

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA DLA CZĘŚCI 1-9**

Przedmiotem zamówienia jest Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 4 – Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul.: Północnej 7, Północnej 23, Wschodniej 20, Wschodniej 23, Wschodniej 24, Wschodniej 35, Wschodniej 42, Pomorskiej 11 i Zachodniej 56 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj.

### **Części 1: Budynki przy ul. Północnej 7**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy, w granicach działki przy ul. Północnej 7 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną” w systemie „zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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
- 45111250-5 Badanie gruntu
- 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
- 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
- 45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania
- 45331210-1 Instalowanie wentylacji
- 45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne
- 45332300-6 Roboty instalacyjne kanalizacyjne
- 45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe
- 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
- 45453100-8 Roboty renowacyjne
- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni
- 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania
- 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją
- 71300000-1 Usługi inżynierskie
- 71314100-3 Usługi elektryczne
- 71315000-9 Usługi budowlane
- 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest realizacja zadania pn.: „Przebudowa budynków przy ul. Północnej 7 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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 81/1, obręb S-1).

W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Północnej 7 zachowa funkcję mieszkalną, przewiduje się wyodrębnienie 2 lokali usługowych. Nie zaplanowano dodatkowych funkcji społecznych w obrębie nieruchomości. W ogólnej liczbie 38 mieszkań komunalnych zapewniono 10 mieszkań dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, 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 wpłynie 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. Ze względu na warunki terenowe działki przy ul. Północnej 7 planuje się realizację programów związanych z rewitalizacją środowiska przyrodniczego – tworzenie miejsc lęgowych dla jerzyków.

Przewiduje się maksymalne wykorzystanie istniejącej powierzchni i kubatury obiektów na funkcję mieszkalną. Parter oraz piętra I, II i III obydwu zachowanych oficyn zostaną przeznaczone na utechniczone i ekonomiczne w utrzymaniu mieszkania. W trakcie prac nad koncepcją projektową należy wybrać rozwiązania najkorzystniejsze dla ostatecznego efektu rewitalizacji uwzględniając wskazania Gminnego programu rewitalizacji, potrzeby społeczne, możliwości ekonomiczne i technologiczne oraz długą perspektywę czasową funkcjonowania zrealizowanej inwestycji. Ilość lokali mieszkalnych i użytkowych określona w PFU nie może ulec zmianie. Zmianie mogą ulec wskaźniki powierzchniowe. Zamawiający dopuszcza

zmiany w usytuowaniu elementów zagospodarowania przy zachowaniu ich ilości. Zamawiający wymaga przywrócenia lub nadania właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu technicznego zabudowy, który zapewni bezpieczeństwo konstrukcji, pożarowe, użytkowania, ochronę przed hałasem i drganiami oraz racjonalne zużycie energii. Szczegółowy opis wymagań w w/w zakresie w pkt.2. PFU

Podstawowym celem jest uzyskanie zrewitalizowanej nieruchomości, która zapewni możliwość zamieszkania w warunkach zgodnych z obowiązującym obecnie standardem (w programie każdego mieszkania m. in. przewiduje się: łazienkę, aneks kuchenny lub kuchnię, doświetlone pokoje, wentylację, co o racjonalnych kosztach eksploatacji). Głównym zadaniem w zakresie przekształcenia układu funkcjonalno-przestrzennego części mieszkalnej jest reorganizacja powierzchni mieszkalnej:

- usunięcie wtórnych, podziałów pomieszczeń oraz uzyskanie optymalnej liczby funkcjonalnych mieszkań o niskich kosztach utrzymania i preferowanej powierzchni w zakresie 40-50m<sup>2</sup>, dopuszcza się zaprojektowanie większych mieszkań o powierzchni powyżej 60m<sup>2</sup> dla dużych rodzin oraz mniejszych kawalerek lub mieszkań komunalnych o statusie socjalnych o powierzchni do 30m<sup>2</sup>, jeżeli wynika to z układu przestrzennego lub konstrukcyjnego obiektu,
- wydzielenie we wszystkich mieszkaniach łazienek, kuchni lub aneksów kuchennych,
- wydzielenie, dostępnego dla administracji i obsługi pomieszczenia technicznego w budynku gospodarczym przylegającym od strony południowej do oficyny zachodniej.

Dostępne opracowania nie ujawniły występowania podpiwniczenia w budynku.

Ze względu na niekorzystne warunki nasłonecznienia, zacielenie oraz warunki ochrony ppoż nie przewiduje się adaptacji poddaszy. Poddasza nie spełniają lub nie spełnią po wykonaniu warstwy ocieplenia o wymaganej grubości minimalnych wymagań wysokości dla pomieszczeń stałego i czasowego pobytu ludzi ze względu na wysokość poniżej 2,2m i zostały sklasyfikowane jako przestrzeń wewnętrzna stropodachu drewnianego, ich powierzchnia nie została ujęta w ogólnym bilansie powierzchni netto. W przestrzeni pomiędzy dachem a stropem ostatniej kondygnacji należy zamontować ocieplenie.

W projekcie zagospodarowania terenu działki należy uwzględnić wymianę podbudowy i nawierzchni, urządzenie terenu zielonego z miejscem do wypoczynku wyposażonym w ławki oraz miejsce składowania odpadów z możliwością sortowania - altanę śmietnikową w części północnej nieruchomości.

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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,
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 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, 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 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.)

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 w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Północnej 7 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. Północnej 7 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.

10. Docelowa dokumentacja projektowa (m.in. projekt budowlany) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków ponieważ :
  - Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez) – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego Dzielnicy Nowego Miasta, kamienica figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).
  - Nieruchomość znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.
  - Nieruchomość znajduje się w obszarze Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej.
  - Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej niniejszego opracowania.
  - Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej PFU.

## **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.

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.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno - kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> <li>- zielone tarasy na dachach budynków ul. Wschodnia 50 oraz ul. Pogonowskiego 34;</li> <li>- Instalacja klimatyzacji (u. Wschodnia 50).</li> </ul>
3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno - kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wydatki kwalifikowalne w ramach lokali przeznaczonych na funkcje społeczne: Północna 23, Wschodnia 20, Pomorska 11,</li> <li>b) Wydatki niekwalifikowalne w ramach lokali z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (mieszkania chronione): ul. Wschodnia 35, ul. Wschodnia 42, ul. Zachodnia 56,</li> </ol>

		<p>następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>
5.	<p>Budowa, przebudowa, rozbudowa dróg lokalnych, budowa, przebudowa, rozbudowa dróg wewnętrznych, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.</p>	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Roboty przygotowawcze (roboty pomiarowe, rozbiórki istniejących nawierzchni, rozbiórki oznakowania, rozbiórki obiektów budowlanych, wywiezienie odpadów porozbiórkowych, zabezpieczenie istniejących drzew);</li> <li>- Roboty ziemne (wykopy i nasypy);</li> <li>- Odwodnienie ulic (wpusty kanalizacji deszczowej);</li> <li>- Podbudowy (korytowanie, warstwy wzmacniające na słabym podłożu, podbudowy pomocnicze, podbudowy zasadnicze);</li> <li>- Nawierzchnie (bitumiczne, betonowe, kamienne, brukowe, klinkierowe)</li> <li>- Roboty wykończeniowe;</li> <li>- Urządzenia bezpieczeństwa ruchu (oznakowania poziome, oznakowania pionowe, sygnalizacja świetlna, ogrodzenia i urządzenia zabezpieczające ruch pieszych i rowerzystów);</li> <li>- Elementy ulic i dróg (krawężniki i oporniki granitowe, obrzeża granitowe, chodniki o nawierzchni z elementów betonowych i granitowych, ścieki uliczne granitowe);</li> <li>- Zieleń drogowa (trawniki, krzewy, drzewa);</li> <li>- Wykup działek prywatnych pod pas drogowy.</li> </ul>
6.	<p>Pozostałe zadania w zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznej (mała architektura, zieleń, oświetlenie, iluminacje, monitoring, sieci</p>	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- roboty rozbiórkowe;</li> <li>- roboty towarzyszące;</li> <li>- roboty odtworzeniowe;</li> <li>- zabezpieczenie sieci c.o.;</li> <li>- sieć gazowa;</li> <li>- sieć wodociągowa;</li> <li>- sieci kanalizacyjna;</li> </ul>

	<p>sanitarne, elektryczne, teletechniczne).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przyłącza sieci gazowej;</li> <li>- przyłącza sieci wodociągowej;</li> <li>- przyłącza sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- sieć ciepłownicza;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci ciepłowniczej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci wodociągowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci gazowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- budowa nowej kanalizacji kablowej;</li> <li>- wymiana złącz kablowych;</li> <li>- usunięcie kolizji remontowanych jezdni;</li> <li>- zmiana lokalizacji stacji trafo (dotyczy lokalizacji - pasaż pieszko-jezdny łączący ul. Włókienniczą z ul. Jaracza).</li> <li>- wykonanie trawników;</li> <li>- wykonanie nasadzeń zieleni niskiej;</li> <li>- wykonanie nasadzeń krzewów i żywopłotów;</li> <li>- wykonanie nasadzeń drzew;</li> <li>- wykonanie podłoża strukturalnego z mieszanki kamienno-glebowej pod nasadzenia drzew wysokich;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych;</li> <li>- montaż ławek;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- montaż altan i pergol;</li> <li>- montaż stojaków rowerowych;</li> <li>- montaż wiat przystankowych;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż krat i osłon przy drzewach;</li> <li>- wykonanie fontann;</li> <li>- kamery;</li> <li>- okablowanie światłowodowe;</li> <li>- przełącznice światłowodowe;</li> <li>- iluminacje;</li> <li>- słupy trakcyjno-oświetleniowe;</li> <li>- oprawy mocowane do elewacji;</li> <li>- replika istniejącego słupa;</li> <li>- naświetlacze punktowe oświetlenia koron drzew (oświetlenie montowane w barierkach trawnikowych);</li> <li>- latarnie uliczne.</li> </ul>
--	---	---

## **2.8 Zgodność robót z dokumentacją projektową.**

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

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.

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. Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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 obowiązującymi przepisami budowlanymi budynek kwalifikuje się do przebudowy z pełnym zakresem remontu kapitalnego.

Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:

#### **1. roboty ziemne i inżynieryjne:**

- oznaczenie tras instalacji podziemnych
- wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych
- zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.

#### **2. roboty przygotowawcze**

- przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu
- montaż rusztowania

#### **3. roboty rozbiórkowe**

- rozebranie istniejących ścianek działowych,
- demontaż ruraru i osprzętu instalacji sanitarnych,
- demontaż instalacji elektrycznych,
- rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
- rozebranie warstw podłogowych oraz podsufitek
- rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
- skucie tynków wewnętrznych,
- oczyszczenie powierzchni ceglanych sklepień stropu nad piwnicami z tynku,
- wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie spękanych podokienników,
- wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,
- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
- inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej.

#### **4. przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w pkt. 1.4, PFU**

5. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
  - wzmocnienie lub wymianę stropów
  - spięcie pękniętych ścian
  - wzmocnienie lub wymianę konstrukcji dachu
6. miejscowe wyburzenia,
7. remont istniejących schodów,
8. wykonanie nowych schodów na poddasze,
9. przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
10. remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
11. wymianę pokrycia dachu,
12. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
13. wymianę obróbek blacharskich,
14. przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
15. remont kominów na dachu,
16. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
17. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
18. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
19. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
20. wymianę instalacji elektrycznej,
21. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
22. wykonanie instalacji domofonowej,
23. wykonanie instalacji teletechnicznych,
24. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
25. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
26. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
27. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
28. dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych (mieszkania dla niepełnosprawnych),
29. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
30. przebudowę elewacji budynku 5, zaprojektowanie nowego układu okien i drzwi wejściowych,
31. malowanie ścian i sufitów,
32. dostawa i montaż wyposażenia
33. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.,
34. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim.
35. dostawa i montaż wyposażenia

## **2.11. 2. Zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. utworzenie i zagospodarowanie terenu zielonego w części działki,
3. wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
4. wykonanie elementów małej architektury.
5. 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.:**

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej restauracja i podniesienie walorów estetycznych oficyn znajdujących się na posesji. Projektowane rozwiązania powinny zakładać utechniczanie budynków z uwzględnieniem utrzymania historycznego ich charakteru tj. XIX-wiecznych czynszowej kamienicy o programie mieszkalno-użytkowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynku. Przyjęty program prac powinien zakładać zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji oraz odtworzenie elementów zatraconych.

## **2. Elewacje od podwórka i ściany szczytowe**

Projekt powinien zakładać zastosowanie tradycyjnych technik budowlanych, przy użyciu materiałów powtarzających rodzaj i skład użytych do wykończenia elewacji wypraw (rodzaj użytego tynku). Do prac remontowo -konserwatorskich należy stosować systemowe rozwiązania jednego producenta, posiadającego w swojej ofercie materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych. Elewacje budynków od strony podwórza i ścian szczytowych (po wykonaniu osuszenia, izolacji pionowej, poziomej i jeśli konieczna termomodernizacji oraz w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego, powinny zostać otynkowane (zacierane na gładko) tynkiem cementowo-wapiennym. Należy zachować istniejące gzymsy, odtworzyć brakujące.

Ponadto prace powinny zakładać:

- a) wymianę obróbek blacharskich gzymsów, parapetów i balkonów oraz rynien i rur spustowych.  
Z uwagi na trwałość proponuje się zastosowanie blachy cynkowo – tytanowej w kolorze naturalnym,
- b) wymianę stolarki na nowe okna dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy jej stan zachowania nie pozwala na poddanie pracom restauratorskim. W takim przypadku dopuszcza się ich wymianę na okna zespolone drewniane z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy, o podziałach, profilach przeniesionych z okien oryginalnych,
- c) należy odtworzyć balkony na klatkach schodowych oficyny. Balustrady zaprojektować w oparciu o wzory występujące w kamienicach z podobnego okresu,
- d) drzwi balkonowe wymienić na nowe, drewniane, zespolone z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy oraz elementach ozdobnych przeniesionych z zachowanych drzwi oryginalnych,
- e) wtórne drzwi wejściowe do klatek schodowych do wymiany na nowe, drewniane (jeśli to możliwe z naświetlem), powinny być wzorowane na drzwiach historycznych występujących w podobnych kamienicach,
- f) schowanie, likwidacja wszelkich instalacji z elewacji,



g) montaż oświetlenia dostosowanego do przyjętej konwencji.

### **3. Klatki schodowe**

- a) zachowanie, naprawa, uzupełnienie posadzek z lastriko i drewna,
- b) zachowanie i naprawa schodów wraz z oryginalnymi balustradami,
- c) likwidacja widocznych na ścianach wszelkich instalacji - przebudowa, przeniesienie, schowanie pod tynkiem, obudowanie itp.,
- d) dopuszcza się wymianę stolarki drzwiowej na nową, stolarka drzwiowa powinna być wykonana jako drewniana wzorowana na drzwiach historycznych występujących w kamienicach z podobnego okresu,
- e) naprawa i uzupełnienie tynków,
- f) pokrycie ścian powłokami malarskimi; kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych; dopuszcza się wykonanie pasa lamperii,
- g) należy przyjąć jedną kolorystykę dla wszystkich stolarek – okiennej, drzwiowej, drewnianych balustrad i pochwytów,
- h) estetyzacja skrzynek – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian,
- i) wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

### **4. Wnętrza mieszkań**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przekrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących. 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.

### **5. Budynki gospodarcze**

Pozostałe, murowane budynki znajdujące się na terenie posesji w zależności od stanu technicznego. należy zaadaptować na funkcję gospodarczą. Prace remontowe przeprowadzić jak dla oficyn.

### **6. Zagospodarowanie podwórza**

- a) likwidacja zabudowy dysharmonizującej (drewniane komórki usytuowanymi we wschodniej części nieruchomości),
- b) nowa nawierzchnia podwórza do ewentualnego uzupełnienia w przypadku zmiany zagospodarowania,
- c) uporządkowanie istniejących zieleńców, utworzenie miejsca rekreacji dla mieszkańców z ławkami, piaskownicą itp.,
- d) zaprojektowanie oświetlenia zewnętrznego terenu,
- e) zaprojektowanie miejsc parkingowych,
- f) Preferowane jest wyznaczenie miejsca składowania odpadów w istniejących budynkach gospodarczych. W przypadku braku takiej możliwości należy zaprojektować wolnostojącą konstrukcję. 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.

