a na prośbę Zamawiającego projekty aranżacji wnętrz i rysunki warsztatowe. W zakresie Wykonawcy będą również wszelkie projekty wszelkich innych, niewyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne lub będzie niezbędne zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przedmiotem umowy.

2.3. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego zostaną opracowane na etapie przygotowania projektu budowlanego oraz wykonawczego.

Specyfikacje powinny zostać opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1129 ze zm.)

(Projekt 1)

Wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót budowlanych podane zostały w pkt 2.10. PFU

2.4. Dodatkowe wytyczne dla prac projektowych

10. Podstawowymi zadaniami Wykonawcy umowy typu „zaprojektuj i wybuduj” jest obowiązek realizacji prac projektowych i budowlanych w zakresie objętym umową, uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń zgodnych z polskim prawem, uzyskanie wymaganej dokumentacji projektowej zgodnie z aktualnymi polskimi regulacjami. Koszt tej działalności ponosi Wykonawca ww. prac. W ramach powyższego Wykonawca ponosi koszty przygotowania całej dokumentacji, która okaże się niezbędna do wykonania określonych w PFU robót, nawet jeżeli nie została w PFU przewidziana.
11. Wszelkie opracowania projektowe muszą być zgodne z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub z aktualnym uchwalonym MPZP jeśli zostanie uchwalony przed złożeniem dokumentacji wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.
12. Wszelkie opracowania projektowe należy przedkładać do zaopiniowania Inżynierowi przed ostatecznym przesłaniem do uzgodnienia lub zatwierdzenia przez Zamawiającego. Terminy uzgodnień zgodnie z zapisami umowy. Dokumentacja przekazywana Zamawiającemu musi być dostarczona w wersji papierowej i elektronicznej. Projekty branżowe należy oprawić w teczki, a kompletną dokumentację należy umieścić w sztywnej oprawie.
13. Podstawą do projektowania są wymagania określone w PFU, konsultacje z Zamawiającym oraz warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).
14. Dokumentacja projektowa zawierająca wymagane obowiązującymi przepisami projekty budowlane, projekty wykonawcze wraz z opisami i rysunkami, wytycznymi realizacyjnymi winna zapewniać warunki do pełnej realizacji robót.
15. Projekty muszą być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach oraz będące członkami odpowiednich izb samorządu zawodowego.
16. Autorzy projektów (projektanci) zobowiązani są do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z zapisami umowy, przepisami prawa budowlanego, przepisami poż., PIP-u, Sanepidu, BHP, obowiązującymi normami, obowiązującymi przepisami, wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz aktualnymi wytycznymi i standardami Zamawiającego.
17. Przed przystąpieniem do prac wykonać opinię o stanie technicznym obiektów / budynków sąsiednich zawierająca min. inwentaryzację geodezyjną w zakresie niezbędnym w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Włókiennicza 6 na stan techniczny i ewentualne szkody w budynkach sąsiednich powstałych w czasie prowadzonych prac jak i w okresie 5 lat po ich zakończeniu. Inwentaryzacja stanu technicznego istniejących sąsiednich budynków winna być wykonana w formie, która umożliwi ocenę wpływu prac w budynkach przy ul. Włókiennicza 6 na pogorszenie się ich stanu technicznego, aby możliwym było uniknięcia nieuzasadnionych roszczeń właścicieli sąsiednich budynków od Inwestora. W związku z tym Wykonawca przed przystąpieniem do robót wykona również dokładną dokumentację fotograficzną budynków i budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji i w bezpośrednim sąsiedztwie wykonywanych robót. W przypadku stwierdzenia pęknięć Wykonawca założy szkła kontrolne i będzie monitorował ich stan podczas prowadzenia robót.
18. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach.

2.5. Uzgodnienia

Dokumentacja projektowa wymaga sprawdzeń rozwiązań projektowych oraz uzgodnień między innymi:

(Projekt 1)

1. Zarządu Inwestycji Miejskich.
2. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Biura ds. Rewitalizacji.
3. Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi.
4. Właściwego Konserwatora Zabytków.
5. Biura Architekta Miasta,
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej.
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa
8. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji.
9. Gestorów urządzeń podziemnych.
10. Innych instytucji i organów, dla których konieczność dokonania uzgodnień wystąpi w trakcie prac projektowych.

W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca dokona wszelkich innych uzgodnień na całym etapie prowadzonych prac projektowych oraz budowlanych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a nie są wyszczególnione w powyższym wykazie.

2.6. Nadzór autorski

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia w ramach zatwierdzonej ceny kontraktowej pełnienia nadzoru autorskiego przez projektantów – autorów dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane. Nadzór sprawowany będzie w szczególności poprzez:

1. stwierdzenia w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji (w szczególności rozwiązań technicznych i użytych materiałów) z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami (w szczególności techniczno-budowlanymi) i normami.
2. uzgadniania z Zamawiającym możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego do rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, instalacyjnych i materiałowych przewidzianych do realizacji w dokumentacji projektowej.
3. udział w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w rozruchu technologicznym, odbiorze przedmiotu zamówienia i jego części oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowych zdolności wykonawczych i ruchowych.
4. nadzór szczegółowych badań materiałowych i konstrukcyjnych w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową, wymaganiami normowymi i innymi obowiązującymi przepisami.
5. udział na żądanie Zamawiającego w naradach roboczych, co najmniej dwa razy w miesiącu.
6. inne sposoby wymagane przez Zamawiającego, inżyniera lub wynikające z potrzeb Wykonawcy.

Rozwiązania wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego Projektant ma obowiązek nanieść na dokumentację budowy znajdującą się u kierownika budowy oraz na jednym z egzemplarzy Zamawiającego lub w razie potrzeby wykonać dokumentację projektową zamienną.

2.7 . Harmonogram Rzeczowo - Finansowy

Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji Harmonogram Rzeczowo - Finansowy dla zakresu objętego projektem. Szczegóły dotyczące formy i zakresu Harmonogramu Rzeczowo – Finansowego zawiera wzór umowy który jest załącznikiem do SIWZ.

(Projekt 1)

Wykonawca po sporządzeniu projektu wykonawczego wykona Uszczegółowiony Harmonogram rzeczowo – finansowy i opracuje w formie tabelarycznej zestawienie wartości komponentów opisanych w tabeli poniżej. Powyższe zestawienie będzie służyć do comiesięcznego rozliczania robót - kwalifikacji danego rodzaju robót do właściwego komponentu. Nazwy i zakresy poszczególnych komponentów mogą ulec zmianie do momentu podpisania Umowy o dofinansowanie z Instytucją Zarządzającą RPO WŁ.

Poz.	Nazwa komponentu	Opis
1	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale użytkowe ul. Włókienniczej 6	<p>Przy szacowaniu kosztów dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy: Wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych); - części wspólne (wydatki kwalifikowalne): - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - wewnętrzna instalacja gazowa; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmiećnik). <p>Wnętrza lokali - wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu; - oświetlenie i osprzęt np. gniazdka; - podłączenie kuchenek gazowych (bez zakupu kuchenek gazowych); - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - wewnętrzna instalacja elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.

2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne ul. Włókienniczej 6	<p>Przy szacowaniu kosztów dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy: Wnętrze lokali mieszkalnych (wydatek niekwalifikowalny):</p> <ul style="list-style-type: none"> - tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów; - wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli laminowanych; - pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe i wewnętrzne) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii); - aneksy kuchenne - płytki ceramiczne - instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową; - instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury; - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne. <p>Części wspólne (wydatek kwalifikowalny):</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali mieszkalnych) <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzenia; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - podłączenie kuchenek gazowych; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmietnik);
		<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy: Koszty kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na

3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych. ul. Włókienniczej 6	<p>metraż lokali przeznaczonych na potrzeby realizacji funkcji społecznych)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Części wspólne: - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzenia; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - podłączenie kuchenek gazowych; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacyjna; - wewnętrzna instalacja elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmietnik);
4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia (funkcje społeczne). ul. Włókiennicza 6	<p>Przy szacowaniu kosztu związanego z zakupem sprzętu i wyposażenia założono: Dla placówek opiekuńczo wychowawczych przewidziano w szczególności zakup:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka; - jadalnia: stoły, krzesła, kredens; - łazienka/pralnia: szafki pod zlewozmywaki, szafki, regały do magazynów pościeli, pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka; - pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne; - pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy; - pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania; - dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka; - biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały. <p>Ilość zakupywanego sprzętu będzie dostosowana do liczby dzieci.</p>

2.8.Zgodność robót z dokumentacją projektową.

1.Dokumentacja projektowa opracowana przez Wykonawcę oraz dodatkowe dokumenty przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego stanowią część umowy realizacyjnej, a

(Projekt 1)

wymagania wyszczególnione choćby w jednym z nich są obowiązujące dla Wykonawcy tak, jakby zawarte były w całej dokumentacji.

2. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w dokumentach kontraktowych, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich zmian, poprawek lub interpretacji tych dokumentów. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały będą zgodne z PFU.
3. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały muszą być zgodne z PFU i uzgodnioną z Zamawiającym dokumentacją projektową.
4. Dane określone w dokumentacji projektowej są uważane za wartości docelowe, od których dopuszczalne są odchylenia w ramach określonego przedziału tolerancji. Cechy materiałów i elementów budowli muszą być jednorodne i wykazywać bliską zgodność z określonymi wymaganiami, a rozrzuty tych cech nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji - zgodnie z zapisami PFU.
5. Jeżeli została określona wartość minimalna lub maksymalna tolerancji albo obie te wartości, to roboty powinny być prowadzone w taki sposób, aby cechy tych materiałów lub elementów budowli nie znajdowały się w przeważającej mierze w pobliżu wartości granicznych.
6. W przypadku rozbieżności opis wymiarów ważniejszy jest od odczytu na skali rysunków.
7. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały powinny być zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną. Dopuszcza się zmianę podanych w projektach materiałów i urządzeń na przedstawione w ofercie przetargowej przez Wykonawcę, jeżeli są one równorzędne i o nie gorszych parametrach od wykazanych w dokumentacji projektowej. Koszt wykonania zamiennej dokumentacji projektowej spoczywa na Wykonawcy. W przypadku gdy zastosowane materiały lub roboty nie będą zgodne w pełni z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną lub ofertą przetargową Wykonawcy, to takie materiały będą niezwłocznie zastąpione właściwymi, a roboty rozbiórkowe i ponowny montaż właściwych elementów wykonany zostanie na koszt Wykonawcy.
8. W przypadku gdy materiały lub roboty nie będą w pełni zgodne z dokumentacją projektową, ale osiągnięta zostanie możliwa do zaakceptowania jakość elementu budowli, to inżynier może zaakceptować takie roboty i zgodzić się na ich pozostawienie, jednak stosuje odpowiednie potrącenia od ceny kontraktowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi kontraktu. W przypadku gdy jakość jest niezadowalająca, to takie materiały muszą być zastąpione innymi, a dany element budowli rozebrany i wykonany ponownie na koszt Wykonawcy.
9. Wymagania PFU mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w SIWZ, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji. Wykonawca wykona obiekt w pełni funkcjonalny i wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dostarczy i zainstaluje sprzęt pod wszelkimi względami kompletny i gotowy do eksploatacji i spełniający niniejsze wymagania.

2.9. Decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie); dokonanie zgłoszenia robót budowlanych.

Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa, w imieniu Zamawiającego, o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów realizowanych w ramach przedmiotu umowy, lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań w sprawie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów, dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

2.10. Zakres dokumentacji powykonawczej

(Projekt 1)

Dokumentację powykonawczą należy wykonać zgodnie z wytycznymi zawartymi w programie funkcjonalno – użytkowym.

2.11. PRACE BUDOWLANE I INSTALACYJNE

2.11.1 Prace budowlane - Zakres robót prowadzący do realizacji stanu projektowanego

Stan techniczny budynków ma istotny wpływ na zakres robót budowlanych. Ze względu na stwierdzony znaczący stopień zużycia technicznego elementów budowlanych i instalacyjnych oraz występowanie licznych niezgodności w obowiązującymi przepisami budowlanymi budynek kwalifikuje się do przebudowy z pełnym zakresem remontu kapitalnego.

Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących przebudowy istniejących budynków obejmuje:

1. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
2. miejscowe wyburzenia
3. zmiana układu funkcjonalnego budynku, tj. podziału kondygnacji na lokale mieszkalne oraz placówkę opiekuńczo-wychowawczą, a na parterze na lokale użytkowe, - miejscowe wyburzenia oraz budowa nowych ścian działowych,
4. remont klatek schodowych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi
5. wykonanie nowego dachu oraz wprowadzenie okien dachowych w budynku B ze względu na potrzebę zmiany kąta nachylenia połaci dachowych w celu adaptacji poddasza na lokale mieszkalne,
6. wymianę pokrycia dachu,
7. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
8. wymianę instalacji gazowej
9. wymianę instalacji elektrycznej,
10. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
11. wykonanie instalacji domofonowej i bramofonowej
12. wykonanie instalacji teletechnicznych,
13. dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali, wprowadzenie wentylacji mechanicznej pomieszczeń
14. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
15. prace doprowadzające remontowane budynki do zgodności z obowiązującymi normami cieplnymi (ocieplenie przegród poziomych, dachu oraz ścian zewnętrznych z wyjątkiem ściany frontowej),
16. renowację (ewentualnie w przypadku złego stanu technicznego wymianę) stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
17. zapewnienie dostępu do parteru budynku frontowego dla osób niepełnosprawnych,
18. restauracja elewacji frontowej,
19. remont elewacji od strony podwórka,
20. renowację posadzek i tynków wewnętrznych,
21. malowanie ścian i sufitów części pomieszczeń,
22. zapewnienie kuchni (ewent. aneksu kuchennego) i łazienki w każdym mieszkaniu, oraz odpowiedniej ilości pomieszczeń sanitarnych w placówce opiekuńczo-wychowawczej wg opisanego poniżej programu inwestycji
23. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż, sanitarnych, BHP
24. przygotowanie elewacji frontowej budynku do późniejszej realizacji projektu „Włókiennicza Corner” po uprzednim przeprowadzeniu remontu elewacji zgodnie z punktem 2.4.2
25. dostawa i montaż wyposażenia

Szczegółowy opis zawarty w punktach 2.1-2.8.PFU

2.11.2. Prace przygotowawcze-roboty ziemne i inżynieryjne obejmują m.in.

Ogólny zakres robót dotyczący **zagospodarowania terenu** działki obejmuje:

1. rozbiórkę budynków gospodarczych (C i D),
2. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
3. utworzenie powierzchni biologicznie czynnej [tereny zielone- min. 12% powierzchni podwórza – w tym : zieleń niska (trawnik/krzewy niskie), zieleń wysoka (jedno drzewo liściaste)],
4. montaż oświetlenia zewnętrznego (przy wejściach do budynku oraz punkt świetlny przy miejscu spotkań dla mieszkańców oraz przy wiacie na rowery i wózki) ze źródłami światła typu LED,
5. dostawa i montaż elementów małej architektury (4 ławki, 2 kosze, trzepak)
6. utworzenie miejsca spotkań dla mieszkańców (2 ławki z pergolą, mały plac zabaw)
7. lokalizacja na terenie działki trzech miejsc parkingowych
8. Wykonanie pergoli na wózki i rowery - w przypadku projektowania pergoli murowanej powinna być ona otynkowana, a wypełnienia ścian wykonane z elementów ażurowych, o dużym zagęszczeniu (metalowych bądź drewnianych). Wyklucza się zastosowanie przy budowie pergoli elementów modułowych ogrodzeń z betonu oraz blachy trapezowej i falistej
9. uporządkowanie terenu nieruchomości w zakresie instalacji zewnętrznych. Wykonawca (projektant) jest zobowiązany przeprowadzić analizę infrastruktury podziemnej, pod kątem możliwości zlikwidowania przebiegających przez posesję sieci, które mogą obsługiwać również inne nieruchomości, konieczności ich przebudowy lub przełączenia. Wykonawca musi również sprawdzić, czy instalacje nieruchomości nie są połączone z instalacjami sąsiednich budynków.

2.11.3. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:

Zabudowa czynszowa na nieruchomości po przeprowadzeniu prac konserwatorskich i budowlanych, powinna zachować zróżnicowanie funkcjonalne, odpowiadające pierwotnemu przeznaczeniu. Przyziemie powinno pełnić funkcje użyteczności publicznej (handlu, usług), a pozostałe kondygnacje zostać przeznaczone na cele mieszkalne. Natomiast ze względu na opisane wartości artystyczne i historyczne, należy dążyć do zachowania i rekonstrukcji charakteru, układu, formy i detalu części frontowej obiektu. Prace konserwatorskie należy realizować w oparciu o załącznik c) do PFU „Badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich”

Ogólny zakres robót konserwatorskich obejmuje:

a) elewacja frontowa :

1. remont elewacji z odtworzeniem artykulacji, boniowania, detalu architektonicznego i balkonów (na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych), zgodnie ze wskazanymi założeniami projektowymi.
2. wymianę stolarki okiennej - wymiana powinna nastąpić z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy
3. uporządkowanie i ujednoczenie wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych parteru , dopuszcza się przekształcenie lokali w poziomie parteru na lokale usługowe (powiększenie otworów okiennych poprzez wybicie podokienników);
4. wymianę drzwi wejściowych - nowe drzwi drewniane w stylizowanej formie (w oparciu o materiały rchiwalne);
5. wymianę obróbek blacharskich - ze względu na ich trwałość z blachy cynkowo- tytanowej;
6. wymianę skrzynek przyłączy instalacyjnych na stylizowane, w razie konieczności korektę ich położenia;
7. zlikwidowanie bądź umieszczenie pod tynkiem wszelkich instalacji występujących na elewacji; likwidację anten satelitarnych (przeniesienie na dach);
8. zaprojektowanie bramy w formie stylizowanej (w oparciu o materiały archiwalne).