#### **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,
4. budowę instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
5. budowę instalacji domofonowej,
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. 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. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze 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, ukryte (skrzynka przyłączeniowa wnekowa). W przypadku montażu na elewacji, skrzynkę złącza należy wykonać jako stylizowaną, wbudowaną w ścianę z częścią widoczną wykonaną z żeliwa lub stali w kolorze grafitowym RAL 7016.

Aktualna moc przyłączeniowa dla całego budynku wynosi 138 kW. Po rewitalizacji moc przyłączeniowa dla wszystkich lokali mieszkalnych będzie wynosiła 61kW a dla wszystkich lokali usługowych 28kW.

Na etapie projektowania należy potwierdzić przyjęte założenia, a w razie ich zmiany konieczne będzie wystąpienie o do operatora sieci elektroenergetycznej z wnioskiem o wydanie nowych warunków przyłączenia.

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

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

##### **2.11.4.2. Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażyć w:

1. instalację domofonową,
2. sieć telekomunikacyjną,
3. sieć komputerową,
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej,
5. kanalizację kablową- przeznaczoną pod dzierżawę dla operatorów chcących świadczyć usługi dla mieszkańców.

#### **2.11.4.3. Przyłącze, sieć oraz instalacja wodociągowa**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Wschodniej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d= 50/40$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w brzdach ściennych.

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

#### **2.11.4.4. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=350$  mm poprzez dwa istniejące przyłącza kanalizacyjne  $d=150$  mm.

Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych - rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywietrznikami. Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

#### **2.11.4.5. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany w pomieszczeniu w budynku nr 4.

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 cieplnym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.

Prace przewidziane do realizacji:

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

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.

#### **2.11.4.6. Instalacja gazowa**

Brak przyłącza gazowego. Budynek zaopatrzoney będzie w gaz z sieci gazowej znajdującej się na sąsiedniej posesji. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4 – palnikowa + piekarnik elektryczny). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

Brak przyłącza wymaga wykonania nowego z przewodu z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **2.11.4.7. Instalacja wentylacji , chłodzenia i źródło chłodu**

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 zastosować co najmniej wentylację grawitacyjną dla każdego pomieszczenia oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji wentylacji mechanicznej we własnym zakresie najemców.

W przypadku lokali usługowych należy przewidzieć możliwość instalacji jednostek zewnętrznych klimatyzacji na dachu od strony południowej . W tym wypadku należy wykonać przepusty instalacyjne na dach z pomieszczeń parteru wraz z wykonaniem podkonstrukcji zewnętrznej przystosowanej do zamontowania urządzeń. Konstrukcja stalowa co najmniej ocynkowana ogniowo.

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:

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 łazienką) ,lokale usługowe (wykończenie i wyposażenie),
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę

lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania

**Łódź, ul. Północna 7, działka nr ew. 81/1 , obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

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

- a) kopia mapy zasadniczej,
- b) opinia geotechniczna i studium geologiczno-inżynierskie,
- c) wytyczne konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
- d) inwentaryzacja zieleni,
- e) inwentaryzacja architektoniczna,
- f) ekspertyza stanu technicznego,
- g) warunki techniczne i realizacyjne, porozumienia, zgody lub pozwolenia związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych,

2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Przykładowe wizualizacje

## Część 2 Budynki przy ul. Północnej 23

### „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa budynków przy ul. Północnej 23 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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

45111250-5 Badanie gruntu

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

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych

45313100-5 Instalowanie wind

45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

45331210-1 Instalowanie wentylacji

45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne

45332300-6 Roboty instalacyjne kanalizacyjne

45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe

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

45453100-8 Roboty renowacyjne

71000000-8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71300000-1 Usługi inżynieryjne

71314100-3 Usługi elektryczne

71315000-9 Usługi budowlane

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

71410000-5 Usługi planowania przestrzennego

71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

2. Przedmiotem niniejszej części jest:

Realizacja zadania pn.: „Przebudowa budynków przy ul. Północnej 23 ( Północnej 23/25) w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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 (działki nr 169/11 i 169/21, obręb S-1). Nieruchomości nadano 2 numery porządkowe – adresy: Północna 23 oraz Północna 23/25.

Działki o łącznej powierzchni 3556m<sup>2</sup>, zabudowa stanowi ok. 34% powierzchni działek, podwórze zagospodarowane, utwardzone, fragment powierzchni biologicznie czynnej z zielenią wysoką w sąsiedztwie budynku użyteczności publicznej w głębi działki 169/21. W skład nieruchomości wchodzi 2 działki oraz 7 budynków o różnym przeznaczeniu, z których 4 są częściowo lub zupełnie wyłączone z eksploatacji.

W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Północnej 23 zachowa funkcję mieszkalną, przewiduje się wyodrębnienie 2 lokali usługowych. Zaplanowano 3 dodatkowe funkcje społeczne w obrębie nieruchomości: placówkę opiekuńczo-wychowawczą, środowiskowy dom samopomocy oraz świetlicę środowiskową. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych zapewniono 2 mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, 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. Rekonstrukcja detalu architektonicznego, w szczególności zabytkowej elewacji frontowej przywróci historyczną formę zabytkowej kamienicy. Działania konserwatorskie przyczynią się do zachowania historyczno-kulturowego dziedzictwa Łodzi. Dzięki rewitalizacji w zasobach miasta znajdą się mieszkania komunalne spełniające wymagania obowiązujących warunków technicznych dla powierzchni mieszkalnych co wpłynie 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. Dzięki dostępności placówki opiekuńczo-wychowawczej, środowiskowego domu samopomocy oraz świetlicy środowiskowej zmniejszy się skala problemów społecznych i możliwe będzie niwelowanie ich skutków blisko miejsca zamieszkania. Przebudowa przestarzałych systemów instalacyjnych, zwłaszcza instalacji grzewczych generujących zanieczyszczenia wpłynie na zmniejszenie szkodliwych emisji do środowiska. Ze względu na warunki terenowe działki przy ul. Północnej 23 planuje się realizację



programów związanych z rewitalizacją środowiska przyrodniczego – tworzenie miejsc łęgowych dla jerzyków.

Przewiduje się maksymalne wykorzystanie istniejącej powierzchni i kubatury budynku mieszkalnego wielorodzinnego (kamienicy wraz z oficyną) poza parterem i piętrem I budynku frontowego na funkcję mieszkalną, preferowany metraż mieszkań 40-50m<sup>2</sup>, dopuszcza się zaprojektowanie mieszkań trzypokojowych o powierzchni przekraczającej 60m<sup>2</sup> (dla dużych rodzin) lub kawalerek do 30m<sup>2</sup> jeśli wynika to uwarunkowań przestrzennych w budynku. Należy wydzielić w mieszkaniach kuchnie/aneksy kuchenne oraz łazienki. Parter budynku frontowego kamienicy przeznaczony na funkcję użyteczności publicznej (usługi). W budynku zaplanowano dodatkową funkcję społeczną – placówkę opiekuńczo-wychowawczą, która będzie zlokalizowana na piętrze I kamienicy. Budynek gospodarczy zostanie przebudowany, parter zostanie dostosowany do funkcji świetlicy środowiskowej, piętro należy przekształcić w 4 mieszkania o metrażu 20-30m<sup>2</sup>. Wyłączony obecnie z eksploatacji budynek użyteczności publicznej zostanie przebudowany i przekazany we władanie środowiskowego domu samopomocy. Przewiduje się remont bieżący garaży (663). Ostateczna decyzja o rozbiórce budynków gospodarczych może być podjęta po ustaniu ich funkcji pomocniczej (skład opału) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Północnej 25. Ilość lokali mieszkalnych i użytkowych określona w PFU nie może ulec zmianie. Zmianie mogą ulec wskaźniki powierzchniowe. Zamawiający dopuszcza zmiany w usytuowaniu elementów zagospodarowania przy zachowaniu ich ilości.

Szczegółowy zakres rzeczowy robót przewidzianych do wykonania w ramach obowiązków Wykonawcy jest przedstawiony w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU).

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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,
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**

1. 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:
  - 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 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.

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, 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 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.)*

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 w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Północnej 7 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. Północnej 7 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.

10. Docelowa dokumentacja projektowa (m.in. projekt budowlany) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków ponieważ :
- Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez)
  - obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego DZIELNICY OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843, kamienica (budynek frontowy z oficyna zachodnią) figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).
  - Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej PFU.

## **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.
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.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> </ul>

		wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.
2.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno - kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
3.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji: <ul style="list-style-type: none"> <li>c) wydatki kwalifikowalne w ramach lokali przeznaczonych na funkcje społeczne: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Północna 23, Wschodnia 20, Pomorska 11,</li> </ul> </li> <li>d) Wydatki niekwalifikowalne w ramach lokali z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (mieszkania chronione): <ul style="list-style-type: none"> <li>• ul. Wschodnia 35, ul. Wschodnia 42, ul Zachodnia 56,</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> </ul> </li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>
4.	<p>Budowa, przebudowa, rozbudowa dróg lokalnych, budowa, przebudowa, rozbudowa dróg wewnętrznych, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.</p>	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Roboty przygotowawcze (roboty pomiarowe, rozbiórki istniejących nawierzchni, rozbiórki oznakowania, rozbiórki obiektów budowlanych, wywiezienie odpadów porozbiórkowych, zabezpieczenie istniejących drzew);</li> <li>- Roboty ziemne (wykopy i nasypy);</li> <li>- Odwodnienie ulic (wpusty kanalizacji deszczowej);</li> <li>- Podbudowy (korytowanie, warstwy wzmacniające na słabym podłożu, podbudowy pomocnicze, podbudowy zasadnicze);</li> <li>- Nawierzchnie (bitumiczne, betonowe, kamienne, brukowe, klinkierowe)</li> <li>- Roboty wykończeniowe;</li> <li>- Urządzenia bezpieczeństwa ruchu (oznakowania poziome, oznakowania pionowe, sygnalizacja świetlna, ogrodzenia i urządzenia zabezpieczające ruch pieszych i rowerzystów);</li> <li>- Elementy ulic i dróg (krawężniki i oporniki granitowe, obrzeża granitowe, chodniki o nawierzchni z elementów betonowych i granitowych, ścieki uliczne granitowe);</li> <li>- Zieleń drogowa (trawniki, krzewy, drzewa);</li> <li>- Wykup działek prywatnych pod pas drogowy.</li> </ul>
5.	<p>Pozostałe zadania w zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznej (mała architektura, zieleń, oświetlenie, iluminacje, monitoring, sieci sanitarne, elektryczne, teletechniczne).</p>	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- roboty rozbiórkowe;</li> <li>- roboty towarzyszące;</li> <li>- roboty odtworzeniowe;</li> <li>- zabezpieczenie sieci c.o.;</li> <li>- sieć gazowa;</li> <li>- sieć wodociągowa;</li> <li>- sieci kanalizacyjna;</li> <li>- przyłącza sieci gazowej;</li> <li>- przyłącza sieci wodociągowej;</li> <li>- przyłącza sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- sieć ciepłownicza;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci ciepłowniczej;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci wodociągowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci gazowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- budowa nowej kanalizacji kablowej;</li> <li>- wymiana złącz kablowych;</li> <li>- usunięcie kolizji remontowanych jezdni;</li> <li>- zmiana lokalizacji stacji trafo (dotyczy lokalizacji - pasaż pieszo-jezdny łączący ul. Włókienniczą z ul. Jaracza).</li> <li>- wykonanie trawników;</li> <li>- wykonanie nasadzeń zieleni niskiej;</li> <li>- wykonanie nasadzeń krzewów i żywopłotów;</li> <li>- wykonanie nasadzeń drzew;</li> <li>- wykonanie podłoża strukturalnego z mieszanki kamienno-glebowej pod nasadzenia drzew wysokich;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych;</li> <li>- montaż ławek;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- montaż altan i pergol;</li> <li>- montaż stojaków rowerowych;</li> <li>- montaż wiat przystankowych;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż krat i osłon przy drzewach;</li> <li>- wykonanie fontann;</li> <li>- kamery;</li> <li>- okablowanie światłowodowe;</li> <li>- przełącznice światłowodowe;</li> <li>- iluminacje;</li> <li>- słupy trakcyjno-oświetleniowe;</li> <li>- oprawy mocowane do elewacji;</li> <li>- replika istniejącego słupa;</li> <li>- naświetlacze punktowe oświetlenia koron drzew (oświetlenie montowane w barierkach trawnikowych);</li> <li>- latarnie uliczne.</li> </ul>
--	--	---

## 2.8. Zgodność robót z dokumentacją projektową.

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.

1. 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.
2. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały muszą być zgodne z PFU i uzgodnioną z Zamawiającym dokumentacją projektową.
3. 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.
4. 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.
5. W przypadku rozbieżności opis wymiarów ważniejszy jest od odczytu na skali rysunków.
6. 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.
7. 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.
8. 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. Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:

1. roboty ziemne i inżynierskie:
  - oznaczenie tras instalacji podziemnych,
  - wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych,
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.
2. roboty przygotowawcze
  - przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu,
  - montaż rusztowania.
3. roboty rozbiórkowe
  - rozebranie istniejących ścianek działowych,
  - demontaż ruraru i osprzętu instalacji sanitarnych,
  - rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
  - rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - oczyszczenie powierzchni ceglanych sklepień stropu nad piwnicami z tynku,
  - wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie spękanych podokienników,
  - wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,
  - demontaż instalacji elektrycznych,
  - rozebranie warstw podłogowych oraz podsufitek,
  - rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - skucie tynków wewnętrznych,
  - demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
  - inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej,
  - demontaż krat w budynku użyteczności publicznej,
  - likwidacja schodów zewnętrznych do piwnicy,
  - demontaż schodów na poddasze.
4. przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w pkt. 1.4, PFU

- wzmocnienie lub wymianę stropów,
  - remont kapitalny stropu odcinkowego nad piwnicą i przejazdem,
  - spięcie pękniętych ścian,
  - wzmocnienie lub wymianę konstrukcji dachu.
5. miejscowe wyburzenia
  6. remont istniejących schodów
  7. wykonanie nowych schodów na poddasze
  8. wykonanie wind
  9. przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia
  10. remont i wymiana elementów schodów i balustrad
  11. wymianę pokrycia dachu
  12. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych
  13. wymianę obróbek blacharskich
  14. przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych
  15. remont kominów na dachu
  16. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych
  17. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych
  18. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym
  19. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej
  20. wymianę instalacji elektrycznej
  21. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale)
  22. wykonanie instalacji domofonowej
  23. wykonanie instalacji teletechnicznych
  24. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany)
  25. remont studzienek doświetlających
  26. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej
  27. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie
  28. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi
  29. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych
  30. przebudowę elewacji budynku przyległego do oficyny
  31. malowanie ścian i sufitów
  32. dostawa i montaż wyposażenia
  33. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.
  34. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim.

## **2.11. 2. Zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. zagospodarowanie terenu zielonego ,
3. wykonanie ogrodzenia,
4. wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
5. wykonanie elementów małej architektury w tym placu zabaw dla różnych grup wiekowych.

### **2.11.3. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:**

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej restauracja i podniesienie walorów estetycznych kamienicy znajdującej się na posesji.

Projektowane rozwiązania powinny zakładać utechniczanie budynku z uwzględnieniem utrzymania historycznego jego charakteru tj. z początku XX-wieku kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynku. Przyjęty program prac powinien zakładać zachowanie jak największej ilości autentycznej substancji oraz odtworzenie elementów zatraconych.

#### **1. Elewacja frontowa**

Projekt powinien zakładać zastosowanie tradycyjnych technik budowlanych, przy użyciu materiałów powtarzających rodzaj i skład użytych do wykończenia elewacji wypraw (rodzaj użytego tynku). Do prac remontowo -konserwatorskich należy stosować systemowe rozwiązania jednego producenta, posiadającego w swojej ofercie materiały przeznaczone do renowacji obiektów zabytkowych.