b) Przejazd bramny

1. osuszenie i izolacja ścian (pionowa i pozioma);
2. posadzka - wymiana na kostkę brukową kamienną;
3. płaszczyzny ścian: prace remontowe powinny być przeprowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji, przewidywać odtworzenie zachowanej częściowo artykulacji ścian i sufitu;
4. zaprojektowanie stolarki drzwiowej w formie stylizowanej;
5. schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian;
6. wymiana skrzynek przyłączy na stylizowane; preferuje się przeniesienie wszelkich skrzynek do klatki schodowej oraz zgrupowanie ich w miarę możliwości w jednym miejscu;
7. wykonanie oświetlenia stylizowanego. Zapis o oświetleniu stylizowanym wynika z wytycznych konserwatorskich. Ilość oświetlenia musi być zgodna z przepisami Prawa Budowlanego i wynikać bezpośrednio z dokumentacji projektowej. Zamawiający nie określa szczegółowego wyglądu oświetlenia. Projekt musi zostać uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

c) Elewacje od podwórka

1. Elewacje budynków od strony podwórza, po wykonaniu: osuszenia, izolacji pionowej i poziomej, w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego oraz naprawy ścian, powinny zostać otynkowane.
2. możliwość termomodernizacji ścian zewnętrznych (od strony podwórka)
3. ujednoczenie wyglądu stolarki okiennej, od strony podwórza dopuszcza się okna wykonane w technologii PCV z powtórzeniem historycznych podziałów w okleinie drewnopodobnej w kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji frontowej
4. odtworzenie okien klatek schodowych na wzór istniejących;
5. wymianę obróbek blacharskich i rynien spustowych,
6. likwidację wtórnych krat w oknach parteru; schowanie, likwidację wszelkich instalacji z elewacji,
7. montaż oświetlenia zewnętrznego stylizowanego.

UWAGA:

Nie dopuszczalne jest ocieplenie ścian od wewnątrz.

Zamawiający nie dopuszcza docieplenia ściany frontowej od wewnątrz, w związku z powyższym gdy Wykonawca uzyska akceptację dokumentacji projektowej przez BMKZ w zakresie współczynnika przenikania ciepła Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnił wymóg uzyskania współczynnika przenikania ciepła na poziomie podanym w ofercie

Dla zakresu wykonania docieplenia ścian szczytowych ponad dachem budynków sąsiednich Zamawiający informuje, że wszystkie sąsiadujące działki budowlane należą do Miasta, a zatem należy przyjąć docieplenie tych ścian.

d) Klatki schodowe

1. zaprojektowanie posadzek podestów oraz stopni z materiałów występujących w kamienicach o podobnym charakterze (np. lastriko);
2. zaprojektowanie balustrad wg wzorów występujących w kamienicach o podobnym charakterze;
3. wymiana tynków na tynki wapienno-cementowe zacierane na gładko; kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych; dopuszcza się wykonanie pasa lamperii;
4. zachowanie oryginalnych stolarek drzwiowych i ich renowacja; wymiana wtórnych w nawiązaniu do oryginalnych;
5. zastosowanie jednej kolorystyki dla stolarki drzwiowej oraz pochwyków;
6. schowanie, przeniesienie lub zabudowanie wszelkich instalacji ze ścian;
7. estetyzacja skrzynek – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian;
8. wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

d) Lokale

(Projekt 1)

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. Wszystkie elementy o charakterze historycznym przewidziane do demontażu należy przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie wątpliwości co do oceny wartości historycznych elementów wyposażenia należy skonsultować z przedstawicielem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Wszystkie demontowane historyczne elementy wyposażenia należy zabezpieczyć i zachować w celu ich ponownego wykorzystania lub przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W lokalach handlowo-usługowych nie należy montować drzwi wewnętrznych. Zapis o wyposażeniu drzwi wewnętrznych dotyczy pozostałych lokali.

Uwaga

Materiały archiwalne dostępne są pod linkiem:

<http://szukajwarchiwach.pl/39/1/0/4/1025?q=W%C5%82%C3%B3kiennicza+6+XARCHro:39+XNRZESPro:1+XCDNUMERUro:0&wynik=3&rpp=15&page=1#tabJednostka>

2.11.4. Zakres koniecznych robót instalacyjnych

Przyłącza i instalacje

- 1.przebudowa instalacji wodno - kanalizacyjnej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
- 2.przebudowa instalacji gazowej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
- 3.przebudowa instalacji elektrycznej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego i do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie zabezpieczeń przeciwprądowych i przeciwporażeniowych,
- 4.budowa instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- 5.budowa instalacji domofonowej
- 6.budowa przyłącza i instalacji teletechnicznych na terenie (kabel miedziany i kabel światłowodowy),
- 7.przebudowa przyłącza elektroenergetycznego,
- 8.przebudowa przyłącza wody i kanalizacji ze względu na konieczność zwiększenia przepustowości, przy czym konieczność tej przebudowy należy potwierdzić po uzyskaniu aktualnych warunków przyłączenia i wykonaniu obliczeń na etapie projektu budowlanego.

Uwaga: do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja działań Gestorów związanych z pracami budowlano-modernizacyjnymi w terenie dotyczącymi przebudowy przyłączy, tj.: budową przyłącza c.o. przez gestora sieci ciepła.

2.11.4.1. Przyłącze, sieć oraz instalacja elektroenergetyczna.

Całkowita przebudowa instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Instalacje występujące w budynku znajdują się w złym stanie technicznym lub są wyłączone eksploatacji. Przewiduje się ich pełen demontaż.

Aktualnie budynek jest zasilany ze złącza kablowego typu ZK-2 nr 2258 zlokalizowanego od strony ul. Włókienniczej. Należy zaprojektować nowe złącze kablowe nN uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające. Nowe łącze kablowe pod względem kolorystyki i wyglądu zewnętrznego powinno być dopasowane do elewacji budynku. Istniejące złącza kablowe i kable należy unieczynnić i zdemontować.

Zgodnie z Warunkami przyłączenia od gestora sieci elektroenergetycznej nr 5211611898 z 10.10.2016r. wartość mocy zainstalowanej w obiekcie wynosi 190,50kW, w tym lokale mieszkalne 162,5kW (3-fazowe), lokale użytkowe 18kW (3-fazowe), obwód administracyjny

(Projekt 1)

10kW (3-fazowy). Istniejąca moc przyłączeniowa wynosi 28,00kW. Zwiększenie istniejącej mocy o 40,00kW.

Należy przewidzieć montaż monitoringu na nieruchomościach (zgodnie z wytycznymi do wykonania systemu Monitoringu Miejskiego) oraz montaż instalacji domofonowej i bramofonowej

Instalacje elektryczne należy zaprojektować i wykonać w jak największym stopniu jako inteligentne, dostosowujące dostawy energii do poszczególnych pomieszczeń, urządzeń i instalacji w zależności od obecności i ilości użytkowników.

Przy projektowaniu instalacji elektrycznych i teletechnicznych należy stosować się do Polskich Norm

Przy wykonywaniu instalacji elektrycznych muszą być wykonane m.in.:

- Rozdzielnice i tablice elektryczne.
- Wewnętrzne linie zasilające – WLZ
- Instalacja gniazd elektrycznych i odbiorów stałych
- Instalacje oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego
- Instalacja odgromowa i przepięciowa
- Instalacja połączeń wyrównawczych
- Instalacje elektryczne–część administracyjna-instalacja ogrzewania przeciwołdzeniowego rynien i rur spustowych

2.11.4.2. Instalacje teletechniczne.

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażyć w:

- instalację domofonową i bramofonową;
- sieć telekomunikacyjną;
- sieć komputerową;
- instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
- kanalizację kablową- przeznaczoną pod dzierżawę dla operatorów chcących świadczyć usługi dla mieszkańców.

2.11.4.3. Przyłącze, sieć oraz instalacja wodociągowa

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:

Obecnie posesja przy ul. Włókienniczej 6 podłączona jest do miejskiej sieci wodociągowej Ø150mm (nr arch. 103-4133, nr inw. B-32457) w ul. Włókienniczej przyłączem średnicy Ø63/50 i długości L=5,07m (nr inw. B-32461) wybudowanym w 2010r. Na etapie projektu budowlanego Wykonawca uzyska aktualne warunki techniczne od gestora sieci wod-kan. oraz dokona obliczeń zapotrzebowania na wodę. W przypadku zapotrzebowania na wodę obliczonego na etapie projektu budowlanego większego niż wynikające z uzyskanych (aktualnych na czas projektu budowlanego) warunków technicznych, istniejące przyłącze wymagać będzie przebudowy na nowe o większej średnicy. Na przebudowę należy uzyskać zgodę Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej. Instalację zewnętrzną wodociągową w terenie wykonać z rur polietylenowych PEHD, PN10, średnica wg obliczeń. Na podłączeniach do budynków zasuwę z obudową i skrzynką. Połączenia rur i kształtek należy wykonać poprzez zgrzewanie elektrooporowe.