1. należy uzupełnić - odtworzyć boniowanie w poziomie parteru, oraz wystrój elewacji na wyższych kondygnacjach, obramienia okien i drzwi, parapety podokienne oraz gzymsy itp.
2. należy odtworzyć płyty balkonowe wraz z balustradami zaprojektowanymi w oparciu np. o istniejące, zachowane elementy balustrad klatek schodowych;
3. obowiązuje zachowanie i renowacja oryginalnej stolarki okiennej, (w razie jej złego stanu technicznego należy wyznaczyć jeden egzemplarz do zachowania jako tzw. świadek); wymianę stolarki na nowe okna dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy jej stan zachowania nie pozwala na poddanie pracom restauratorskim. Wówczas ich wymiana powinna nastąpić z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy na okna drewniane zespolone, o podziałach, profilach oraz elementach ozdobnych przeniesionych z okien oryginalnych;
4. dopuszcza się przekształcenie lokali w poziomie parteru na lokale usługowe (powiększenie otworów okiennych poprzez wybicie podokienników);
5. witryny wtórne i drzwi wejściowe do wymiany na nowe zespolone wykonane jako drewniane, stylizowane na wzór historycznych występujących w kamienicach z podobnego okresu;
6. wtórne żaluzje lokalu użytkowego do demontażu;
7. należy zaprojektować wrota bramowe z furką, nowe wrota wykonać jako metalowe w stylizowanej formie elementy zdobnicze można np. powtórzyć z zaprojektowanych balustrad balkonów);
8. należy wymienić obróbki blacharskie gzymsów, parapetów, balkonów oraz rynny i rury spustowe, proponuje się ze względu na wytrzymałość zastosowanie blachy tytanowo-cynkowej;
9. należy wymienić skrzynkę przyłącza gazu na stylizowaną;

10. należy zlikwidować ewentualnie schować pod tynkami wszelkie instalacje występujące na elewacji;

## **2. Elewacje od podwórka i ściany szczytowe**

Elewacje budynków od strony podwórza (po wykonaniu osuszenia, izolacji pionowej i jeśli jest to uzasadnione technicznie poziomej oraz w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego, powinny zostać otynkowane (zacierane na gładko) tynkiem cementowo-wapiennym. Należy zachować wszystkie brakujące gzymsy. Jeśli w dokumentacji archiwalnej były zaprojektowane gzymsy międzykondygnacyjne, odtworzyć brakujące.

Ponadto prace powinny zakładać:

1. wymianę obróbek blacharskich gzymsów, parapetów i balkonów oraz rynien i rur spustowych.  
Z uwagi na trwałość proponuje się zastosowanie blachy cynkowo – tytanowej w kolorze naturalnym;
2. w budynku frontowy obowiązuje zachowanie i renowacja oryginalnej stolarki okiennej, wymianę stolarki na nowe okna dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy jej stan zachowania nie pozwala na poddanie pracom restauratorskim. Wówczas ich wymiana powinna nastąpić z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy, dopuszcza się okna zespolone drewniane;
3. w oficynie dopuszcza się w lokalach mieszkalnych okna zespolone PCV w okleinie drewnopodobnej z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy o podziałach przeniesionych z okien oryginalnych, kolorystyka zbliżona do koloru okien na elewacji frontowej;
4. naprawę okien i drzwi balkonowych klatek schodowych (w razie jej złego stanu technicznego należy wyznaczyć jeden egzemplarz do zachowania jako tzw. świadek);
5. nowe okna dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy jej stan zachowania nie pozwala na poddanie pracom restauratorskim. W takim przypadku dopuszcza się ich wymianę na okna zespolone drewniane z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy, o podziałach, profilach przeniesionych z okien oryginalnych;
6. należy odtworzyć balkony na klatkach schodowych oficyny. Balustrady zaprojektować w oparciu o istniejące elementy balustrad historycznych klatek schodowych;
7. wtórne drzwi wejściowe do klatek schodowych do wymiany na nowe, drewniane z naświetlem, wzorowane na drzwiach historycznych występujących w podobnych kamienicach;
8. schowanie, likwidacja wszelkich instalacji z elewacji;
9. likwidacja krat w poziomie parteru;
10. montaż oświetlenia dostosowanego do przyjętej konwencji.

## **3. Klatki schodowe**

- a. zachowanie, naprawa, uzupełnienie posadzek z lastriko i drewna;
- b. zachowanie i naprawa schodów wraz z oryginalnymi balustradami;
- c. likwidacja widocznych na ścianach wszelkich instalacji - przebudowa, przeniesienie, schowanie pod tynkiem, obudowanie itp.;
- d. budynek frontowy - wymiana stolarki drzwiowej na drewnianą stylizowaną, powinna być wykonana jako drewniana wzorowana na drzwiach historycznych występujących w kamienicach z podobnego okresu;
- e. oficyna - wymiana stolarki drzwiowej na nowe drzwi typowe stylizowane na wzór historycznych;

- f. naprawa i uzupełnienie tynków;
- g. pokrycie ścian powłokami malarskimi; kolorystyka ścian w tonacjach jasnych, pastelowych; dopuszcza się wykonanie pasa lamperii;
- h. należy przyjąć jedną kolorystykę dla wszystkich stolarek – okiennej, drzwiowej, drewnianych balustrad i pochwytów;
- i. estetyzacja skrzynek – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian;
- j. wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

#### **4. Wnętrza mieszkań**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przekrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących. 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.

#### **5. Zagospodarowanie podwórza**

- a. likwidacja zabudowy będącej w złym stanie technicznym,
- b. wymiana nawierzchni - kostka betonowa stylizowana,
- c. utworzenie zieleńców, miejsca rekreacji dla mieszkańców z ławkami, piaskownicą itp.,
- d. zaprojektowanie oświetlenia zewnętrznego terenu,
- e. zaprojektowanie miejsc parkingowych,
- f. zaprojektowanie ogrodzenia w granicy działki,
- g. Preferowane jest wyznaczenie miejsca składowania odpadów w istniejących budynkach gospodarczych. W przypadku braku takiej możliwości należy zaprojektować wolnostojącą konstrukcję. 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.

#### **6. Prześwit bramowy**

- 1. osuszenie i izolacja ścian (pionowa i pozioma),
- 2. płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim (na podstawie programu prac konserwatorskich), w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój prześwitu bramowego. Detal utracony powinien zostać odtworzony na podstawie zachowanych wzorów. Prace remontowe w prześwicie powinny być przeprowadzone w technologii i kolorystyce tożsamej z zastosowaną na elewacji,
- 3. schowanie okablowania i usunięcie wszelkich instalacji ze ścian,
- 4. wymianę skrzynek przyłączy na stylizowane; preferuje się przeniesienie wszelkich skrzynek do klatki schodowej oraz zgrupowanie ich w miarę możliwości w jednym miejscu,
- 5. wykonanie stylizowanego oświetlenia,

6. wymiana stolarki drzwiowej na drewnianą stylizowaną, ze względu na brak stolarki oryginalnej, powinna być wykonana jako drewniana wzorowana na drzwiach historycznych występujących w podobnych kamienicach,
7. wymiana nawierzchni na kostkę brukową – stylizowaną.

#### **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 przeciwporażeniowych,
4. budowę instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
5. budowę instalacji domofonowej,
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.

#### **2.11.4.8. 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 z istniejącego złącza kablowego. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze 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, ukryte (skrzynka przyłączeniowa wnekowa).

Aktualna moc przyłączeniowa dla całego budynku wynosi 145kW. Po rewitalizacji moc przyłączeniowa dla wszystkich lokali mieszkalnych będzie wynosiła 55kW, dla odbiorów administracyjnych 18kW a dla wszystkich lokali usługowych 22kW.

Na etapie projektowania należy potwierdzić przyjęte założenia, a w razie ich zmiany konieczne będzie wystąpienie o do operatora sieci elektroenergetycznej z wnioskiem o wydanie nowych warunków przyłączenia.

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

1. Wewnętrzne linie zasilające – WLZ,
2. Rozdzielnice i tablice elektryczne,
3. Instalacje oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego,



4. Instalacje elektryczne –część administracyjna- instalacja ogrzewania przeciwooblodzeniowego rynien i rur spustowych,
5. Instalacja gniazd elektrycznych i odbiorów stałych,
6. Instalacja połączeń wyrównawczych,
7. Instalacja odgromowa i przepięciowa.

#### **2.11.4.9. Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażyć w:

1. instalację domofonową,
2. sieć telekomunikacyjną,
3. sieć komputerową,
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej,
5. kanalizację kablową- przeznaczoną pod dzierżawę dla operatorów chcących świadczyć usługi dla mieszkańców.

#### **2.11.4.10. Przyłącze, sieć oraz instalacja wodociągowa**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Północnej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d= 50/40$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych. Należy wykonać jedno wyjście wody z budynku do celów podlewania zieleni zakończone zaworem czerpalnym z odrębnym licznikiem.

#### **2.11.4.11. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=400$  mm poprzez dwa istniejące przyłącza kanalizacyjne  $d=150$  mm. Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych - rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywietrzakami. Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

#### **2.11.4.12. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany w piwnicy (po obniżeniu poziomu posadzki) lub na parterze kamienicy w budynku frontowym. 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 cieplnym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.

Prace przewidziane do realizacji:

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

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.

#### **2.11.4.13. Instalacja gazowa**

Budynek zaopatrzony będzie w gaz z sieci gazowej poprzez istniejące przyłącze o średnicy 63PE/65stal. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+piekarnik). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

Przyłącze gazowe obecnie stalowe wymaga przebudowy na przyłącze wykonane z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **2.11.4.14. Instalacja wentylacji , chłodzenia i źródło chłodu**

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 zastosować co najmniej wentylację grawitacyjną dla każdego pomieszczenia oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji wentylacji mechanicznej we własnym zakresie najemców.

W przypadku lokali usługowych należy przewidzieć możliwość instalacji jednostek zewnętrznych klimatyzacji na dachu od strony południowej . W tym wypadku należy wykonać przepusty instalacyjne na dach z pomieszczeń parteru wraz z wykonaniem

podkonstrukcji zewnętrznej przystosowanej do zamontowania urządzeń. Konstrukcja stalowa co najmniej ocynkowana ogniowo.

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

### **3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:**

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.

### **4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:**

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy

o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Północna 23, ul. Północna 23/25 , działki nr ew. 169/1 , 169/21, obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności :

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia\* wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

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

- a) kopia mapy zasadniczej,
- b) opinia geotechniczna i studium geologiczno-inżynierskie,
- c) wytyczne konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
- d) inwentaryzacja zieleni,
- e) inwentaryzacja architektoniczna,
- f) ekspertyza stanu technicznego,
- g) badania konserwatorskie i architektoniczne,
- h) warunki techniczne.

2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Przykładowe wizualizacje.

### **Część 3 Budynki przy ul. Wschodniej 20**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodnia 20 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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
- 45111250-5 Badanie gruntu
- 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
- 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
- 45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych
- 45313100-5 Instalowanie wind
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania
- 45331210-1 Instalowanie wentylacji
- 45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne
- 45332300-6 Roboty instalacyjne kanalizacyjne
- 45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe
- 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
- 45453100-8 Roboty renowacyjne
- 71000000-8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni
- 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją
- 71300000-1 Usługi inżynieryjne
- 71314100-3 Usługi elektryczne
- 71315000-9 Usługi budowlane
- 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
- 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu
- 71410000-5 Usługi planowania przestrzennego
- 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
- 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego
- 71540000-5 Usługi zarządzania budową

## 2. Przedmiotem niniejszej części jest:

Realizacja zadania pn.: „Przebudowa budynków przy ul. Wschodniej 20 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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 (działki nr 193/1 i 193/2,

obręb S-1). Działki o łącznej powierzchni 941,0m<sup>2</sup>, zabudowa stanowi ok. 43% powierzchni działek, podwórze zagospodarowane, utwardzone, zieleń wysoka. Zabudowa działki składa się z trzech oficyn: wschodniej (tylna), północnej oraz południowej (boczne) oraz budynków gospodarczych. Brak budynku frontowego, w zabudowie pierzejowej ul. Wschodniej w obszarze przedmiotowej nieruchomości jest luka. Główny dostęp do budynku od strony ul. Wschodniej. Gabaryty budynku: szerokość zabudowy ok. 22m; głębokość 27,30m; wysokość do najwyższego punktu 17,85m. Łączna powierzchnia rzutów netto wszystkich kondygnacji: 1186,50m<sup>2</sup>.

W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Wschodniej 20 zachowa funkcję mieszkalną. W budynku zaplanowano dodatkową funkcję społeczną: placówkę opiekuńczo – wychowawczą interwencyjną. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych zapewniono 3 mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, 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 wpłynie pozytywnie na jakość życia mieszkańców Śródmieścia Łodzi. Utworzenie niewielkiej placówki opiekuńczo-wychowawczej interwencyjnej umożliwi reagowanie na problemy społeczne i niwelowanie ich skutków. Przebudowa przestarzałych systemów instalacyjnych, zwłaszcza instalacji grzewczych generujących zanieczyszczenia wpłynie na zmniejszenie szkodliwych emisji do środowiska.

Wschodnia 20 – zrewitalizowane mieszkania w istniejącej kubaturze. W oficynie północnej powstanie niewielka placówka opiekuńczo-wychowawcza typu interwencyjnego. Charakter placówki maksymalnie zbliżony do mieszkań zajmowanych przez pełne rodziny. Wspólne pomieszczenia pracy i odpoczynku. Przewiduje się maksymalne wykorzystanie istniejącej powierzchni i kubatury obiektu na funkcję mieszkalną. Parter oraz piętra I, II i III oficyn (wschodniej i południowej) zostaną przeznaczone na utechniczone i ekonomiczne w utrzymaniu mieszkania. W trakcie prac nad projektem należy wybrać rozwiązania zgodne z

Gminnym programem rewitalizacji, uwzględniając potrzeby społeczne, możliwości ekonomiczne i technologiczne oraz długą perspektywę czasową funkcjonowania zrealizowanej inwestycji. Ilość lokali mieszkalnych i użytkowych określona w PFU nie może ulec zmianie. Zmianie mogą ulec wskaźniki powierzchniowe. Zamawiający dopuszcza zmiany w usytuowaniu elementów zagospodarowania przy zachowaniu ich ilości. Nie dopuszcza się znaczących zmian w programie placówki opiekuńczo-wychowawczej, możliwe są jedynie niewielkie modyfikacje powierzchni wynikające z konieczności dostosowania wielkości pomieszczeń do wybranej lokalizacji placówki czyli oficyny północnej (z ekspozycją południową) w budynku przy ul. Wschodniej 20. Zamawiający wymaga przywrócenia lub nadania właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu technicznego zabudowy, który zapewni bezpieczeństwo konstrukcji, pożarowe, użytkowania, ochronę przed hałasem i drganiami oraz racjonalne zużycie energii. Podstawowym celem jest uzyskanie zrewitalizowanej nieruchomości, która zapewni możliwość zamieszkania w warunkach zgodnych z obowiązującym obecnie standardem (w programie każdego mieszkania m. in. przewiduje się: łazienkę, aneks kuchenny lub kuchnię, doświetlone pokoje, wentylację, co o racjonalnych kosztach ogrzewania). Głównym zadaniem w zakresie przekształcenia układu funkcjonalno-przestrzennego części mieszkalnej jest reorganizacja powierzchni mieszkalnej:

- usunięcie wtórnych, podziałów pomieszczeń oraz uzyskanie optymalnej liczby funkcjonalnych mieszkań komunalnych o niskich kosztach utrzymania o preferowanej powierzchni w zakresie 40-50m<sup>2</sup>, dopuszcza się zaprojektowanie większych mieszkań o powierzchni powyżej 60m<sup>2</sup> dla dużych rodzin oraz mniejszych kawalerek o powierzchni do 30m<sup>2</sup>, jeżeli wynika to z układu przestrzennego lub konstrukcyjnego obiektu,
- wydzielenie we wszystkich mieszkaniach łazienek, kuchni lub aneksów kuchennych,
- wydzielenie, dostępnego dla administracji i obsługi pomieszczenia technicznego,
- wydzielenie pomieszczenia gospodarczego do składowania wózków i rowerów dostępnego dla mieszkańców budynku.

Na podstawie wstępnej analizy przestrzennej ustalono możliwość wyodrębnienia 13 mieszkań w kubaturze zabudowy w tym 3 mieszkań na parterze dla osób niepełnosprawnych. (Koncepcja programowo-przestrzenna nie była przedmiotem zamówienia, na podstawie którego opracowano niniejszy PFU).

Oficyna północna z ekspozycją południową zostanie w całości przeznaczona dla placówki opiekuńczo-wychowawczej typu interwencyjnego. W oficynie przewidziano wykonanie szybu windowego i montaż windy.

Ze względu na niekorzystne warunki nasłonecznienia, zacienianie oraz warunki ochrony pożarowej nie przewiduje się adaptacji poddaszy. Poddasza nie spełniają lub nie spełnią po wykonaniu warstwy ocieplenia o wymaganej grubości minimalnych wymagań wysokości dla pomieszczeń stałego i czasowego pobytu ludzi ze względu na wysokość poniżej 2,2m i zostały sklasyfikowane jako przestrzeń wewnętrzna stropodachu drewnianego, ich powierzchnia nie została ujęta w ogólnym bilansie powierzchni netto. W przestrzeni pomiędzy dachem a stropem ostatniej kondygnacji należy zamontować ocieplenie.

Piwnica przeznaczona została na pomieszczenie techniczne oraz pomieszczenia gospodarcze.

W projekcie zagospodarowania terenu działki należy uwzględnić teren zielony z miejscem do wypoczynku wyposażony w ławki oraz miejsce składowania odpadów z możliwością sortowania - altanę śmietnikową. Należy zapewnić możliwość wjazdu i postoju na terenie działki dla jednostek dowożących dzieci do placówki. W sąsiedztwie placówki opiekuńczo-wychowawczej (oficyny północnej) należy zaprojektować teren zielony z urządzeniami rekreacyjnymi np. karuzela przeznaczonymi dla wychowanków i dzieci z sąsiedztwa, rodzaj urządzeń uzgodnić z użytkownikami.

Szczegółowy opis wymagań w w/w zakresie podano pkt 2. PFU

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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,
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 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.

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, 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 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.).

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 zawierającą min. inwentaryzację geodezyjną w zakresie niezbędnym w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Północnej 7 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. Północnej 7 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.
10. Docelowa dokumentacja projektowa (m.in. projekt budowlany) wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków ponieważ :
  - Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez)
  - obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego DZIELNICY OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843, kamienica (budynek frontowy z oficyna zachodnią) figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).
  - Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej PFU.

## 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.
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.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
2.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno - kanalizacyjna, biały montaż, oraz</li> </ul>

		<p>glazury;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
3.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>e) wydatki kwalifikowalne w ramach lokali przeznaczonych na funkcje społeczne: Północna 23, Wschodnia 20, Pomorska 11,</li> <li>f) Wydatki niekwalifikowalne w ramach lokali z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (mieszkania chronione): ul. Wschodnia 35, ul. Wschodnia 42, ul. Zachodnia 56,</li> </ul> <p>następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>
4.	Budowa, przebudowa, rozbudowa dróg lokalnych, budowa, przebudowa, rozbudowa dróg wewnętrznych, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Roboty przygotowawcze (roboty pomiarowe, rozbiórki istniejących nawierzchni, rozbiórki oznakowania, rozbiórki obiektów budowlanych, wywiezienie odpadów porozbiórkowych, zabezpieczenie istniejących drzew);</li> <li>- Roboty ziemne (wykopy i nasypy);</li> <li>- Odwodnienie ulic (wpusty kanalizacji deszczowej);</li> <li>- Podbudowy (korytowanie, warstwy wzmacniające na słabym podłożu, podbudowy pomocnicze, podbudowy zasadnicze);</li> <li>- Nawierzchnie (bitumiczne, betonowe, kamienne, brukowe, klinkierowe)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Roboty wykończeniowe;</li> <li>- Urządzenia bezpieczeństwa ruchu (oznakowania poziome, oznakowania pionowe, sygnalizacja świetlna, ogrodzenia i urządzenia zabezpieczające ruch pieszych i rowerzystów);</li> <li>- Elementy ulic i dróg (krawężniki i oporniki granitowe, obrzeża granitowe, chodniki o nawierzchni z elementów betonowych i granitowych, ścieki uliczne granitowe);</li> <li>- Zieleń drogowa (trawniki, krzewy, drzewa);</li> <li>- Wykup działek prywatnych pod pas drogowy.</li> </ul>
5.	<p>Pozostałe zadania w zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznej (mała architektura, zielen, oświetlenie, iluminacje, monitoring, sieci sanitarne, elektryczne, teletechniczne).</p>	<p>Przy szacowaniu ww. komponentu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- roboty rozbiórkowe;</li> <li>- roboty towarzyszące;</li> <li>- roboty odtworzeniowe;</li> <li>- zabezpieczenie sieci c.o.;</li> <li>- sieć gazowa;</li> <li>- sieć wodociągowa;</li> <li>- sieci kanalizacyjna;</li> <li>- przyłącza sieci gazowej;</li> <li>- przyłącza sieci wodociągowej;</li> <li>- przyłącza sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- sieć ciepłownicza;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci ciepłowniczej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci wodociągowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci gazowej;</li> <li>- przebudowę oraz modernizację przyłączy sieci kanalizacyjnej;</li> <li>- budowa nowej kanalizacji kablowej;</li> <li>- wymiana złącz kablowych;</li> <li>- usunięcie kolizji remontowanych jezdni;</li> <li>- zmiana lokalizacji stacji trafo (dotyczy lokalizacji - pasaż pieszo-jezdny łączący ul. Włókienniczą z ul. Jaracza).</li> <li>- wykonanie trawników;</li> <li>- wykonanie nasadzeń zieleni niskiej;</li> <li>- wykonanie nasadzeń krzewów i żywopłotów;</li> <li>- wykonanie nasadzeń drzew;</li> <li>- wykonanie podłoża strukturalnego z mieszanki kamienno-glebowej pod nasadzenia drzew wysokich;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych;</li> <li>- montaż ławek;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- montaż altan i pergol;</li> <li>- montaż stojaków rowerowych;</li> <li>- montaż wiat przystankowych;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- montaż krat i osłon przy drzewach;</li> <li>- wykonanie fontann;</li> <li>- kamery;</li> <li>- okablowanie światłowodowe;</li> <li>- przełącznice światłowodowe;</li> <li>- iluminacje;</li> <li>- słupy trakcyjno-oświetleniowe;</li> <li>- oprawy mocowane do elewacji;</li> <li>- replika istniejącego słupa;</li> <li>- naświetlacze punktowe oświetlenia koron drzew (oświetlenie montowane w barierkach trawnikowych);</li> <li>- latarnie uliczne.</li> </ul>
--	--	---

## 2.8. Zgodność robót z dokumentacją projektową.

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

W przypadku gdy materiały lub roboty nie będą w pełni zgodne z dokumentacją projektową, ale osiągnięta zostanie możliwość do zaakceptowania jakości 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.

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. Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:

1. roboty ziemne i inżynierskie:
  - oznaczenie tras instalacji podziemnych,
  - wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych.
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.
2. roboty przygotowawcze
  - przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu,
  - montaż rusztowania.
3. roboty rozbiórkowe

- rozebranie istniejących ścianek działowych,
  - demontaż ruraru i osprzętu instalacji sanitarnych,
  - rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
  - rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - oczyszczenie powierzchni ceglanych sklepień stropu nad piwnicami z tynku,
  - wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie
    - spękanych podokienników,
  - wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,
  - demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
  - inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej,
4. przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w pkt. 1.4, PFU
  5. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku
    - wzmocnienie lub wymianę stropów,
    - remont kapitalny stropu odcinkowego nad piwnicą,
    - spięcie pękniętych ścian,
    - wzmocnienie lub wymianę konstrukcji dachu.
  6. miejscowe wyburzenia
  7. remont istniejących schodów
  8. wykonanie nowych schodów na poddasze
  9. odtworzenie balkonów
  10. przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych
  11. remont kominów na dachu
  12. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachtów instalacyjnych
  13. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych
  14. wymianę pokrycia dachu
  15. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych
  16. wymianę obróbek blacharskich
  17. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym
  18. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej
  19. wymianę instalacji elektrycznej
  20. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale)
  21. wykonanie instalacji domofonowej
  22. wykonanie instalacji teletechnicznych
  23. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany)
  24. remont studzienek doświetlających
  25. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej
  26. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie
  27. renowację i wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi
  28. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych
  29. malowanie ścian i sufitów
  30. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.
  31. montaż windy obsługującej placówkę opiekuńczo-wychowawczą.

## **2.11. 2. Zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. zagospodarowanie terenu zielonego ,
3. wykonanie ogrodzenia,
4. wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
5. wykonanie elementów małej architektury w tym placu zabaw dla różnych grup wiekowych.

### **2.11.3. Prace konserwatorskie**

Podstawowym kierunkiem działań projektowych jest zachowanie struktury budowlanej, podniesienie walorów estetycznych kamienicy znajdującej się na posesji. Projektowane rozwiązania powinny zakładać utechnicznienie budynku z uwzględnieniem utrzymania historycznego jego charakteru tj. XIX-wiecznej kamienicy czynszowej o programie mieszkalno-użytkowym. Ogólne założenia projektowe powinny zatem respektować pierwotne koncepcje architektoniczne budynku.

#### **1. Ogólne założenia projektowe**

Projekt powinien zakładać :

1. osuszenie murów, wykonanie izolacji pionowych i poziomych, wykonanie tynków renowacyjnych-posiadających certyfikat WTA;
2. odtworzenie płyt balkonowych wraz z balustradami zaprojektowanymi w oparciu np. o istniejące, zachowane elementy balustrad klatek schodowych;
3. utechnicznienie budynków m.in.: zaprojektowanie, przebudowę lub wymianę instalacji (centralnego ogrzewania, wod-kan, gaz, elektrycznej) instalacji domofonowej, instalacji RTV. Nowe instalacje nie mogą być widoczne na ścianach elewacji częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, przejścia itd.);
4. termomodernizację tj. ocieplenie stropów nad piwnicami, stropów nad ostatnimi kondygnacjami, ocieplenie poddasza, naprawę lub wymianę stolarki okiennej, osuszenie ścian, udrożnienie (usprawnienie) systemu wentylacji, docieplenie ścian szczytowych;
5. zaprojektowanie nowego układu mieszkań - w przypadkach, które tego wymagają należy dostosować mieszkania do warunków jakie powinny spełniać lokale samodzielne (likwidacja mieszkań bez w.c. i łazienek oraz niesamodzielnych ze wspólnym korytarzem). Należy przewidzieć lokale dla osób niepełnosprawnych oraz możliwość wprowadzenia lokali mieszkalnych w kondygnacji poddasza względnie doprowadzenie na te kondygnacje pionów, wentylacji i innych instalacji (zgodnie z założeniami Programu Strych);
6. z uwagi na brak detalu na elewacji (frontowej - od strony dziedzińca oraz na szczytach od strony wschodniej) w celu podniesienia jej estetyki, elewacja ta powinna zostać zaprojektowana w ten sposób, aby nadać jej pełnowartościowy wymiar będąc równocześnie współczesną kreacją artystyczną uwzględniającą historyczny kontekst otoczenia. W przypadku istnienia materiałów archiwalnych projekt można wykonać na ich podstawie;
7. Podniesienie walorów estetycznych budynków i ich otoczenia.

#### **2. Elewacje od podwórka i ściany szczytowe**

Elewacje budynków od strony podwórza (po wykonaniu osuszenia, izolacji pionowej i jeśli jest to uzasadnione technicznie poziomej oraz w koniecznym obszarze tynku renowacyjnego, powinny zostać otynkowane (zacierane na gładko) tynkiem cementowo-wapiennym.

Elementy dekoracyjne – wykonać nowe oraz istniejące (gzymsy, parapety podokienne) naprawić a w miejscach ubytków uzupełnić. Ponadto prace powinny zakładać:

1. wymianę obróbek blacharskich gzymsów, parapetów i balkonów oraz rynien i rur spustowych.

Z uwagi na trwałość proponuje się zastosowanie blachy cynkowo – tytanowej w kolorze naturalnym;

2. w budynku ujednoczenie wyglądu stolarki okiennej, dopuszcza się jej wymianę na okna zespolone wykonane w technologii PCV w okleinie drewnopodobnej, o podziałach i profilach przeniesionych z okien oryginalnych;
3. naprawę okien klatek schodowych lub w przypadku złego stanu technicznego wymianę na nowe zespolone na wzór istniejących wykonanych jako drewniane;
4. należy odtworzyć balkony klatek schodowych oficyny wraz z balustradami zaprojektowanymi w oparciu o istniejące elementy balustrad historycznych na klatkach schodowych lub w oparciu o wzory zachowane w kamienicach z podobnego okresu;
5. wymianę na nowe drewniane drzwi balkonowe - z zachowaniem pierwotnego kształtu i formy oraz elementach ozdobnych przeniesionych z drzwi oryginalnych;
6. wtórne drzwi wejściowe do klatek schodowych do wymiany na nowe (jeśli możliwe z naświetlami) wykonane jako drewniane stylizowane na wzór historycznych, występujących w podobnych kamienicach;
7. stopnie wejściowe do klatek schodowych z uwagi na wytrzymałość proponuje się obłożyć np. płytami granitowymi;
8. likwidacja krat w poziomie parteru;
9. schowanie, likwidacja wszelkich instalacji z elewacji;
10. wymianę skrzynek przyłączy instalacyjnych na stylizowane, w razie konieczności korekta ich położenia;
11. montaż oświetlenia dostosowanego do przyjętej stylistyki.

Elewacje szczytowe oficyn należy zaprojektować z uwzględnieniem możliwości realizacji okien, balkonów itp. Zachodnią część działki należy zagospodarować jako ogólnodostępny, zamknięty na noc zielony skwer, oddzielony od ulicy Wschodniej ogrodzeniem składającym się z murowanej części cokołowej oraz ażurowych przęseł. Ogrodzenie należy zlokalizować w pierzei ulicy Wschodniej.

### **3. Klatki schodowe**

1. zaprojektowanie posadzek podestów oraz stopni z materiałów występujących w kamienicy lastriko i drewno;
2. zaprojektowanie balustrad wg wzorów występujących w kamienicy; zachowanie istniejących balustrad metalowych i drewnianych;
3. naprawa ew. 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, w przypadku ich złego stanu technicznego należy je ujednoczyć nawiązując formą do zachowanych egzemplarzy;
5. należy przyjąć jedną kolorystykę dla stolarki drzwiowej oraz drewnianych balustrad i pochwytów;
6. schowanie lub przeniesienie wszelkich instalacji ze ścian (ew. zabudowanie);
7. estetyzacja skrzynek – grupowanie, wymiana, malowane w kolorze ścian;
8. wymiana oświetlenia na dostosowane stylistycznie.

#### **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.

#### **5. Zagospodarowanie podwórza**

1. likwidacja zabudowy dysharmonizującej - drewnianych komórek usytuowanych w północnej i południowej części nieruchomości,
2. wymiana nawierzchni - kostka betonowa stylizowana,
3. utworzenie zieleńców, miejsca rekreacji dla mieszkańców z ławkami, piaskownicą itp.,
4. zaprojektowanie oświetlenia zewnętrznego terenu,
5. zaprojektowanie miejsc parkingowych,
6. zaprojektowanie ogrodzenia w granicy działki,
7. Preferowane jest wyznaczenie miejsca składowania odpadów w istniejących budynkach gospodarczych. W przypadku braku takiej możliwości należy zaprojektować wolnostojącą konstrukcję. 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.

#### **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 przeciwporażeniowych,
4. budowę instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
5. budowę instalacji domofonowej,
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.

#### **2.11.4.15. 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 z istniejącego złącza kablowego. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze 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, ukryte (skrzynka przyłączeniowa wnękowa).

Aktualna moc przyłączeniowa dla całego budynku wynosi 104kW. Po rewitalizacji moc przyłączeniowa dla wszystkich lokali mieszkalnych będzie wynosiła 44kW, dla odbiorów administracyjnych 15kW .

Na etapie projektowania należy potwierdzić przyjęte założenia, a w razie ich zmiany konieczne będzie wystąpienie o do operatora sieci elektroenergetycznej z wnioskiem o wydanie nowych warunków przyłączenia.