Wodę należy doprowadzić do każdego przyboru sanitarnego. Każdy lokal należy opomiarować indywidualnie. Istniejące instalacje wewnętrzne są przeznaczone do demontażu. Nową instalację wykonać z rur z tworzyw sztucznych (polipropylenu), z izolacją termiczną odcinków prowadzonych w pomieszczeniach nie ogrzewanych. Instalację prowadzić jako podtylną w posadzce równoległą do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.

W lokalach handlowo-usługowych pełna instalacja wod.-kan. wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu.

Przewidzieć jedno wyjście wody z budynku do celów podlewania zieleni zakończone zaworem czerpalnym. Należy zaprojektować i wykonać podlicznik administracyjny dla części wspólnych i podlewania zieleni.

2.11.4.4. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej

Posesja przy ul. Włókienniczej podłączona jest do: - miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej $D=0,45$ m (nr arch. 204-5, Ne inw. B-617/31), przyłączem kanalizacji sanitarnej o średnicach $d=0,15$ m o długości $L=6,50$ m (nr inw. B-476/4249), wybudowanym w 1936r. W/w przyłącze znajduje się na majątku Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej. W przypadku obliczonej na etapie projektu budowlanego ilości ścieków bytowo-gospodarczych większej niż wynikająca z uzyskanych (aktualnych na czas projektu budowlanego) warunków technicznych, istniejące **przyłącze wymagać będzie przebudowy na nowe o większej średnicy**. Na przebudowę należy uzyskać zgodę Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej. Nowe przyłącze kanalizacji sanitarnej z rur PVC łączonych na wcisk z gumowymi wargowymi pierścieniami uszczelniającymi, przez studzienkę przyłączeniową.

Wykonać nową instalację uwzględniając nowy układ funkcjonalno-użytkowy budynku, z dostosowaniem średnic pionów i poziomów do zainstalowanych urządzeń. Minimalna średnica kanalizacji w ziemi w tym podejścia pod wszelkie przybory DN100. Podejścia kanalizacyjne wykonać w brzdach w ścianach lub w brzdach w posadzce, piony kanalizacyjne prowadzić w miarę możliwości w brzdach ściennych. Przewody kanalizacyjne wkute w ściany. Należy zaprojektować i wykonać odwodnienie powierzchni utwardzonych do projektowanych studzienek kanalizacji deszczowej poprzez elementy odwodnienia liniowego z kratką żeliwną klasy min. C250, zamontowane w podłożu betonowym z betonu C20/25.

2.11.4.5. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem ciepłym

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł ciepły, zlokalizowany w piwnicy budynku frontowego od strony podwórka.

Ciepła woda użytkowa przygotowywana będzie w wysokosprawnym wymienniku według projektu technologii węzła ciepła. Należy wykonać instalację cyrkulacji. Wodę należy doprowadzić do każdego przyboru sanitarnego. Opomiarować - licznik umieścić razem z licznikiem wody zimnej (oddzielnie dla każdego lokalu). Instalację wykonać z rur z tworzyw sztucznych do wody ciepłej.

W węźle ciepłym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.

Prace przewidziane do realizacji:

Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia

1. Projekt i wykonanie węzła ciepłego zlokalizowanego w budynku - po stronie Wykonawcy.
2. Układy pomiarowo - rozliczeniowe (ciepłomierza i zespołu wodomierza wody uzupełniającej) zgodnie z wytycznymi Veolia - Łódź, będą montowane przez dostawcę ciepła i na jego koszt, jednakże projektant węzła musi te układy zaprojektować na podstawie wytycznych i uzgodnień z Veolią."
3. Projekt i wykonanie instalacji ogrzewania składającej się z grzejników zainstalowanych w pomieszczeniach wymagających ogrzewania oraz instalacji rozproszczenia czynnika grzewczego do grzejników (instalacja c.o.)- po stronie Wykonawcy.

2.11.4.6. Instalacja gazowa

Budynek zaopatrzonej będzie w gaz z sieci gazowej znajdującej się w ulicy Włókienniczej.

Instalacja rozprowadzona będzie pionami w kłatkach schodowych i z nich do placówki opiekuńczo-wychowawczej i lokali mieszkalnych.

W ramach instalacji gazowej w każdym lokalu mieszkalnym zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4 palnikowa + piekarnik). Na klatce schodowej należy zamontować

(Projekt 1)

gazomierz dla każdej placówki i lokalu mieszkalnego. Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

2.11.4.7. Instalacja wentylacji

Należy przeprowadzić analizę systemu wentylacji po podziale powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne i usługowe. W przypadku niewystarczającej liczby kominów wentylacyjnych należy wprowadzić nowe kominy. W przypadku braku możliwości wprowadzenia nowych kominów należy wykonać instalację wspomaganą mechanicznie, co pozwoli na obsługę większej liczby mieszkańców z jednego pionu wentylacyjnego i zapewni wentylację niezależnie od warunków zewnętrznych. W mieszkaniach, w których kuchnia stanowi część pokoju dziennego (aneks kuchenny), należy zapewnić:

- wentylację grawitacyjną z podłączonym do niej okapem wywiewnym nad kuchnią gazową,
- wentylację grawitacyjną zapewniającą odprowadzenie powietrza z pomieszczenia.

W lokalach usługowych należy zaprojektować i wykonać wentylację mechaniczną oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji klimatyzacji we własnym zakresie najemców.

2.12. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót budowlanych zgodnie z Warunkami wykonania i odbioru robót zawartymi w części PFU p.n. „ Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych (WWIORB)”- załącznik nr 3) Przedmiot zamówienia opisany został szczegółowo w załączonym programie funkcjonalno – użytkowym.

- 2.13. Przedmiot zamówienia został szczegółowo opisany w załączonym programie funkcjonalno – użytkowym.
- 2.14. Wykonawca jest zobowiązany do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania robót budowlanych oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu pisemnego oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania robót budowlanych, nie później niż 10 dni roboczych po przejęciu placu budowy. Wykonawca jest zobowiązany aktualizować te informacje raz na kwartał składając do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich pisemne oświadczenie nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał. Strony postanawiają, że przez dany kwartał, o którym mowa w zdaniu poprzednim rozumieją trzy kolejno następujące po sobie miesiące, z tym że pierwszy kwartał liczony będzie od dnia przekazania Placu Budowy.
- 2.15. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach. Zamawiający planuje wyprowadzkę wszystkich lokatorów do dnia przekazania Placu Budowy, ale przewiduje możliwość dokonania zmiany terminu wykonania zamówienia w przypadku braku dostępu do lokali z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego, w tym związanych z wykwaterowaniem lokatorów. Warunki wydłużenia czasu na realizację zawarte są we Wzorze Aktu Umowy.
- 2.16. Zamawiający przewiduje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej celem szczegółowego zapoznania się ze specyfiką i charakterem nieruchomości objętej zamówieniem.

Przewiduje się zamówienia polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych, w tym rozbiórki, nowe elementy konstrukcyjne/ wzmocnienia, roboty murowe, stolarka, dach, elewacja, izolacje, tynki, posadzki, stolarka wewnętrzna,
- robót instalacyjnych, w tym instalacje elektryczne i teletechniczne, instalacje sanitarne,

(Projekt 1)

- wykończenia i/lub wyposażenia ponad standard deweloperski, w tym: mieszkania komunalne, mieszkania chronione (części wspólne : korytarz i pralnia) , mieszkania chronione (pokoje z kuchnią i łazienka) ,lokale usługowe (wykończenie i wyposażenie)
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

Zamówienie zostanie udzielone na podstawie negocjacji z dotychczasowym Wykonawcą, na warunkach określonych w umowie podstawowej.

Zamawiający zastrzega, że wszędzie tam gdzie w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego stanowiących opis przedmiotu zamówienia, zostały w opisie tego przedmiotu wskazane znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczegółowe procesy, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę - Zamawiający dopuszcza metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. równoważne do przedstawionych w opisie przedmiotu zamówienia. Dopuszcza się, więc zaproponowanie w ofercie wszelkich równoważnych odpowiedników rynkowych o właściwościach nie gorszych niż wskazane przez Zamawiającego. Parametry wskazanego standardu określają minimalne warunki techniczne, eksploatacyjne, użytkowe, jakościowe i funkcjonalne, jakie ma spełniać przedmiot zamówienia. Wskazane znaki towarowe, patenty, marki lub nazwy producenta czy źródła lub szczególne procesy wskazujące na pochodzenie określają jedynie klasę produktu, metody, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp.

W ofercie można przyjąć metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. innych marek i producentów, jednak o parametrach technicznych, jakościowych i właściwościach użytkowych oraz funkcjonalnych odpowiadających metodom, materiałom, urządzeniom, systemom, technologiom itp. opisanym w SIWZ. Dodatkowo Zamawiający podkreśla, iż równoważne metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. nie mogą stanowić zamienników w stosunku do metod, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp. opisanych w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego za pomocą znaków towarowych, patentów, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu.

Termin zakończenia realizacji inwestycji **do 30 listopada 2020 r.**, z tym że Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu Dokumentacji Projektowej niezbędnej do Zgłoszenia robót budowlanych oraz dokonania takiego zgłoszenia, Projektu Budowlanego wraz z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę (o ile będzie/będą wymagane) oraz do przekazania Projektu Wykonawczego – **w terminie 8 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Załączniki do opisu przedmiotu:

1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:
 - kopia mapy zasadniczej,
 - opinia geotechniczna i studium geologiczno-inżynierskie,
 - wytyczne konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
 - inwentaryzacja zieleni,
 - inwentaryzacja architektoniczna i ekspertyza stanu technicznego,
 - warunki techniczne i realizacyjne, porozumienia, zgody lub pozwolenia związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych;
 - koncepcja aranżacji elewacji frontowej
2. Errata do PFU
3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Ww. załączniki do OPZ zostały umieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

Zadanie 3

Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 1 - Przebudowa i rozbiórka budynków przy ul. Włókienniczej 8, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz aranżacją architektoniczną dla elewacji budynku w systemie „zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV – 45000000-7 Roboty budowlane

Dodatkowe kody CPV:

- 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
- 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
- 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
- 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
- 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45342000-6 Wznoszenie ogrodzeń
- 45343000-3 Roboty instalacyjne przeciwpożarowe
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego.

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Realizacja zadania pn. Przebudowa i rozbiórka budynków przy ul. Włókienniczej 8, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz aranżacją architektoniczną dla elewacji budynku w systemie „zaprojektuj i wybuduj” obejmuje wykonanie następujących elementów:

- Dokumentacji projektowej niezbędnej do prawidłowego i bezpiecznego wykonania wszystkich wymaganych robót i uzyskanie dla niej wszystkich wymaganych opinii, uzgodnień, dopuszczeń, warunków, decyzji i pozwoleń
- Wszystkich robót budowlanych zgodnie z zakresem zamówienia na podstawie opracowanej przez Wykonawcę i zatwierdzonej przez Zamawiającego dokumentacji zgodnie z zapisami umowy i wszystkich niezbędnych robót przygotowawczych potrzebnych do wykonania powierzonego zamówienia oraz wykonania wszelkich czynności wymaganych przepisami ustawy Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) wraz w wykonaniem kompleksowej dokumentacji powykonawczej, a w tym m.in. inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.

Planowana jest przebudowa budynków znajdujących się na terenie inwestycji (działka nr 433 obręb S-1). Kamienice będą pełniły funkcję mieszkalną z lokalami handlowo-usługowymi na parterze. Budynki gospodarcze przeznaczono do wyburzenia.

Należy zaprojektować zmianę układu funkcjonalno-użytkowego kondygnacji, tzn. nowy podział powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne, a na parterze lokale użytkowe

Nowy podział lokali nie może skutkować utratą zabytkowych wartości adaptowanych wewnątrz i należy go dostosowywać przede wszystkim do zastanych uwarunkowań.

Projektowane lokale muszą spełniać wymagania dotyczące samodzielności lokali mieszkalnych zgodnie z *Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., poz. 903 ze zm.)*.

(Projekt 1)

Na parterze kamienicy należy przewidzieć lokale handlowo-usługowe z wejściem od ulicy Włókienniczej. Projekt ma zapewnić możliwość elastycznego kształtowania aranżacji wewnątrz lokali na parterze. Na parterze budynku frontowego od strony podwórka planowana jest lokalizacja węzła cieplnego – węzeł ten będzie źródłem energii dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Na parterze budynku gospodarczego po wschodniej stronie działki, przewiduje się lokalizację pomieszczenia na gromadzenie odpadów stałych.

Pozostałe budynki gospodarcze przewidziano do rozbiórki - do uzgodnienia z MKZ.

We wszystkich pracach należy uwzględnić zachowanie historycznego charakteru zabudowy. Miejski Konserwator Zabytków wydał „Wytyczne do projektu remontu kamienicy zlokalizowanej w obrębie 1 priorytetowego projektu rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, przy ul. Włókienniczej 12 w Łodzi, położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.”- stanowią one załącznik do PFU. Zgodnie z nimi: „Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej, modernizacja i przywrócenie walorów estetycznych kamienicy. Projektowane rozwiązania powinny zakładać utechniczanie budynku z uwzględnieniem utrzymania historycznego charakteru XIX-wiecznej kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynku.” Aranżację architektoniczną elewacji frontowej budynku należy wykonać zgodnie z wizualizacją i opisem technicznym przygotowanymi w ramach załączonej koncepcji.

2.1. Projekt budowlany

Dokumentacja projektowa, w tym Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Wykonawca w imieniu Zamawiającego wystąpi i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę.

Projekt należy opracować w oparciu o PFU oraz dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego wymienione w części informacyjnej PFU oraz spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.).

Projekt budowlany winien zawierać: projekt zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych wraz z informacją o obszarze oddziaływania inwestycji, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcję przedmiotu zamówienia, charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 ustawy Prawo budowlane). Wykonawca jest również zobowiązany do wykonania niezbędnych opracowań oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień.

Wykonawca prac projektowych we własnym zakresie przygotowuje, uzgodni z Zamawiającym i wystąpi do właściwych instytucji z odpowiednimi wnioskami w celu zawarcia porozumień, uzyskania zgód, uzgodnień, opinii i decyzji oraz warunków technicznych i realizacyjnych (np. decyzji związanych z przyłączeniem obiektów do istniejącej infrastruktury lub przebudową obiektów, a także w związku z przebudową sieci, obiektów, usuwaniem przeszkód, wszelkich kolizji itp.), o ile takie nie były wcześniej pozyskane przez Zamawiającego. Wykonawca, o ile zajdzie taka potrzeba, na własny koszt wystąpi i pozyska zmianę warunków technicznych w zakresie potrzebnym do realizacji inwestycji.

W przypadku aktualizacji projektu spowodowanej koniecznością uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę projekt musi spełniać warunki aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz norm technicznych.

Ponadto Zamawiający wymaga opracowania następujących dokumentów:

1. Opracowanie wstępnych rozwiązań projektowych na podstawie PFU.
2. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,

(Projekt 1)

3. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
4. Projekt rozbiórek

2.2. Projekt wykonawczy

Projekt wykonawczy obejmuje rysunki i opisy wszystkich elementów robót. Projekt wykonawczy będzie stanowić uszczegółowienie zatwierdzonego projektu budowlanego dla potrzeb wykonawstwa robót i musi być zgodny z PFU i warunkami pozwolenia na budowę. Powinien zawierać szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych, technologii robót, fazowania robót oraz będzie obejmował co najmniej:

1. Projekt zagospodarowania terenu (uwzględniający wykonanie zieleńców, rodzaj nawierzchni) wraz z projektem oświetlenia
2. Projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
3. Projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych
4. Projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń
5. Projekt architektoniczny (w tym projekt wykończenia elewacji)
6. Projekt konstrukcyjny
7. Projekt instalacji sanitarnych
8. Projekt instalacji elektrycznych.
9. Projekty instalacji słaboprądowych.
10. Projekt zieleni
11. Wykazy opracowań dokumentacji projektowej
12. Wizualizacje

Całość dokumentacji powinna być wykonana w pełnej zgodności z PFU oraz ustaleniami z Zamawiającym i Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga:

1. Opracowanie na podstawie zaakceptowanego projektu budowlanego fotorealistycznych wizualizacji 3D, przedstawiających nieruchomość objętą przedmiotem umowy w minimum 6 ujęciach, w tym 2 z lotu ptaka oraz 4 z poziomu człowieka. Wizualizacje powinny zawierać wiernie odtworzone tekstury detali architektonicznych elementy zagospodarowania terenu (w granicach szczegółowego zakresu opracowania), w szczególności przedstawiać:

- odwzorowanie istniejących obiektów budowlanych,
- nawierzchnie przestrzeni publicznych i dróg
- elementy infrastruktury drogowej (krawężniki, oświetlenie),
- formy zieleni (drzewa, krzewy, zieleń niska),
- obiekty małej architektury,
- inne użyte rozwiązania projektowe.

Fotorealistyczne wizualizacje należy opracować w rozdzielczości 300 dpi i wielkości formatu A0, pliki zapisane w formacie TIFF lub PDF.