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 przeciwołodziennego rynien i rur spustowych.

#### **2.11.4.16. Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażać w:

1. instalację domofonową,
2. sieć telekomunikacyjną,
3. sieć komputerową,
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej,
5. kanalizację kablową- przeznaczoną pod dzierżawę dla operatorów chcących świadczyć usługi dla mieszkańców.

#### **2.11.4.17. Przyłącze, sieć oraz instalacja wodociągowa**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Wschodniej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d= 50/40$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.

Przejścia przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych wykonać w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Przejścia przez ściany i stropy w tulejach ochronnych z PVC o średnicy o jeden wymiar większej od zewnętrznej średnicy rurociągu. Przed wejściem instalacji wody do budynku zasuwą odcinającą.

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

#### **2.11.4.18. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=350$  mm poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne  $d=150$  mm.

Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych - rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywietrznikami. Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

#### **2.11.4.19. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany w piwnicy. 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 cieplnym należy wykonać instalację wentylacji, odwodnienia, studnię schładzającą.

Prace przewidziane do realizacji:

1. Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci cieplnej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia,
2. 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 Veolią,
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.

#### **2.11.4.20. Instalacja gazowa**

Budynek zaopatrzoney będzie w gaz z sieci gazowej poprzez istniejące przyłącze o średnicy 80 stal. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+piekarnik). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych. Przyłącze gazowe obecnie stalowe wymaga przebudowy na przyłącze wykonane z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **2.11.4.21. Instalacja wentylacji , chłodzenia i źródło chłodu**

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 zastosować co najmniej wentylację grawitacyjną dla każdego pomieszczenia oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji wentylacji mechanicznej we własnym zakresie najemców.

W przypadku lokali usługowych należy przewidzieć możliwość instalacji jednostek zewnętrznych klimatyzacji na dachu od strony południowej . W tym wypadku należy wykonać przepusty instalacyjne na dach z pomieszczeń parteru wraz z wykonaniem podkonstrukcji zewnętrznej przystosowanej do zamontowania urządzeń. Konstrukcja stalowa co najmniej ocynkowana ogniowo.

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

#### **3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:**

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.

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

6.1. Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Wschodnia 20, działki nr ew. 193/1 , 193/2, obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:
  1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:
    - a) kopia mapy zasadniczej,
    - b) opinia geotechniczna i studium geologiczno-inżynierskie,
    - c) wytyczne konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi,
    - d) inwentaryzacja zieleni,
    - e) inwentaryzacja architektoniczna,
    - f) ekspertyza stanu technicznego,
    - g) warunki techniczne i realizacyjne, porozumienia, zgody lub pozwolenia związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych,
  2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
  3. Przykładowe wizualizacje.

#### **Część 4 Budynki przy ul. Wschodniej 23**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 23 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne  
45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45331210-1 Instalowanie wentylacji  
45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe  
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  
45453100-8 Roboty renowacyjne  
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i „kontrolne  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania  
71300000-1 Usługi inżynieryjne  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest:

1. Realizacja zadania pn.: Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 23 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

Całość przedmiotu zamówienia 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.

2. Teren inwestycji to działka o nr ewid. 133, obręb S-1 przy ul. Wschodniej 23.

3. W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Wschodniej 23 zachowa funkcję mieszkalną, przewiduje się pozostawienie istniejących i utworzenie nowych lokali usługowych. Nie zaplanowano dodatkowych funkcji społecznych w obrębie nieruchomości. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych zapewniono 3 mieszkania dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, rekultywacji oraz zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnym bilansie terenu.

4. Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez) – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego DZIELNICY NOWEGO MIASTA, kamienica (budynek frontowy z oficynami) figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).

5. Nieruchomość znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

6. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy.

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Projekt musi 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, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcje przedmiotu zamówienia, charakterystykę ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 Prawa budowlanego). 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.

### **Wymagana dokumentacja projektowa:**

1. Program prac konserwatorskich,
2. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
3. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
4. Projekt koncepcyjny (zgodny z PFU)
5. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
6. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
7. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazujące rozwiązania zamienne rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia,
8. Projekt rozbiórek,
9. Projekt architektoniczno-budowlany wielobranżowy (uzgodniony z Zamawiającym i zgodny z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków) wykonany 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 2013r. poz. 1129 ze 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 wykonawczy wielobranżowy (zgodnie z PFU i projektem budowlanym), w tym projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem oświetlenia oraz:
  - a. projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
  - b. projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych,
  - c. wszelkie projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu, wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń,
  - d. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (wykonane 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 2013r. poz. 1129 ze zm..)

- e. wykazy opracowań dokumentacji projektowej,
- f. dokumentację powykonawczą,
- g. wszelkie inne projekty i opracowania wymagane przepisami prawa, w szczególności, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje
- h. Wizualizacje kamienic

Projekt wykonawczy wielobranżowy powinien zostać uzupełniony o opracowania szczegółowe: projekt elewacji wraz z kolorystyką, 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.

Projekt wykonawczy należy uzgodnić 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 i meble miejskie,
  - 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.

### **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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.)

### **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 Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i innymi dokumentami będących podstawą realizacji zadania.
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 (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. W zakresie procedur administracyjnych należy:

- a. uzyskać wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016r.)
- b. potwierdzić warunki przyłączenia do sieci,
- c. uzyskać opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- d. uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę,
- e. należy uwzględnić uzyskanie odstępstw dla wprowadzonych rozwiązań, które nie spełniają wymagań określonych w przepisach budowlanych, przewiduje się uzyskanie min odstępstw od następujących niezgodności:
  - brak możliwości wykonania izolacji cieplnej zabytkowej ściany północnej
  - brak zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń od strony północnej (w przypadku braku możliwości zapewnienia prawidłowego oświetlenia światłem dziennym dla poszczególnych pomieszczeń)
  - powierzchni przynajmniej jednego pokoju w mieszkaniu poniżej 16 m<sup>2</sup>.
9. Na etapie opracowywania projektu budowlanego Wykonawca jest zobowiązany uzyskać odstępstwa dla wszelkich innych niezgodności z przepisami, które pojawią się w jego opracowaniach.
10. W związku z niezgodnością wymiarów biegów i spoczników klatek schodowych dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie wykonanie ekspertyzy ppoż, opracowanie rozwiązań alternatywnych (odstępstwo) i uzyskanie decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej,
11. Uzgodnić projekt budowlany z rzeczoznawcami: ds. higieniczno-sanitarnych, ds. bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

## **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. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej.
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji.
8. Gestorów urządzeń podziemnych.
9. 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.

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	Przy szacowaniu kosztów dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu należy wziąć pod uwagę następujące elementy: - koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji

	<p>- komponent lokale użytkowe.</p>	<p>przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 2 poniżej);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
<p>2</p>	<p>Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne</p>	<p>Przy szacowaniu kosztów dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych należy wziąć pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia</li> </ul>

		<p>dachu, rynien i rur deszczowych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> </ul>
--	--	---

## **2.7. Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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

## **2.8. Zakres dokumentacji powykonawczej**

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

## **2.9. PRACE BUDOWLANE I INSTALACYJNE**

### **2.9.1. Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:**

- roboty ziemne i inżynieryjne:
  - oznaczenie tras instalacji podziemnych,
  - wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych,
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.
- roboty przygotowawcze
  - przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu,
  - montaż rusztowania.
- roboty rozbiórkowe
  - rozebranie istniejących ścianek działowych,
  - demontaż ruraru i osprzętu instalacji sanitarnych,
  - demontaż instalacji elektrycznych,
  - rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
  - rozebranie warstw podłogowych oraz podsufitek
  - rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie spękanych podokienników,
  - wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,
  - demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
  - inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej,
  - skucie tynków wewnętrznych,
  - likwidacja schodów zewnętrznych do piwnicy,
  - demontaż schodów na poddasze.
- przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w PFU
- wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
  - wzmocnienie stropów lub wymiana stropów,
  - spięcie pękniętych ścian,
  - remont, wzmocnienie lub wymiana konstrukcji dachu,
  - remont stropu odcinkowego nad piwnicą i przejazdem bramowym ,
- miejscowe wyburzenia,
- remont istniejących schodów,
- wykonanie nowych schodów na poddasze,
- przebudowa schodów zewnętrznych do piwnicy,
- przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
- remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
- powiększenie otworów okiennych,
- wymianę pokrycia dachu,

- wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
- wymianę obróbek blacharskich,
- odtworzenie balkonów,
- przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- remont kominów na dachu,
- wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
- wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
- wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
- wykonanie instalacji domofonowej,
- wykonanie instalacji teletechnicznych,
- przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
- remont studzienek doświetlających,
- osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
- wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
- renowację i wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
- malowanie ścian i sufitów,
- dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.,
- wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,
- dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych, (mieszkania dla niepełnosprawnych).
- dostawa i montaż wyposażenia

### **2.9.1.1. Ogólny zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje:**

- wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
- zagospodarowanie terenu zielonego,
- wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
- wykonanie elementów małej architektury.

#### **2.9.1.1.1 Opis koncepcji zagospodarowania terenu podwórza:**

Podwórze nieruchomości położonej przy ulicy Wschodniej 23 mieści się na działce ewidencyjnej o nr 133. Zabudowę stanowi kamienica frontowa wraz z dwiema oficynami tworząc literę U. Podwórze w kształcie zbliżonym do prostokąta.

Wjazd na działkę poprzez przejazd (prześwit) bramowy w budynku frontowym kamienicy. Za wjazdem w osi podwórza miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej. Dalej w osi podwórza w ułożeniu równoległym do oficyn dwie prostokątne zielone wyspy z nasadzeniami

niskimi i krzewiastymi. W zachodniej części podwórza również w osi przewidziano ostatnią z zielonych wysp z nasadzeniami niskimi i nasadzeniem wysokim w postaci projektowanego drzewa. Przed wyspą zaprojektowano altanę - pergolę, miejsce spotkań i odpoczynku mieszkańców. We wschodniej części działki umieszczono altanę – pergolę jako miejsce na składowanie odpadów z możliwością sortowania. Altany- pergole należy wykonać z elementów drewnianych, stalowych i murowanych i pokryć zielenią (pnączami). Całą ścianę zachodnią podwórza potraktowano jako tzw. „zieloną ścianę, nasadzając pnącza, które rozrastać się będą po ścianie sąsiadującego budynku. Nawierzchnia podwórza wykonana z dwóch rodzajów kostki kamiennej. Jeden rodzaj kostki do zastosowania ogólnego, drugi rodzaj do opasek stref przycokołowych i nawierzchni w altanach.

- **Nawierzchnie utwardzone**

- Nawierzchnia podwórza z dwóch rodzajów kostki kamiennej
  - kostka 10/10cm (+/-0,5 cm) cięto łupana o wierzchniej stronie płomieniowej gr. min 6 cm, podbudowa dla klasy KR1

- **Powierzchnia biologicznie czynna**

- zieleń niska – w postaci trawników i niewielkich rabat., nasadzeń krzewiastych
- zieleń wysoka – 1 szt. drzewo projektowane,
- pnącza

**Wykonawca opracuje projekt zieleni, w którym określone będą:**

- Stan zieleni istniejącej (krótki opis zachowania roślinności istniejącej – jeśli taka występuje na terenie opracowania),
- Gospodarkę drzewostanem (liczba przewidywanych do usunięcia roślin na danym obszarze oraz ilość wykonanych zamiennych, nowych nasadzeń),
- Zestawienie zieleni istniejącej objętej gospodarką drzewostanem (zieleń do wycinki: wycinka drzew (szt.), wycinka krzewów (m2) i zieleń do zachowania: zieleń cenna przyrodniczo (szt. drzew), □zieleń cenna przyrodniczo w zakresie odrębnego opracowania: (szt. drzew), istniejąca zieleń do zabezpieczenia na czas budowy (szt. drzew), istniejąca zieleń przeznaczona do zabiegów pielęgnacyjnych (szt. drzew), drzewa do zabezpieczenia kratą poziomą (szt)
- Projektowana zieleń (drzewa, krzewy, pnącza itp.)
- Projekt instalacji automatycznego nawadniania

Projekt zieleni należy uzgodnić z Zamawiającym i Zarządem Zieleni Miejskiej oraz z Biurem Konserwatora Zabytków.

W trakcie robót wymagane będzie:

- Zabezpieczenie zieleni w trakcie budowy przeznaczonej do zachowania,
- Przygotowanie podłoża,
- Wykonanie instalacji automatycznego nawadniania
- Wykonanie nasadzeń -technologia wykonywania nasadzeń musi zapewnić właściwą wegetację roślin,

**Należy stosować materiał szkółkarski dobrej jakości . Sprawdzeniu podlegać będą cechy materiału nasadzeniowego : drzew, krzewów, traw i pnączy.**

**W okresie trwania robót i okresie gwarancyjnym Wykonawca będzie zobowiązany do pielęgnacji terenów zielonych.**

- **Wyposażenie działki (podwórza):**

- ławki - 4 szt.
- kosze na śmieci- 2 szt.
- altana- pergola śmietnikowa- 1 szt.
- altana- pergola- miejsce spotkań i wypoczynku- 1 szt.
- stojaki rowerowe- 2 szt.

- **Oświetlenie terenu:**

Należy przewidzieć montaż oświetlenia zewnętrznego stylizowanego - przy wejściach do budynku oraz punkty świetlne przy miejscu spotkań dla mieszkańców oraz przy pergoli śmietnikowej. Oprawy oświetleniowe stylizowane ze źródłami światła typu LED, do akceptacji przedstawiciela Miejskiego Konserwatora Zabytków.

### **2.9.1.2. Prace konserwatorskie**

Prace konserwatorskie należy wykonać zgodnie z wymaganiami PFU i Wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków stanowiącym załącznik do PFU.

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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ostateczną formę odtwarzanej stolarki uzgodnić z przedstawicielem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **2.9.2. Zakres koniecznych robót instalacyjnych**

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

Należy zaprojektować i wykonać następujące nowe instalacje:

1. wewnętrzną instalację elektryczną i teletechniczną
2. wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
3. wewnętrzną instalację gazową,
4. wewnętrzną instalację wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
5. instalację odwodnienia dachów
6. instalację nawadniającą tereny zielone,
7. instalacje teletechniczne;
8. instalację wentylacji

Ponadto należy przewidzieć wymianę instalacji zewnętrznej deszczowej i sanitarnej oraz wodociągowej wraz z przyłączami ( z wyjątkiem przyłącza wodociągowego).

Przewiduje się całkowitą przebudowę instalacji sanitarnych. Istniejące instalacje będą podlegać całkowitemu demontażowi i ponownemu wykonaniu z nowych materiałów z dostosowaniem do nowego układu pomieszczeń

#### **2.9.2.1. Przyłącze, sieć oraz instalacja elektroenergetyczna.**

Całkowita przebudowa instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Istniejące instalacje wewnętrzne elektryczne są przeznaczone do demontażu.

Aktualnie budynek jest zasilany z istniejącego złącza kablowego. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające.

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

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

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

#### **2.9.2.2. Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażyć w:

6. instalację domofonową i bramofonową;
7. sieć telekomunikacyjną;
8. sieć komputerową;
9. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
10. kanalizację kablową

#### **2.9.2.3. Przyłącze, sieć oraz instalacja zimnej wody użytkowej**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Wschodniej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d= 50/40$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.



Przejścia przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych wykonać w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Przejścia przez ściany i stropy w tulejach ochronnych z PVC o średnicy o jeden wymiar większej od zewnętrznej średnicy rurociągu. 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.

#### **2.9.2.4. Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=350$  mm poprzez dwa istniejące przyłącza kanalizacyjne  $d=150$  mm.

Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych- rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywietrzakami zgodnie z opisem pkt. (wentylacja i klimatyzacja). Wykonać nową instalację z rur PCV, 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 przed tynkowaniem zabezpieczyć – niedozwolone jest bezpośrednie tynkowanie rur kanalizacyjnych. Przejścia rur przez przegrody budowlane wykonać w rurach osłonowych stalowych  $d+4$ , zamontowanych na etapie robót budowlanych, a przestrzeń między rurą kanalizacyjną a osłonową wypełnić materiałem elastycznym. Piony kanalizacji zakończyć rurami wywiewnymi.

Przejścia kanalizacji przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Wpusty podłogowe (np. w pomieszczeniu węzła c.o.) wykonać ze stali nierdzewnej z przyłączem bocznym, przykryć kratką ze stali nierdzewnej 100x100, kratka nieprzykręcana.

Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

#### **2.9.2.5. Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany w piwnicy zlokalizowany w piwnicy

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. Rury instalacji ciepłej wody należy zaizolować termicznie zgodnie z wymaganiami

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

Prace przewidziane do realizacji:

1. Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia
2. 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 Veolią."
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.

#### **2.9.2.6. Instalacja gazowa Instalacja wewnętrzna gazu wraz z systemem detekcji gazu**

Budynek zaopatrzoney będzie w gaz z sieci gazowej znajdującej się w ulicy Wschodniej poprzez nieaktywne istniejące przyłącze o średnicy 80 stal. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+piekarnik elektryczny ). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

Przyłącze gazowe obecnie stalowe wymaga przebudowy na przyłącze wykonane z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **2.9.2.7. 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 niemożności wykonania instalacji wentylacji grawitacyjnej należy przyjąć wykonanie instalacji wspomaganą mechanicznie, co może pozwolić 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 zastosować co najmniej wentylację grawitacyjną dla każdego pomieszczenia oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji wentylacji mechanicznej we własnym zakresie najemców.

**2.10. 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)”

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

**2.12. 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.**

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone\*:

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, lokale usługowe,
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci

pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

6.1. Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Wschodnia 23, działka ew. nr 133, obręb S-1**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady\*

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

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

- a) Kopia mapy zasadniczej
- b) Wyniki badań gruntowo-wodnych

Opinia geotechniczna i studium geologiczne –inżynierskie 2016 której autorami są mgr inż. Agnieszka Walczak-Lisowska i mgr Piotr Janiszewski

- c) Zalecenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków
- d) Inwentaryzacja zieleni  
Inwentaryzacja i waloryzacja zieleni z maja 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak
- e) Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektów  
Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego z kwietnia 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak
- f) Ekspertyza stanu technicznego  
Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego z maja 2016 której autorami są mgr inż. Paweł Kimaczyński i mgr inż. Romuald Chomiczewski
- g) Badania konserwatorskie i architektoniczne  
Badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich z maja 2016, której autorami są mgr Joanna Zajączkowska- Kłoda i dr inż. arch. Michał Domińczak
- h) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych
- Wymagania techniczne ZWiK - pismo Nr TT.424.68.2016/W/AdK z dnia 21.03.2016 o możliwości rozbudowy wewnętrznej instalacji wod.-kan. w oparciu o istniejące przyłącza wod.-kan., rozbudowy przyłącza wody, oraz poboru wody na cele bytowo-gospodarcze i odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych
  - Wymagania techniczne PSG - pismo OW.LTI.18.125.2016.JK z dnia 18.03.2016 o wstępnym zapewnieniu dostawy gazu do budynków
  - Wymagania techniczne Veolia – pismo RN/AA/WB/2875/16 z dnia 14.03.2016 o możliwości podłączenia obiektów do Ciepła Systemowego
  - Warunki przyłączenia do sieci dystrybucji nr 5211611878 z dnia 07.10.2016 wydane przez PGE Dystrybucja S.A.

2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Przykładowe wizualizacje

## Część 5 Budynki przy ul. Wschodniej 24

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 24 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”.

### 1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne  
45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45331210-1 Instalowanie wentylacji  
45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe  
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  
45453100-8 Roboty renowacyjne  
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i „kontrolne  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania  
71300000-1 Usługi inżynieryjne  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

### 2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest:

1. Realizacja zadania pn.: Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 24 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

Całość przedmiotu zamówienia 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.

2. Teren inwestycji to działki o nr ewid. 191/1; 191/2, obręb S-1 przy ul. Wschodniej 24.

3. W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Wschodniej 24 zachowa funkcję mieszkalną. Nie przewiduje się dodatkowych funkcji społecznych w obrębie nieruchomości ani utworzenia lokali usługowych. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych zapewniono 1 mieszkanie dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, rekultywacji oraz zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnym bilansie terenu.

4. Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego dzielnicy OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843.

5. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy.

## **2.1 Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Projekt musi 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, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcje przedmiotu zamówienia, charakterystykę ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 Prawa budowlanego). 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.

### **Wymagana dokumentacja projektowa:**

1. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
2. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
3. Projekt koncepcyjny (zgodny z PFU)
4. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
5. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
6. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamienne rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia,
7. Projekt rozbiórek,
8. Projekt architektoniczno-budowlany wielobranżowy (uzgodniony z Zamawiającym i zgodny z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków) wykonany 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 2013r. poz. 1129 ze 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:

2. Projekt wykonawczy wielobranżowy (zgodnie z PFU i projektem budowlanym), w tym projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem oświetlenia oraz:
  1. projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
  2. projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych,
  3. wszelkie projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu, wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń,
  4. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (wykonane 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 2013r. poz. 1129 ze zm..))



5. wykazy opracowań dokumentacji projektowej,
6. dokumentację powykonawczą,
7. wszelkie inne projekty i opracowania wymagane przepisami prawa, w szczególności, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje
8. Wizualizacje kamienic

Projekt wykonawczy wielobranżowy powinien zostać uzupełniony o opracowania szczegółowe: projekt elewacji wraz z kolorystyką, 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.

Projekt wykonawczy należy uzgodnić 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 i meble miejskie,
  - 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.

### **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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.)

### **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 postanowieniami warunków zabudowy i innych dokumentów będących podstawą realizacji zadania.  
MPZP w opracowaniu według stanu na wrzesień 2016r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejska Pracownia Urbanistyczna opublikowała projekt planu. Od strony formalno-prawnej w chwili obecnej obowiązuje uzyskanie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
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 (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. W zakresie procedur administracyjnych należy:
  - f. uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

- g. potwierdzić warunki przyłączenia do sieci,
  - h. uzyskać opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków,
  - i. uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę,
  - j. należy uwzględnić uzyskanie odstępstw dla wprowadzonych rozwiązań, które nie spełniają wymagań określonych w przepisach budowlanych, przewiduje się uzyskanie min odstępstw od następujących niezgodności:
    - brak możliwości wykonania izolacji cieplnej zabytkowej ściany północnej
    - brak zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń od strony północnej (w przypadku braku możliwości zapewnienia prawidłowego oświetlenia światłem dziennym dla poszczególnych pomieszczeń)
    - powierzchni przynajmniej jednego pokoju w mieszkaniu poniżej 16 m<sup>2</sup>.
9. Na etapie opracowywania projektu budowlanego Wykonawca jest zobowiązany uzyskać odstępstwa dla wszelkich innych niezgodności z przepisami, które pojawią się w jego opracowaniach.
10. W związku z niezgodnością wymiarów biegów i spoczników klatek schodowych dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie wykonanie ekspertyzy ppoż, opracowanie rozwiązań alternatywnych (odstępstwo) i uzyskanie decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej,
11. Uzgodnić projekt budowlany z rzeczoznawcami: ds. higieniczno-sanitarnych, ds. bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

## 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. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej.
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji.
8. Gestorów urządzeń podziemnych.
9. 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.

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 mieszkalne	Przy szacowaniu kosztów dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych należy wziąć pod uwagę następujące elementy: Wnętrze lokali mieszkalnych: - tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów; - wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów; - wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli

		<p>laminowanych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacja;</li> <li>- wewnętrzna instalacji elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do</li> </ul>
--	--	--

		rekreacji dla dzieci i młodzieży; – miejsce składowania odpadów (śmietnik);
--	--	--

## **2.8 Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa, w imieniu Zamawiającego, o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę, zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów realizowanych w ramach przedmiotu umowy, oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań w sprawie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie obiektów. Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

## **2.9 Zakres dokumentacji powykonawczej**

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

## **2.10 PRACE BUDOWLANE I INSTALACYJNE**

### **2.10.1 Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:**

- roboty ziemne i inżynieryjne:
  - oznaczenie tras instalacji podziemnych,
  - wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych,
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.
- roboty przygotowawcze
  - przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu,
  - montaż rusztowania.
- roboty rozbiórkowe
  - rozebranie istniejących ścianek działowych,
  - demontaż ruraru i osprzętu instalacji sanitarnych,
  - rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
  - rozebranie dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - oczyszczenie powierzchni ceglanych sklepień stropu nad piwnicami z tynku,
  - wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie spękanych podokienników,
  - wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,

- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
  - inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej
- przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w PFU
- przebudowę budynku wg opisanego poniżej programu inwestycji,
- wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
  - wzmocnienie lub wymianę stropów
  - wykonanie nowego stropu nad III piętrzem
  - spięcie pękniętych ścian
  - ewentualne wzmocnienie konstrukcji dachu
- miejscowe wyburzenia,
- remont istniejących schodów,
- wykonanie nowych schodów na poddasze,
- przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
- remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
- powiększenie otworów okiennych na parterze i III piętrze,
- wykonanie nowego wejścia do pomieszczenia technicznego,
- wymianę pokrycia dachu,
- wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
- wymianę obróbek blacharskich,
- przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- remont kominów na dachu,
- wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
- wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
- wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
- wykonanie instalacji domofonowej,
- wykonanie instalacji teletechnicznych,
- przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
- remont studzienek doświetlających,
- osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
- wykonanie ocieplenia elewacji, dachu ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
- wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych, (mieszkanie dla niepełnosprawnych)
- naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
- malowanie ścian i sufitów,
- dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż,
- dostawa i montaż wyposażenia.

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

- wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
- zagospodarowanie terenu zielonego,
- wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
- wykonanie elementów małej architektury.

#### **2.10.1.1.1    Opis koncepcji zagospodarowania terenu podwórza:**

Podwórze nieruchomości położonej przy ulicy Wschodniej 24 mieści się na działkach o nr ewidencyjnych 191/1, 191/2.

Zabudowę stanowi oficyna zlokalizowana w północno wschodniej części działki. Wjazd na działkę znajduje się poprzez bramę od strony ul. Wschodniej. Podwórze jest ogrodzone. Wzdłuż ściany wschodniej podwórza przewidziano zielony plac o nasadzeniach niskich oraz wysokich w postaci dwóch projektowanych drzew. Na ścianie szczytowej sąsiadującego budynku od strony wschodniej nasadzono pnącza, mające stworzyć tzw. „zieloną ścianę”. W narożniku działki w osi wjazdu zaprojektowano altanę- pergolę - jako miejsce na składowanie odpadów z możliwością sortowania. Altanę- pergolę należy wykonać z elementów drewnianych, stalowych i murowanych i pokryć zielenią (pnączami). Na ścianie szczytowej sąsiadującego budynku od strony południowej nasadzono pnącza, mające stworzyć tzw. „zieloną ścianę”. Centralne miejsce na placu wygospodarowano dla mieszkańców tworząc miejsce spotkań i wypoczynku. Rabata z zielenią niską oraz projektowane drzewa zlokalizowane przy wschodniej granicy działki 191/1. Wzdłuż elewacji oficyny przewidziano zieleń w postaci niskich nasadzeń krzewiastych. Nawierzchnia podwórza wykonana z dwóch rodzajów kostki kamiennej. Jeden rodzaj kostki do zastosowania ogólnego, drugi rodzaj do opasek stref przycokołowych i nawierzchni w altanach. Najbardziej reprezentacyjnym miejscem podwórza jest ogród zaprojektowany od ulicy Wschodniej. Ogród jest ogrodzony i posiada niezależne wejście od ulicy Wschodniej. Kształtem zbliżony do kwadratu. Część nawierzchni ogrodu pod urządzeniem rekreacyjnym należy wykonać z materiału nawierzchniowego elastycznego – tartan. Na terenie ogrodu zachowano 5 szt. drzew istniejących, pozostała roślinność zaplanowana w postaci niskiej, trawiastej oraz licznych nasadzeń krzewiastych. Układ ogrodu jest nieregularny czyli swobodny (o miękkich i falistych liniach).

Wycinka drzew istniejących- 1 szt.

- **Nawierzchnie utwardzone**
  - Nawierzchnia podwórza z dwóch rodzajów kostki kamiennej
  - Nawierzchnia z tartanu
- **Powierzchnia biologicznie czynna**
  - zieleń niska – w postaci trawników i niewielkich rabat., licznych nasadzeń krzewiastych
  - zieleń wysoka – 5 szt. drzew istniejących, 3 szt. drzew projektowanych,
  - pnącza



**Wykonawca opracuje projekt zieleni, w którym określone będą:**

- Stan zieleni istniejącej (krótki opis zachowania roślinności istniejącej – jeśli taka występuje na terenie opracowania),
- Gospodarkę drzewostanem (liczba przewidywanych do usunięcia roślin na danym obszarze oraz ilość wykonanych zamiennych, nowych nasadzeń),
- Zestawienie zieleni istniejącej objętej gospodarką drzewostanem (zieleń do wycinki: wycinka drzew (szt.), wycinka krzewów (m<sup>2</sup>) i zieleń do zachowania: zieleń cenna przyrodniczo (szt. drzew), zieleń cenna przyrodniczo w zakresie odrębnego opracowania: (szt. drzew), istniejąca zieleń do zabezpieczenia na czas budowy (szt. drzew), istniejąca zieleń przeznaczona do zabiegów pielęgnacyjnych (szt. drzew), drzewa do zabezpieczenia kratą poziomą (szt)
- Projektowana zieleń (drzewa, krzewy, pnącza itp.)
- Projekt instalacji automatycznego nawadniania

Projekt zieleni należy uzgodnić z Zamawiającym i Zarządem Zieleni Miejskiej oraz z Biurem Konserwatora Zabytków.

W trakcie robót wymagane będzie:

- Zabezpieczenie zieleni w trakcie budowy przeznaczonej do zachowania,
- Przygotowanie podłoża,
- Wykonanie instalacji automatycznego nawadniania
- Wykonanie nasadzeń -technologia wykonywania nasadzeń musi zapewnić właściwą vegetację roślin,

**Należy stosować materiał szkółkarski dobrej jakości . Sprawdzeniu podlegać będą cechy materiału nasadzeniowego : drzew, krzewów, traw i pnączy.**

**W okresie trwania robót i okresie gwarancyjnym Wykonawca będzie zobowiązany do pielęgnacji terenów zielonych.**

• **Wyposażenie działki (podwórza):**

- ławki - 8 szt.
- kosze na śmieci - 3 szt.
- altana - pergola śmietnikowa- 1 szt.
- trzepak - 1szt.
- stojaki rowerowe - 2 szt.
- huśtawka - 1szt.
- ogrodzenie posesji od strony ul. Wschodniej z 2 furtkami oraz bramą - 1 szt.- ogrodzenie stylizowane wysokości min. 1,8 m, z podmurówką i słupkami narożnymi murowanymi (murowane z elementów betonowych , wykończonych specjalistycznym tynkiem odpornym na wilgoć), zwieńczenie podmurówki oraz słupków murowanych elementami z kształtek betonowych), pozostałe słupki i przęsła stalowe zabezpieczone antykorozyjnie poprzez ocynk ogniowy oraz malowanie proszkowe, furtka wyposażona w samozamykacz ( typ pneumatyczny), zamek mechaniczny typu yale, klamka
- ogrodzenie ogrodu z furtką – 1szt., ogrodzenie stylizowane wysokości min. 1,2 m, zabezpieczone antykorozyjnie poprzez ocynk ogniowy oraz malowanie proszkowe,

furtka wyposażona w samozamykacz ( typ pneumatyczny), zamek mechaniczny typu yale,

- **Oświetlenie terenu:**

Należy przewidzieć montaż oświetlenia zewnętrznego stylizowanego - przy wejściach do budynku oraz punkty świetlne przy miejscu spotkań dla mieszkańców oraz przy pergoli śmietnikowej. Oprawy oświetleniowe stylizowane ze źródłami światła typu LED, do akceptacji przedstawiciela Miejskiego Konserwatora Zabytków.

### **2.10.1.2 Prace konserwatorskie**

Prace konserwatorskie należy wykonać zgodnie z wymaganiami PFU i Wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków stanowiącym załącznik do PFU.