2. Wykonawca prześle dane źródłowe, wykorzystane do opracowania fotorealistycznych wizualizacji 3D w wersji edytowalnej w formacie plików FBX lub OBJ, który umożliwi ich przeglądanie i edytowanie w programie Autodesk 3ds Max lub Autodesk InfraWorks, w szczególności będzie zawierać:

- sceny 3D użyte do renderowania, animacji i modelowania 3D, wraz z biblioteką użytych materiałów, nawierzchni i tekstur budynków, a także obiektami kamer i świateł z ich ustawieniami,

(Projekt 1)

- katalog wykorzystanych budynków 3D w postaci uproszczonej geometrycznie bryły budynku, z teksturą elewacji i uproszczonym kształtem dachu (budynki powinny zostać zgeneralizowane i nie zwierać szczegółów architektonicznych np. kominów, balkonów, okien, drzwi, gzymsów) oraz katalog modeli 3D użytych rozwiązań projektowych, zapisanych w odrębnych folderach dla poszczególnych funkcji zagospodarowania.

Wszystkie przekazane dane powinny zostać zapisane w układ współrzędnych xyz: PUWG 2000 strefa 6 (18°) i wysokościowym w układzie odniesienia Kronsztad 86.

Ponadto projekt wykonawczy będzie zawierał wszelkie inne projekty i opracowania wymagane przepisami prawa, w szczególności, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje, a na prośbę Zamawiającego projekty aranżacji wnętrz i rysunki warsztatowe. W zakresie Wykonawcy będą również wszelkie projekty wszelkich innych, niewyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne lub będzie niezbędne zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz przedmiotem umowy.

2.3. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego zostaną opracowane na etapie przygotowania projektu budowlanego oraz wykonawczego.

Specyfikacje powinny zostać opracowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego .

Wymagania dotyczące wykonania i odbioru robót budowlanych podane zostały w pkt 2.10. PFU

2.4. Dodatkowe wytyczne dla prac projektowych

1. Podstawowymi zadaniami Wykonawcy umowy typu „zaprojektuj i wybuduj” jest obowiązek realizacji prac projektowych i budowlanych w zakresie objętym umową, uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń zgodnych z polskim prawem, uzyskanie wymaganej dokumentacji projektowej zgodnie z aktualnymi polskimi regulacjami. Koszt tej działalności ponosi Wykonawca ww. prac. W ramach powyższego Wykonawca ponosi koszty przygotowania całej dokumentacji, która okaże się niezbędna do wykonania określonych w PFU robót, nawet jeżeli nie została w PFU przewidziana.

2. Wszelkie opracowania projektowe muszą być zgodne z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu lub z aktualnym uchwalonym MPZP jeśli zostanie uchwalony przed złożeniem dokumentacji wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę.

3. Wszelkie opracowania projektowe należy przedkładać do zaopiniowania Inżynierowi przed ostatecznym przesłaniem do uzgodnienia lub zatwierdzenia przez Zamawiającego. Terminy uzgodnień zgodnie z zapisami umowy. Dokumentacja przekazywana Zamawiającemu musi być dostarczona w wersji papierowej i elektronicznej. Projekty branżowe należy oprawić w teczki, a kompletną dokumentację należy umieścić w sztywnej oprawie.

4. Podstawą do projektowania są wymagania określone w PFU, konsultacje z Zamawiającym oraz warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422).

5. Dokumentacja projektowa zawierająca wymagane obowiązującymi przepisami projekty budowlane, projekty wykonawcze wraz z opisami i rysunkami, wytycznymi realizacyjnymi winna zapewniać warunki do pełnej realizacji robót.

6. Projekty muszą być sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach oraz będące członkami odpowiednich izb samorządu zawodowego.

(Projekt 1)

7. Autorzy projektów (projektanci) zobowiązani są do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z zapisami umowy, przepisami prawa budowlanego, przepisami ppoż., PIP-u, Sanepidu, BHP, obowiązującymi normami, obowiązującymi przepisami, wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz aktualnymi wytycznymi i standardami Zamawiającego.

8. Przed przystąpieniem do prac wykonać opinię o stanie technicznym obiektów/ budynków sąsiednich zawierająca min. inwentaryzację geodezyjną w zakresie niezbędnym w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Włókiennicza 8 na stan techniczny i ewentualne szkody w budynkach sąsiednich powstałych w czasie prowadzonych prac jak i w okresie 5 lat po ich zakończeniu. Inwentaryzacja stanu technicznego istniejących sąsiednich budynków winna być wykonana w formie, która umożliwi ocenę wpływu prac w budynkach przy ul. Włókiennicza 8 na pogorszenie się ich stanu technicznego, aby możliwym było uniknięcia nieuzasadnionych roszczeń właścicieli sąsiednich budynków od Inwestora. W związku z tym Wykonawca przed przystąpieniem do robót wykona również dokładną dokumentację fotograficzną budynków i budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji i w bezpośrednim sąsiedztwie wykonywanych robót. W przypadku stwierdzenia pęknięć Wykonawca założy szkła kontrolne i będzie monitorował ich stan podczas prowadzenia robót.

9. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach.

2.5. Uzgodnienia

Dokumentacja projektowa wymaga sprawdzeń rozwiązań projektowych oraz uzgodnień między innymi:

1. Zarządu Inwestycji Miejskich,
2. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Biura ds. Rewitalizacji,
3. Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi,
4. Właściwego Konserwatora Zabytków
5. Biura Architekta Miasta,
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej;
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa;
8. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji;
9. Gestorów urządzeń podziemnych;
10. Innych instytucji i organów, dla których konieczność dokonania uzgodnień wystąpi w trakcie prac projektowych.

W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca dokona wszelkich innych uzgodnień na całym etapie prowadzonych prac projektowych oraz budowlanych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a nie są wyszczególnione w powyższym wykazie.

2.6. Nadzór autorski

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia w ramach zatwierdzonej ceny kontraktowej pełnienia nadzoru autorskiego przez projektantów – autorów dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo budowlane. Nadzór sprawowany będzie w szczególności poprzez:

1. stwierdzenia w toku realizacji robót budowlanych zgodności ich realizacji (w szczególności rozwiązań technicznych i użytych materiałów) z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami (w szczególności techniczno-budowlanymi) i normami.

2. uzgadniania z Zamawiającym możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego do rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych, instalacyjnych i materiałowych przewidzianych do realizacji w dokumentacji projektowej.

(Projekt 1)

3. udział w komisjach i naradach technicznych, uczestnictwo w rozruchu technologicznym, odbiorze przedmiotu zamówienia i jego części oraz w czynnościach mających na celu doprowadzenie do osiągnięcia projektowych zdolności wykonawczych i ruchowych.

4.nadzór szczegółowych badań materiałowych i konstrukcyjnych w zakresie zgodnym z dokumentacją projektową, wymaganiami normowymi i innymi obowiązującymi przepisami.

5.udział na żądanie Zamawiającego w naradach roboczych, co najmniej dwa razy w miesiącu.

6.inne sposoby wymagane przez Zamawiającego, inżyniera lub wynikające z potrzeb Wykonawcy.

Rozwiązania wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego Projektant ma obowiązek nanieść na dokumentację budowy znajdującą się u kierownika budowy oraz na jednym z egzemplarzy Zamawiającego lub w razie potrzeby wykonać dokumentację projektową zamienną.

2.7. Harmonogram Rzeczowo - Finansowy

Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji Harmonogram Rzeczowo - Finansowy dla zakresu objętego projektem. Szczegóły dotyczące formy i zakresu Harmonogramu Rzeczowo – Finansowego zawiera wzór umowy, który jest załącznikiem do SIWZ.

Wykonawca po sporządzeniu projektu wykonawczego wykona uszczegółowiony Harmonogram rzeczowo – finansowy i opracuje w formie tabelarycznej zestawienie wartości komponentów opisanych w tabeli poniżej.

Powyższe zestawienie będzie służyć do comiesięcznego rozliczania robót - kwalifikacji danego rodzaju robót do właściwego komponentu.

Nazwy i zakresy poszczególnych komponentów mogą ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji.

Poz.	Nazwa komponentu	Opis
1	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane- komponent lokale użytkowe ul. Włókienniczej nr 8	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych); <p>części wspólne (wydatki kwalifikowalne):</p> <ul style="list-style-type: none"> - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów; - wewnętrzna instalacja gazowa; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;

		<ul style="list-style-type: none"> - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmietnik). <p>Wnętrza lokali - wydatki kwalifikowalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu; - oświetlenie i osprzęt np. gniazdka; - podłączenie kuchenek gazowych (bez zakupu kuchenek gazowych); - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - wewnętrzna instalacja elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.
2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne ul. Włókienniczej nr 8	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy: Wnętrza lokali mieszkalnych (wydatek niekwalifikowalny):</p> <ul style="list-style-type: none"> - tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów; - wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych; - pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych; - stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe i wewnętrzne) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu; - renowacja lub wymiana parapetów wewnętrznych; - biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii); - aneksy kuchenne - płytki ceramiczne - instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową; - instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury; - instalacja c.o. wraz z grzejnikami; - instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne. <p>Części wspólne (wydatek kwalifikowalny):</p> <ul style="list-style-type: none"> - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali mieszkalnych); <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wzmocnienie i przebudowa konstrukcji; - zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania; - remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie; - wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych; - dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali; - wymiana izolacji; - renowacja lub wymiana stolarki okiennej - bez parapetów wewnętrznych; - naprawa elewacji, balkonów;

		<ul style="list-style-type: none"> - podłączenie kuchenek gazowych; - wewnętrzna instalacja wodociągowa; - wewnętrzna instalacja kanalizacja; - wewnętrzna instalacji elektryczna; - wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć; - koszt podłączenia do istniejących sieci; - komputerowa, instalacja naziemna i kablowa; - pochylnie; - windy osobowe; - oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach; - punkty świetlne przy miejscach spotkań; - zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka); - wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej; - ławki; - pergole; - montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży; - miejsce składowania odpadów (śmieciownik);
--	--	---

2.8. Zgodność robót z dokumentacją projektową.

1. Dokumentacja projektowa opracowana przez Wykonawcę oraz dodatkowe dokumenty przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego stanowią część umowy realizacyjnej, a wymagania wyszczególnione choćby w jednym z nich są obowiązujące dla Wykonawcy tak, jakby zawarte były w całej dokumentacji.

2. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w dokumentach kontraktowych, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich zmian, poprawek lub interpretacji tych dokumentów. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały będą zgodne z PFU.

3. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały muszą być zgodne z PFU i uzgodnioną z Zamawiającym dokumentacją projektową.

4. Dane określone w dokumentacji projektowej są uważane za wartości docelowe, od których dopuszczalne są odchylenia w ramach określonego przedziału tolerancji. Cechy materiałów i elementów budowli muszą być jednorodne i wykazywać bliską zgodność z określonymi wymaganiami, a rozrzuty tych cech nie mogą przekraczać dopuszczalnego przedziału tolerancji - zgodnie z zapisami PFU.

5. Jeżeli została określona wartość minimalna lub maksymalna tolerancji albo obie te wartości, to roboty powinny być prowadzone w taki sposób, aby cechy tych materiałów lub elementów budowli nie znajdowały się w przeważającej mierze w pobliżu wartości granicznych.

6. W przypadku rozbieżności opis wymiarów ważniejszy jest od odczytu na skali rysunków.

7. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały powinny być zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną. Dopuszcza się zmianę podanych w projektach materiałów i urządzeń na przedstawione w ofercie przetargowej przez Wykonawcę, jeżeli są one równorzędne i o nie gorszych parametrach od wykazanych w dokumentacji projektowej. Koszt wykonania zamiennej dokumentacji projektowej spoczywa na Wykonawcy. W przypadku gdy zastosowane materiały lub roboty nie będą zgodne w pełni z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną lub ofertą przetargową Wykonawcy, to takie materiały będą niezwłocznie zastąpione właściwymi, a roboty rozbiórkowe i ponowny montaż właściwych elementów wykonany zostanie na koszt Wykonawcy.

8. W przypadku gdy materiały lub roboty nie będą w pełni zgodne z dokumentacją projektową, ale osiągnięta zostanie możliwa do zaakceptowania jakość elementu budowli, to inżynier może zaakceptować takie roboty i zgodzić się na ich pozostawienie, jednak stosuje odpowiednie potrącenia od ceny kontraktowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi kontraktu. W przypadku gdy jakość jest niezadowolająca, to takie materiały muszą być

(Projekt 1)

zastąpione innymi, a dany element budowlany rozebrany i wykonany ponownie na koszt Wykonawcy.

9. Wymagania PFU mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania projektów. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w SIWZ, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić inżyniera, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji. Wykonawca wykona obiekt w pełni funkcjonalny i wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dostarczy i zainstaluje sprzęt pod wszelkimi względami kompletny i gotowy do eksploatacji i spełniający niniejsze wymagania.

2.9. Decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie); dokonanie zgłoszenia robót budowlanych.

Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa, w imieniu Zamawiającego, o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów realizowanych w ramach przedmiotu umowy, lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań w sprawie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów, dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

2.10. Zakres dokumentacji powykonawczej

Dokumentację powykonawczą należy wykonać zgodnie z wytycznymi zawartymi w programie funkcjonalno – użytkowym.

2.11. Prace budowlane i instalacyjne

2.11.1. Prace budowlane - Zakres robót prowadzący do realizacji stanu projektowanego

Stan techniczny budynków ma istotny wpływ na zakres robót budowlanych. Ze względu na stwierdzony znaczący stopień zużycia technicznego elementów budowlanych i instalacyjnych oraz występowanie licznych niezgodności w obowiązujących przepisami budowlanymi budynek kwalifikuje się do przebudowy z pełnym zakresem remontu kapitalnego.

Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynków obejmuje:

1. należy wyburzyć budynki gospodarcze - do uzgodnienia z MKZ (z wyjątkiem pom. gospodarczego po prawej stronie od przejazdu bramowego, przeznaczonego na śmietnik),
2. przebudowę budynku wg PFU,
3. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
4. miejscowe wyburzenia,
5. zmianę układu funkcjonalno-użytkowego budynku, tj. podział kondygnacji na lokale mieszkalne, a na parterze na lokale użytkowe – miejscowe wyburzenia oraz budowa nowych ścian działowych,
6. remont klatek schodowych zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
7. wymianę konstrukcji i pokrycia dachu,
8. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
9. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
10. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
11. wymianę instalacji elektrycznej,
12. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),

(Projekt 1)

13. wykonanie instalacji domofonowej i bramofonowej,
14. wykonanie instalacji teletechnicznych,
15. dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali,
16. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
17. prace doprowadzające remontowane nieruchomości do zgodności z obowiązującymi normami cieplnymi (ocieplenie przegród poziomych, dachu oraz ścian zewnętrznych z wyjątkiem ściany frontowej),
18. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
19. zapewnienie dostępu do parteru budynku dla osób niepełnosprawnych,
20. remont elewacji,
21. Wyburzenie istniejących i odtworzenie balkonów na istniejących belkach stalowych, wraz z wykonaniem nowych balustrad.
22. kompleksowy remont klatki schodowej z zachowaniem schodów i balustrad,
23. renowację lub wykonanie nowych posadzek i tynków wewnętrznych,
24. malowanie ścian i sufitów części pomieszczeń,
25. zapewnienie kuchni (ewent. aneksu kuchennego) i łazienki w każdym mieszkaniu,
26. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż,
27. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,
28. dostawa i montaż wyposażenia.
29. Szczegółowy opis zawarty w punktach 2.1-2.8.

2.11.2. Zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. powiększenie powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie zieleni wysokiej,
3. montaż oświetlenia zewnętrznego (przy wejściach do budynku oraz punkt świetlny przy miejscu spotkań dla mieszkańców) ze źródłami światła typu LED,
4. dostawa i montaż elementów małej architektury (2 ławki, pergola, kosz, trzepak, pergola na wózki i rowery)
5. utworzenie miejsca spotkań dla mieszkańców (j.w. 2 ławki z pergolą)
6. wykonanie ogrodzenia stylizowanego w miejscu nieobjętym zabudową po rozbiórce budynków gospodarczych – w północnej granicy działki,
7. uporządkowanie terenu nieruchomości w zakresie instalacji zewnętrznych. Wykonawca (projektant) jest zobowiązany przeprowadzić analizę infrastruktury podziemnej, pod kątem możliwości zlikwidowania przebiegających przez posesję sieci, które mogą obsługiwać również inne nieruchomości, konieczności ich przebudowy lub przełączenia. Wykonawca musi również sprawdzić, czy instalacje nieruchomości nie są połączone z instalacjami sąsiednich budynków.

2.11.3. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:

1. Elewacja frontowa

- a) remont elewacji z odtworzeniem artykulacji, boniowania, detalu architektonicznego i balustrad;
- b) wymianę stolarki okiennej - wymiana powinna nastąpić z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy (okna drewniane zespolone, o podziałach i profilach powtórzonych z okien historycznych);
- c) uporządkowanie i ujednolicenie wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych parteru
- d) wymianę drzwi wejściowych - nowe drzwi drewniane w stylizowanej formie;
- e) likwidację wtórnych okiennic i krat w poziomie parteru;
- f) wymianę obróbek blacharskich
- g) wymianę skrzynek przyłączy instalacyjnych na stylizowane,
- h) zlikwidowanie bądź umieszczenie pod tynkiem wszelkich instalacji występujących na elewacji;
- i) zaprojektowanie bramy w formie stylizowanej.

UWAGA

Nie dopuszczalne jest ocieplenie ścian od wewnątrz.