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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ostateczną formę odtwarzanej stolarki uzgodnić z przedstawicielem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **2.10.2 Zakres koniecznych robót instalacyjnych**

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

Należy zaprojektować i wykonać następujące nowe instalacje:

1. wewnętrzną instalację elektryczną i teletechniczną
2. wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
3. wewnętrzną instalację gazową,
4. wewnętrzną instalację wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
5. instalację odwodnienia dachów
6. instalację nawadniającą tereny zielone,
7. instalacje teletechniczne;
8. instalację wentylacji

Ponadto należy przewidzieć wymianę instalacji zewnętrznej deszczowej i sanitarnej oraz wodociągowej wraz z przyłączami ( z wyjątkiem przyłącza wodociągowego).

Przewiduje się całkowitą przebudowę instalacji sanitarnych. Istniejące instalacje będą podlegać całkowitemu demontażowi i ponownemu wykonaniu z nowych materiałów z dostosowaniem do nowego układu pomieszczeń

#### **2.10.2.1 Przyłącze, sieć oraz instalacja elektroenergetyczna.**

Całkowita przebudowa instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Istniejące instalacje wewnętrzne elektryczne są przeznaczone do demontażu.

Aktualnie budynek jest zasilany z istniejącego złącza kablowego. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające.

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

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

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

#### **2.10.2.2 Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynek należy wyposażać w:

1. instalację domofonową;
2. sieć telekomunikacyjną;
3. sieć komputerową;
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
5. kanalizację kablową

#### **2.10.2.3 Przyłącze, sieć oraz instalacja zimnej wody użytkowej**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Wschodniej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d=63/50$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.

Przejścia przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych wykonać w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Przejścia przez ściany i stropy w tulejach ochronnych z PVC o średnicy o jeden wymiar większej od zewnętrznej średnicy rurociągu. Przed wejściem instalacji wody do budynku zasuwą odcinającą.

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

#### **2.10.2.4 Przyłącze, sieć oraz instalacja kanalizacji sanitarnej**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=350$  mm poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne  $d=150$  mm.

Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych - rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywiewnikami zgodnie z opisem pkt. (wentylacja i klimatyzacja). Wykonać nową instalację z rur PCV, uwzględniając nowy układ funkcjonalno-użytkowy budynku, z dostosowaniem średnic pionów i poziomów do zainstalowanych urządzeń. 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 przed tynkowaniem zabezpieczyć – niedozwolone jest bezpośrednie tynkowanie rur kanalizacyjnych. Przejścia rur przez przegrody budowlane wykonać w rurach osłonowych stalowych  $d+4$ , zamontowanych na etapie robót budowlanych, a przestrzeń między rurą kanalizacyjną a osłonową wypełnić materiałem elastycznym. Piony kanalizacji zakończyć rurami wywiewnymi.

Przejścia kanalizacji przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Wpusty podłogowe (np. w pomieszczeniu węzła c.o.) wykonać ze stali nierdzewnej z przyłączem bocznym, przykryć kratką ze stali nierdzewnej  $100 \times 100$ , kratka nieprzykręcana.

Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

#### **2.10.2.5 Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany na parterze.

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. Rury instalacji ciepłej wody należy zaizolować termicznie zgodnie z wymaganiami

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

Prace przewidziane do realizacji:

1. Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia
2. 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 Veolią."

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.

#### **2.10.2.6 Instalacja wewnętrzna gazu wraz z systemem detekcji gazu**

Budynek zaopatrzone będzie w gaz z sieci gazowej znajdującej się w ulicy Wschodniej poprzez nieaktywne istniejące przyłącze o średnicy 80 stal. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+ piekarnik elektryczny ). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

Przyłącze gazowe obecnie stalowe wymaga przebudowy na przyłącze wykonane z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **2.10.2.7 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 niemożności wykonania instalacji wentylacji grawitacyjnej należy przyjąć wykonanie instalacji wspomaganą mechanicznie, co może pozwolić 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.

#### **2.11 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)”

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

**2.14. 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.**

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:

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,*
- *prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.*

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez

Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Wschodnia 24, działki ewidencyjne nr: 191/1; 191/2, obręb S-1**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

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

- a) Kopia mapy zasadniczej
- b) Wyniki badań gruntowo-wodnych  
Opinia geotechniczna i studium geologiczne –inżynierskie 2016 której autorami są mgr inż. Agnieszka Walczak-Lisowska i mgr Piotr Janiszewski
- c) Zalecenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków
- d) Inwentaryzacja zieleni  
Inwentaryzacja i waloryzacja zieleni z maja 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak
- e) Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektów  
Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego z kwietnia 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak
- f) Ekspertyza stanu technicznego  
Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego z maja 2016 której autorami są mgr inż. Paweł Kimaczyński i mgr inż. Romuald Chomiczewski  
Badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich z maja 2016, której autorami są mgr Joanna Zajązkowska- Kłoda i dr inż. arch. Michał Domińczak
- h) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych
- Wymagania techniczne ZWiK - pismo Nr TT.424.68.2016/W/AdK z dnia 21.03.2016 o możliwości rozbudowy wewnętrznej instalacji wod.-kan. w oparciu o istniejące przyłącza wod.-kan., rozbudowy przyłącza wody, oraz poboru wody na cele bytowo-gospodarcze i odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych
  - Wymagania techniczne / warunki przyłączenia PSG - pismo OW.LTI.18.125.2016.JK z dnia 18.03.2016 o wstępnym zapewnieniu dostawy gazu do budynków
  - Wymagania techniczne / warunki przyłączenia Veolia – pismo RN/AA/WB/2875/16 z dnia 14.03.2016 o możliwości podłączenia obiektów do Ciepła Systemowego
  - Warunki przyłączenia do sieci dystrybucji nr 5211611852 z dnia 06.10.2016 wydane przez PGE Dystrybucja S.A.
2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
  3. Przykładowe wizualizacje.



## **Część 6 Budynki przy ul. Wschodniej 35**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 35 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”.

### 1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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
- 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
- 45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania
- 45331210-1 Instalowanie wentylacji
- 45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe
- 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
- 45453100-8 Roboty renowacyjne
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i „kontrolne
- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71300000-1 Usługi inżynieryjne
- 71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu
- 71410000-5 Usługi planowania przestrzennego
- 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
- 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego
- 71540000-5 Usługi zarządzania budową

### 2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest

1. Realizacja zadania pn.: Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa istniejącej zabudowy przy ul. Wschodniej 35 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

Całość przedmiotu zamówienia 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.

2. Teren inwestycji to działka o nr ewid. 160, obręb S-1 przy ul. Wschodniej 35.

3. W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Wschodniej 35 zachowa funkcję mieszkalną, przewiduje się pozostawienie istniejących i utworzenie nowych lokali usługowych (pracownie na poddaszu). Planuje się dodatkową funkcję społeczną w obrębie nieruchomości – mieszkanie chronione. W ogólnej liczbie mieszkań komunalnych zapewniono 1 mieszkanie dla osób niepełnosprawnych. Oczekiwany rezultat rewitalizacji to przywrócenie wartości materialnej i użytkowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki z uwzględnieniem elementów małej architektury, infrastruktury, rekultywacji oraz zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnym bilansie terenu.

4. Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez) – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego DZIELNICY NOWEGO MIASTA , kamienica (budynek frontowy wraz z oficynami północną i zachodnią) figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).

5. Nieruchomość znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

6. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy.

## **2.2 Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Projekt musi 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, projekt architektoniczno-budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określający funkcję, formę i konstrukcje przedmiotu zamówienia, charakterystykę ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne (zgodnie z art. 34 Prawa budowlanego). 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.

Wymagana dokumentacja projektowa:

1. Program prac konserwatorskich,
2. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
3. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
4. Projekt koncepcyjny (zgodny z PFU)
5. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
6. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych)
7. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamienne rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia,
8. Projekt rozbiórek,
9. Projekt architektoniczno-budowlany wielobranżowy (uzgodniony z Zamawiającym i zgodny z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków) wykonany 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 2013r. poz. 1129 ze zm.),

### **2.3 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:

3. Projekt wykonawczy wielobranżowy (zgodnie z PFU i projektem budowlanym), w tym projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem oświetlenia oraz:
  - a. projekty przebudowy zewnętrznych instalacji,
  - b. projekt budowy docelowych przyłączy wod-kan, gaz, telekomunikacyjnych i elektrycznych,
  - c. wszelkie projekty dotyczące wyposażenia technologicznego obiektu, wraz ze specyfikacjami technicznymi wszelkich maszyn i urządzeń,
  - d. specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (wykonane 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 2013r. poz. 1129 ze zm..)
- e. wykazy opracowań dokumentacji projektowej,
  - f. dokumentację powykonawczą,
  - g. wszelkie inne projekty i opracowania wymagane przepisami prawa, w szczególności, Plan Jakości, Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia, instrukcje
  - h. Wizualizacje kamienic

Projekt wykonawczy wielobranżowy powinien zostać uzupełniony o opracowania szczegółowe: projekt elewacji wraz z kolorystyką, 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.

Projekt wykonawczy należy uzgodnić 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 i meble miejskie,
  - 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 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.

## **2.4 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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 ze zm.)

## **2.5 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 Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i innymi dokumentami będących podstawą realizacji zadania.
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 (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. W zakresie procedur administracyjnych należy:
  - a. uzyskać wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (uchwała nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016r.)
  - b. potwierdzić warunki przyłączenia do sieci,
  - c. uzyskać opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków,
  - d. uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę,

- e. należy uwzględnić uzyskanie odstępstw dla wprowadzonych rozwiązań, które nie spełniają wymagań określonych w przepisach budowlanych, przewiduje się uzyskanie min odstępstw od następujących niezgodności:
  - brak możliwości wykonania izolacji cieplnej zabytkowej ściany północnej
  - brak zapewnienia odpowiedniego czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń od strony północnej (w przypadku braku możliwości zapewnienia prawidłowego oświetlenia światłem dziennym dla poszczególnych pomieszczeń)
  - powierzchni przynajmniej jednego pokoju w mieszkaniu poniżej 16 m<sup>2</sup>.
- 9. Na etapie opracowywania projektu budowlanego Wykonawca jest zobowiązany uzyskać odstępstwa dla wszelkich innych niezgodności z przepisami, które pojawią się w jego opracowaniach.
- 10. W związku z niezgodnością wymiarów biegów i spoczników klatek schodowych dla przedmiotowej inwestycji wymagane będzie wykonanie ekspertyzy ppoż, opracowanie rozwiązań alternatywnych (odstępstwo) i uzyskanie decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej,
- 11. Uzgodnić projekt budowlany z rzeczoznawcami: ds. higieniczno-sanitarnych, ds. bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

## **2.6 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. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Gospodarki Komunalnej.
6. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa
7. Urzędu Miejskiego w Łodzi, Narady koordynacyjnej przy Łódzkim Ośrodku Geodezji.
8. Gestorów urządzeń podziemnych.
9. 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.

## **2.7 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.

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.

## 2.8 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.	Przy szacowaniu kosztów dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu należy wziąć pod uwagę następujące elementy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 2 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic</li> </ul>

		<p>wraz z kosztem montażu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
2.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne	<p>Przy szacowaniu kosztów dla lokali mieszkalnych dla wnętrza lokali mieszkalnych należy wziąć pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacja;</li> <li>- wewnętrzna instalacji elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> </ul>
3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych.	<p>Przy szacowaniu kosztów dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych należy wziąć pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 2 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdko bryzgoszczelne.</li> </ul>

4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu kosztu należy wziąć pod uwagę następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul> <p>W ramach projektu zaplanowano zakup środków trwałych w postaci sprzętu stanowiącego elementy wyposażenie pomieszczeń przeznaczonych na pełnienie funkcji społecznych oraz wyposażenie mieszkań chronionych. Pomieszczenia, dla których w ramach wyposażenia będą zakupione środki trwałe to m.in.: kuchnia, jadalnia, łazienka, wc, pralnia, pokoje dziecięce jak i dzieńne oraz wielofunkcyjne.</p> <p>W ramach zakupu zaplanowano wydatki na komplety obejmujące:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) meble kuchenne (w tym np. szafki kuchenne wraz ze zlewozmywakiem kuchenką gazową, piekarnikiem, lodówką, kuchenką mikrofalową),</li> <li>b) wyposażenie łazienek (w tym np.: kabiny natryskowe, umywalki meble łazienkowe, toalety - również dostosowane dla osób niepełnosprawnych),</li> <li>c) wyposażenie pokoi (zestawy wypoczynkowe, łóżka, szafy, biurka, krzesła obrotowe, stoły, krzesła itd.),</li> <li>d) wyposażenie dodatkowe (pralki dużego załadunku, suszarki, sprzęt komputerowy, wieszaki, szafki na obuwie).</li> </ol>
----	--	---

## **2.9 Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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 Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje:**

- roboty ziemne i inżynieryjne:
  - oznaczenie tras instalacji podziemnych,
  - wykopy wzdłuż ścian zewnętrznych w celu wykonania izolacji fundamentów i ścian fundamentowych,
  - zabezpieczenie istniejących urządzeń podziemnych, instalacji, przyłączy itp.
- roboty przygotowawcze
  - przygotowanie narzędzi, materiałów oraz sprzętu,
  - montaż rusztowania.
- roboty rozbiórkowe
  - rozebranie istniejących ścianek działowych,
  - demontaż rurarzu i osprzętu instalacji sanitarnych,
  - rozebranie fragmentów ścian, schodów, stropów, balkonów,
  - rozebranie pokrycia dachu wraz z systemem odwodnienia i obróbkami blacharskimi,
  - oczyszczenie powierzchni ceglanych sklepień stropu nad piwnicami z tynku,
  - wykucia bruzd w ścianach z cegły, pod projektowane belki wzmacniające nadproża i wzmocnienie spękanych podokienników,
  - wykucie bruzd pod projektowane przewody kominowe,
  - demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
  - inne przekucia w ścianach z cegły ceramicznej pełnej.
  - likwidacja schodów zewnętrznych do piwnicy,

- przebudowę budynku wg programu inwestycji podanego w PFU
- wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
  - wzmocnienie lub wymianę stropów
  - spięcie pękniętych ścian
  - wzmocnienie lub wymianę konstrukcji dachu
  - remont kapitalny stropu odcinkowego nad piwnicą i przejazdem
  - częściową wymianą stropu odcinkowego nad piwnicą
- miejscowe wyburzenia,
- remont istniejących schodów,
- wykonanie nowych schodów na poddasze,
- przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
- remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
- wzmocnienie lub wymianę konstrukcji ze szczególnym uwzględnieniem stropów nad III kondygnacją,
- powiększenie otworów okiennych,
- wymianę pokrycia dachu,
- wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
- wymianę obróbek blacharskich,
- odtworzenie balkonów,
- przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
- remont kominów na dachu,
- wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
- wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
- wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
- wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
- wykonanie instalacji domofonowej,
- wykonanie instalacji teletechnicznych,
- przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
- osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
- wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
- renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
- malowanie ścian i sufitów,
- dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.
- wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,
- dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych, (mieszkania dla niepełnosprawnych).
- dostawa i montaż wyposażenia.

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

- wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
- utworzenie i zagospodarowanie terenu zielonego,
- montaż oświetlenia zewnętrznego,
- wykonanie elementów małej architektury.

#### **2.11.1.1.1    Opis koncepcji zagospodarowania terenu podwórza:**

Podwórze nieruchomości położonej przy ulicy Wschodniej 35 mieści się na działce ewidencyjnej o nr 160. Zabudowę stanowi kamienica frontowa wraz z dwiema oficynami: północną i zachodnią. Zabudowania tworzą literę C. Podwórze ma kształt zbliżony do prostokąta zlokalizowanego od strony południowej działki. Przejazd (prześwit) bramowy znajduje się w osi głównej budynku. Po prawej strony od wejścia na podwórze zaprojektowano dwa place zieleni złożone z roślinności niskiej w postaci traw i krzewów. Na ścianie wschodniej, południowej i zachodniej podwórza przewidziano większy plac zielony w kształcie litery C, obsadzony roślinnością niską w postaci traw i krzewów. Na obszarze większego placu zaprojektowano nasadzenie jednego drzewa. Pozostawiono dwa drzewa istniejące. Ścianę południową dziedzińca projektowana jako tzw. „zielona ściana”, nasadzenia pnączy. Należy wykonać altanę - pergolę jako miejsce na składowanie wózków i rowerów, altanę - pergolę, miejsce na składowanie odpadów oraz altanę – pergolę z wkomponowanymi ławkami miejskimi, mającą pełnić funkcję spotkań i odpoczynku dla mieszkańców. Altany - pergole wykonane z elementów drewnianych, stalowych i murowanych, pokryte zielenią (pnączami). Nawierzchnia podwórza wykonana z dwóch rodzajów kostki kamiennej. Jeden rodzaj kostki do zastosowania ogólnego, drugi rodzaj do opasek stref przycokołowych i nawierzchni w altanach.