Zamawiający nie dopuszcza docieplenia ściany frontowej od wewnątrz, w związku z powyższym gdy Wykonawca uzyska akceptację dokumentacji projektowej przez BMKZ w zakresie współczynnika przenikania ciepła Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnił wymóg uzyskania współczynnika przenikania ciepła na poziomie podanym w ofercie

2. Przeświet bramowy

- a) osuszenie i izolacja ścian (pionowa i pozioma);
- b) posadzka – wymiana na kostkę brukową kamienną;
- c) płaszczyzny ścian: prace remontowe powinny być przeprowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji, przewidywać odtworzenie zachowanej częściowo artykulacji ścian i sufitu;
- d) zaprojektowanie stolarki drzwiowej w formie stylizowanej;
- e) schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian;
- f) wymiana skrzynek przyłączy na stylizowane; preferuje się przeniesienie wszelkich skrzynek do klatki schodowej oraz zgrupowanie ich w miarę możliwości w jednym miejscu;
- g) wykonanie oświetlenia stylizowanego. Zapis o oświetleniu stylizowanym wynika z wytycznych konserwatorskich. Ilość oświetlenia musi być zgodna z przepisami Prawa Budowlanego i wynikać bezpośrednio z dokumentacji projektowej. Zamawiający nie określa szczegółowego wyglądu oświetlenia. Projekt musi zostać uzgodniony przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

3. Klatki schodowe

- a) zaprojektowanie posadzek podestów oraz stopni z materiałów występujących w kamienicach o podobnym charakterze (np. lastriko);
- b) zaprojektowanie balustrad wg wzorów występujących w kamienicach o podobnym charakterze;
- c) zachowanie oryginalnych stolarek drzwiowych i ich renowacja; wymiana wtórnych w nawiązaniu do oryginalnych;

4. Wnętrza mieszkań

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. Wszystkie elementy o charakterze historycznym przewidziane do demontażu należy przekazać do magazynu detalu Miejskiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie wątpliwości co do oceny wartości historycznych elementów wyposażenia należy skonsultować z przedstawicielem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

UWAGA

Materiały archiwalne dostępne są pod linkiem:

<http://szukajwarchiwach.pl/39/1/0/4/1132?q=W%C5%82%C3%B3kiennicza+8+XARCHro:39+XNRZESPro:1+XCDNUMERUro:0&wynik=2&rpp=15&page=1#tabJednostka>

2.11.4. Zakres koniecznych robót instalacyjnych

Instalacje występujące w budynku znajdują się w złym stanie technicznym. Przewiduje się ich pełen demontaż.

Zakres robót obejmuje między innymi:

1. przebudowę instalacji wodno - kanalizacyjnej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
2. przebudowę instalacji gazowej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego,
3. przebudowę instalacji elektrycznej - dostosowanie do projektowanego układu funkcjonalnego i do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie zabezpieczeń przeciwprądowych i przeciwporażeniowych,

(Projekt 1)

4. budowę instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
5. budowę instalacji domofonowej i bramofonowej
6. budowę przyłącza i instalacji teletechnicznych na terenie (kabel miedziany i kabel światłowodowy),
7. przebudowę przyłącza elektroenergetycznego,
Konieczność przebudowy przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej uzależniona jest od aktualnych warunków przyłączenia i obliczeń uzyskanych na etapie projektu budowlanego.

2.11.4.1. Węzeł cieplny

1. W węźle cieplnym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.
2. Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia
3. Projekt i wykonanie węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku - po stronie Wykonawcy. Układy pomiarowo - rozliczeniowe (ciepłomierza i zespołu wodomierza wody uzupełniającej) zgodnie z wytycznymi Veolia - Łódź, będą montowane przez dostawcę ciepła i na jego koszt, jednakże projektant węzła musi te układy zaprojektować na podstawie wytycznych i uzgodnień z Veolia."
4. Projekt i wykonanie instalacji ogrzewania składającej się z grzejników zainstalowanych w pomieszczeniach wymagających ogrzewania oraz instalacji rozprowadzenia czynnika grzewczego do grzejników (instalacja c.o.)- po stronie Wykonawcy.

2.11.4.2. Instalacja wentylacji

Należy przeprowadzić analizę systemu wentylacji po podziale powierzchni kondygnacji na lokale mieszkalne i usługowe.

W przypadku niewystarczającej liczby kominów wentylacyjnych należy wprowadzić nowe kominy.

W lokalach usługowych należy zaprojektować i wykonać wentylację mechaniczną oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji klimatyzacji we własnym zakresie najemców.

2.12. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót budowlanych zgodnie z Warunkami wykonania i odbioru robót zawartymi w części PFU p.n : „ Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych (WWIORB)”

- 2.13. Przedmiot zamówienia opisany został szczegółowo w załączonym programie funkcjonalno – użytkowym.
- 2.14. Wykonawca jest zobowiązany do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania robót budowlanych oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu pisemnego oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania robót budowlanych, nie później niż 10 dni roboczych po przejęciu placu budowy. Wykonawca jest zobowiązany aktualizować te informację raz na kwartał składając do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich pisemne oświadczenie nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał. Strony postanawiają, że przez dany kwartał, o którym mowa w zdaniu poprzednim rozumieją trzy kolejno następujące po sobie miesiące, z tym że pierwszy kwartał liczony będzie od dnia przekazania Placu Budowy.
- 2.15. Informujemy, że w trakcie wykonywania prac projektowych będzie możliwe wykonanie sprawdzeń i aktualizacji inwentaryzacji oraz ekspertyz budowlanych. Budynki mogą być częściowo zamieszkałe z zapewnioną dostępnością do wszystkich lokali ale prowadzenie odkrywek np. stropów będzie możliwe tylko w pustych lokalach. Zamawiający planuje

(Projekt 1)

wyprowadzkę wszystkich lokatorów do dnia przekazania Placu Budowy, ale przewiduje możliwość dokonania zmiany terminu wykonania zamówienia w przypadku braku dostępu do lokali z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego, w tym związanych z wykwaterowaniem lokatorów. Warunki wydłużenia czasu na realizację zawarte są we Wzorze Aktu Umowy.

- 2.16. Zamawiający przewiduje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej celem szczegółowego zapoznania się ze specyfiką i charakterem nieruchomości objętej zamówieniem.

Przewiduje się zamówienia polegające na powtórzeniu podobnych usług lub robót w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych, w tym rozbiórki, nowe elementy konstrukcyjne/ wzmocnienia, roboty murowe, stolarka, dach, elewacja, izolacje, tynki, posadzki, stolarka wewnętrzna,
- robót instalacyjnych, w tym instalacje elektryczne i teletechniczne, instalacje sanitarne,
- wykończenia i/lub wyposażenia ponad standard deweloperski, w tym: mieszkania komunalne, mieszkania chronione (części wspólne: korytarz i pralnia), mieszkania chronione (pokoje z kuchnią i łazienka), lokale usługowe (wykończenie i wyposażenie)
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

Zamówienie zostanie udzielone na podstawie negocjacji z dotychczasowym Wykonawcą, na warunkach określonych w umowie podstawowej.

Zamawiający zastrzega, że wszędzie tam gdzie w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego stanowiących opis przedmiotu zamówienia, zostały w opisie tego przedmiotu wskazane znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczegółowe procesy, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę - Zamawiający dopuszcza metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. równoważne do przedstawionych w opisie przedmiotu zamówienia. Dopuszcza się, więc zaproponowanie w ofercie wszelkich równoważnych odpowiedników rynkowych o właściwościach nie gorszych niż wskazane przez Zamawiającego. Parametry wskazanego standardu określają minimalne warunki techniczne, eksploatacyjne, użytkowe, jakościowe i funkcjonalne, jakie ma spełniać przedmiot zamówienia. Wskazane znaki towarowe, patenty, marki lub nazwy producenta czy źródła lub szczególne procesy wskazujące na pochodzenie określają jedynie klasę produktu, metody, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp.

W ofercie można przyjąć metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. innych marek i producentów, jednak o parametrach technicznych, jakościowych i właściwościach użytkowych oraz funkcjonalnych odpowiadających metodom, materiałom, urządzeniom, systemom, technologiom itp. opisanym w SIWZ. Dodatkowo Zamawiający podkreśla, iż równoważne metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. nie mogą stanowić zamienników w stosunku do metod, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp. opisanych w treści programu funkcjonalno-użytkowego i załącznikach do niego za pomocą znaków towarowych, patentów, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu.

Termin zakończenia realizacji inwestycji - **do 30 listopada 2020 r.**, z tym że Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu Dokumentacji Projektowej niezbędnej do Zgłoszenia robót budowlanych oraz dokonania takiego zgłoszenia, Projektu Budowlanego wraz z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę (o ile będzie/będą wymagane) oraz do przekazania Projektu Wykonawczego – **w terminie 8 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia

1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:

- kopia mapy zasadniczej,
- opinia geotechniczna i studium geologiczno-inżynierskie,
- wytyczne konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
- inwentaryzacja zieleni,
- inwentaryzacja architektoniczna i ekspertyza stanu technicznego,



(Projekt 1)

- warunki techniczne i realizacyjne, porozumienia, zgody lub pozwolenia związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych;

- koncepcja aranżacji elewacji frontowej

2. Errata do PFU

3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Ww. załączniki do OPZ zostały umieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

<ftp://mapaftp.uml.lodz.pl/PFU-DOA-ZP-II.271.22.2018.zip>