Na środku podwórza przewidziano jedno miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej.

- **Nawierzchnie utwardzone**
  - Nawierzchnia podwórza z dwóch rodzajów kostki kamiennej
- **Powierzchnia biologicznie czynna**
  - zieleń niska – w postaci trawników i niewielkich rabat., licznych nasadzeń krzewiastych
  - zieleń wysoka – 2 szt. drzew istniejących, 1szt. drzewa projektowanego,
  - pnącza

#### **Wykonawca opracuje projekt zieleni, w którym określone będą:**

- Stan zieleni istniejącej (krótki opis zachowania roślinności istniejącej – jeśli taka występuje na terenie opracowania),
- Gospodarkę drzewostanem (liczba przewidywanych do usunięcia roślin na danym obszarze oraz ilość wykonanych zamiennych, nowych nasadzeń),
- Zestawienie zieleni istniejącej objętej gospodarką drzewostanem (zielen do wycinki: wycinka drzew (szt.), wycinka krzewów (m2) i zieleń do zachowania: zieleń cenna

przyrodniczo (szt. drzew), zieleń cenna przyrodniczo w zakresie odrębnego opracowania: (szt. drzew), istniejąca zieleń do zabezpieczenia na czas budowy (szt. drzew), istniejąca zieleń przeznaczona do zabiegów pielęgnacyjnych (szt. drzew), drzewa do zabezpieczenia kratą poziomą (szt)

- Projektowana zieleń (drzewa, krzewy, pnącza itp.)
- Projekt instalacji automatycznego nawadniania

Projekt zieleni należy uzgodnić z Zamawiającym i Zarządem Zieleni Miejskiej oraz z Biurem Konserwatora Zabytków.

W trakcie robót wymagane będzie:

- Zabezpieczenie zieleni w trakcie budowy przeznaczonej do zachowania,
- Przygotowanie podłoża,
- Wykonanie instalacji automatycznego nawadniania
- Wykonanie nasadzeń -technologia wykonywania nasadzeń musi zapewnić właściwą wegetację roślin,

**Należy stosować materiał szkółkarski dobrej jakości . Sprawdzeniu podlegać będą cechy materiału nasadzeniowego : drzew, krzewów, traw i pnączy.**

**W okresie trwania robót i okresie gwarancyjnym Wykonawca będzie zobowiązany do pielęgnacji terenów zielonych.**

- **Wyposażenie działki (podwórza):**

- ławki- 4 szt.
- kosze na śmieci- 1 szt.
- altana - pergola śmietnikowa - 1 szt.
- altana - pergola jako miejsce wypoczynku – 1 szt.
- altana - pergola jako miejsce składowania wózków i rowerów – 1 szt.

- **Oświetlenie terenu:**

Należy przewidzieć montaż oświetlenia zewnętrznego stylizowanego - przy wejściach do budynku oraz punkty świetlne przy miejscu spotkań dla mieszkańców oraz przy pergoli śmietnikowej. Oprawy oświetleniowe stylizowane ze źródłami światła typu LED, do akceptacji przedstawiciela Miejskiego Konserwatora Zabytków.

### **2.11.1.2 Prace konserwatorskie**

Prace konserwatorskie należy wykonać zgodnie z wymaganiami PFU i Wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków stanowiącym załącznik do PFU.

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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ostateczną formę odtwarzanej stolarki uzgodnić z przedstawicielem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **2.11.2 Zakres koniecznych robót instalacyjnych**

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

Należy zaprojektować i wykonać następujące nowe instalacje:

9. wewnętrzną instalację elektryczną i teletechniczną
10. wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
11. wewnętrzną instalację gazową,
12. wewnętrzną instalację wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
13. instalację odwodnienia dachów
14. instalację nawadniającą tereny zielone,
15. instalacje teletechniczne;
16. instalację wentylacji

Ponadto należy przewidzieć wymianę instalacji zewnętrznej deszczowej i sanitarnej oraz wodociągowej wraz z przyłączami ( z wyjątkiem przyłącza wodociągowego).

Przewiduje się całkowitą przebudowę instalacji sanitarnych. Istniejące instalacje będą podlegać całkowitemu demontażowi i ponownemu wykonaniu z nowych materiałów z dostosowaniem do nowego układu pomieszczeń

#### **2.11.2.1 Przyłącze, sieć oraz instalacja elektroenergetyczna.**

Całkowita przebudowa instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Istniejące instalacje wewnętrzne elektryczne są przeznaczone do demontażu.

Aktualnie budynek jest zasilany z istniejącego złącza kablowego. W miejscu istniejącego złącza kablowego należy zaprojektować nowe złącze uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające.

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

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

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

### **2.11.2.2 Instalacje teletechniczne.**

W zakresie instalacji teletechnicznych budynków należy wyposażyć w:

1. instalację domofonową;
2. sieć telekomunikacyjną;
3. sieć komputerową;
4. instalację do odbioru telewizji naziemnej i kablowej;
5. *kanalizację kablową*

### **2.11.2.3 Przyłącze, sieć oraz instalacja zimnej wody użytkowej**

Obecnie zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej  $d=150$  mm w ulicy Wschodniej poprzez istniejące przyłącze wodociągowe  $d=50/40$ mm. 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 podtynkową w posadzce równoległe do przegród budowlanych, a podejścia pod urządzenia sanitarne wykonać w bruzdach ściennych.

Przejścia przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych wykonać w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Przejścia przez ściany i stropy w tulejach ochronnych z PVC o średnicy o jeden wymiar większej od zewnętrznej średnicy rurociągu. Przed wejściem instalacji wody do budynku zasuwą odcinającą

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**

Ścieki sanitarne odprowadzane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji a dalej do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej  $d=350$  mm poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne  $d=150$  mm.

Kanalizacja zostanie odprowadzona od każdego przyboru sanitarnego. Instalację należy wyposażyć w czyszczaki oraz odpowietrzenia. Wykonać zgodnie z PN. Instalacja wykonać rur z tworzyw sztucznych - rur i kształtek PCV, połączenia w kielichach na uszczelki gumowe (w kolorze szarym). Odpowietrzenia pionów instalacji kanalizacyjnej wyprowadzić ponad dach obiektu i zakończyć wywietrzakami zgodnie z opisem pkt. (wentylacja i klimatyzacja). Wykonać nową instalację z rur PCV, uwzględniając nowy układ funkcjonalno-użytkowy budynku, z dostosowaniem średnic pionów i poziomów do zainstalowanych urządzeń. 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 przed tynkowaniem zabezpieczyć – niedozwolone jest bezpośrednie tynkowanie rur kanalizacyjnych. Przejścia rur przez przegrody budowlane wykonać w rurach osłonowych stalowych  $d+4$ , zamontowanych na



etapie robót budowlanych, a przestrzeń między rurą kanalizacyjną a osłonową wypełnić materiałem elastycznym. Piony kanalizacji zakończyć rurami wywiewnymi.

Przejścia kanalizacji przez ściany i stropy stanowiące granice stref pożarowych w specjalnych tulejach przeciwogniowych. Wpusty podłogowe (np. w pomieszczeniu węzła c.o.) wykonać ze stali nierdzewnej z przyłączem bocznym, przykryć kratką ze stali nierdzewnej 100x100, kratka nieprzykręcana.

Prowadzenie instalacji kanalizacji powinno być zgodne z zaleceniami norm: PN-81/C-10700 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania i badania przy odbiorze”, a projektowanie instalacji powinno być zgodne z zaleceniami normy PN-92/B-01707 „Instalacje kanalizacyjne. Wymagania w projektowaniu”.

### **2.11.2.5 Instalacja ciepłej wody użytkowej, c.o. z węzłem cieplnym**

Należy zaprojektować instalację centralnego ogrzewania, dla którego źródłem będzie nowy węzeł cieplny, zlokalizowany na parterze.

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. Rury instalacji ciepłej wody należy zaizolować termicznie zgodnie z wymaganiami

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

Prace przewidziane do realizacji:

1. Wykonanie przyłącza do miejskiej sieci ciepłej, zakończonego zaworami w projektowanym pomieszczeniu węzła – po stronie Veolia
2. 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 Veolią."
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 wewnętrzna gazu wraz z systemem detekcji gazu**

Budynek zaopatrzone będzie w gaz z sieci gazowej znajdującej się w ulicy Wschodniej poprzez nieaktywne istniejące przyłącze o średnicy 80 stal. 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 zamontowana zostanie kuchnia gazowa (4-palnikowa+ piekarnik elektryczny ). Instalacje wykonać z rur stalowych bezszwowych.

Przyłącze gazowe obecnie stalowe wymaga przebudowy na przyłącze wykonane z PE – projekt i roboty budowlane zostaną wykonane przez gestora sieci gazowej. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac projektowych i wykonawczych związanych z wykonaniem przebudowy przyłącza gazowego przez gestora sieci gazowej oraz poniesienie kosztów opłat przyłączeniowych.

#### **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 niemożności wykonania instalacji wentylacji grawitacyjnej należy przyjąć wykonanie instalacji wspomaganą mechanicznie, co może pozwolić 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 zastosować co najmniej wentylację grawitacyjną dla każdego pomieszczenia oraz wprowadzić szacht instalacyjny umożliwiający montaż instalacji wentylacji mechanicznej 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.**

#### **2.16. 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.**

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

#### **3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:**

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,
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Wschodnia 35, działka ewidencyjna nr: 160, obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

Zamawiający zastrzeżę, 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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

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

a) Kopia mapy zasadniczej

b) Wyniki badań gruntowo-wodnych

Opinia geotechniczna i studium geologiczne –inżynierskie 2016 której autorami są mgr inż. Agnieszka Walczak-Lisowska i mgr Piotr Janiszewski

c) Zalecenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków

d) Inwentaryzacja zieleni

Inwentaryzacja i waloryzacja zieleni z maja 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak

e) Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana obiektów

Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana budynku mieszkalnego z kwietnia 2016, której autorem jest dr inż. arch. Michał Domińczak

f) Ekspertyza stanu technicznego

Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego z maja 2016 której autorami są mgr inż. Paweł Kimaczyński i mgr inż. Romuald Chomiczewski

g) Badania konserwatorskie i architektoniczne

Badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich z maja 2016, której autorami są mgr Joanna Zajązkowska- Kłoda i dr inż. arch. Michał Domińczak

h) Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i teletechnicznych

- Wymagania techniczne ZWiK - pismo Nr TT.424.68.2016/W/AdK z dnia 21.03.2016 o możliwości rozbudowy wewnętrznej instalacji wod.-kan. w oparciu o istniejące przyłącza wod.-kan., rozbudowy przyłącza wody, oraz poboru wody na cele bytowo-gospodarcze i odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych

- Wymagania techniczne / warunki przyłączenia PSG - pismo OW.LTI.18.125.2016.JK z dnia 18.03.2016 o wstępnym zapewnieniu dostawy gazu do budynków

- Wymagania techniczne / warunki przyłączenia Veolia – pismo RN/AA/WB/2875/16 z dnia 14.03.2016 o możliwości podłączenia obiektów do Ciepła Systemowego.
2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
  3. Przykładowe wizualizacje

## **Część 7 Budynki przy ul. Wschodniej 42**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa budynków przy ul. Wschodniej 42 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”.

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):  
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  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne  
45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45331210-1 Instalowanie wentylacji  
45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe  
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  
45453100-8 Roboty renowacyjne  
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i „kontrolne  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania  
71300000-1 Usługi inżynieryjne  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest:

1. Realizacja zadania pn.: „Przebudowa budynków przy ul. Wschodniej 42 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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.

Podstawowym celem inwestycji zlokalizowanej na działce nr 224/2 obręb S-1, jest przebudowa kamienicy z rekonstrukcją historycznej elewacji zachodniej. Kamienica będzie pełniła funkcję mieszkalną z lokalami użytkowymi w parterze budynku frontowego. Biblioteka mieszcząca się w parterze budynku zostanie powiększona. W tym celu należy wykonać adaptację istniejącego budynku w podwórzu oraz aranżację czytelnicy plenerowej w podwórzu. W budynku frontowym, na piętrze II zaplanowano dodatkową funkcję społeczną – mieszkanie chronione.

Należy zaprojektować zmianę układu funkcjonalno-użytkowego kondygnacji, tzn. nowy podział powierzchni na lokale mieszkalne, a na parterze lokale użytkowe i bibliotekę. Nowy podział lokali nie może skutkować utratą zabytkowych wartości adaptowanych wewnątrz i należy go dostosowywać przede wszystkim do zastanych uwarunkowań.

Zagospodarowania terenu działki powinno uwzględnić teren plenerowej czytelnicy przynależnej do biblioteki. Część podwórza powinna zostać jednoznacznie przydzielona mieszkańcom kamienicy - ogrodzenie w postaci żywopłotu lub innej bariery wizualnej ograniczającej dostęp z zewnątrz. Należy zapewnić możliwość wjazdu na podwórze.

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.)*.

Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego dzielnicy OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843, kamienica (budynek frontowy z oficyną południową) figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument jest załącznikiem do PFU.

## 2.1. Projekt budowlany

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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. Program prac konserwatorskich,
2. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
3. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
4. Opracowanie wstępnych rozwiązań projektowych na podstawie PFU,
5. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
6. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych),
7. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamienne rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia.

## **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. Wizualizacje.

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

**Uwaga:**

3. 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.
4. 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, 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 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.)*

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 w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Wschodnia 42 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. Wschodnia 42 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.
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	Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie

	<p>konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale użytkowe.</p>	<p>z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
2	<p>Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne</p>	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno - kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> </ul>
3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji:</p> <p style="padding-left: 20px;">g) Wydatki niekwalifikowalne w ramach lokali z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (mieszkania chronione): ul. Wschodnia 42,</p> <p>następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>

## 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 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. Pozwolenia na budowę, zamienne pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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**

W ramach inwestycji zaplanowano m.in.:

1. usunięcie wtórnych, podziałów pomieszczeń oraz uzyskanie optymalnej liczby funkcjonalnych mieszkań komunalnych o niskich kosztach utrzymania, mieszkań o preferowanej powierzchni w zakresie 40-50m<sup>2</sup>, w istniejącym układzie przestrzennym kamienicy, dopuszcza się zaprojektowanie większych mieszkań rozkładowych o powierzchni powyżej 60m<sup>2</sup> dla dużych rodzin oraz kawalerek o powierzchni do 30m<sup>2</sup>, jeżeli wynika to układu przestrzennego lub konstrukcyjnego obiektu,
2. wydzielenie we wszystkich mieszkaniach łazienek, kuchni lub aneksów kuchennych,
3. wydzielenie na parterze pomieszczenia gospodarczego do składowania wózków i rowerów dla wszystkich mieszkańców,
4. wydzielenie, dostępnych dla administracji i obsługi pomieszczeń technicznych w piwnicy lub na parterze,
5. wyodrębnienie w kubaturze budynku szybu windowego oraz montaż windy dostosowanej dla osób z niepełnosprawnością ruchową poruszających się na wózkach,
6. obniżenie poziomu posadzki piwnic oraz ponowny podział piwnic na pomieszczenia gospodarcze i przypisanie ich do konkretnych mieszkań.

### **Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynków obejmuje m.in.:**

1. roboty ziemne i inżynierskie,
2. roboty rozbiórkowe,
3. przebudowę budynku wg PFU,
4. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
5. miejscowe wyburzenia,
6. remont istniejących schodów,
7. wykonanie nowych schodów na poddasze,
8. przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
9. remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
10. naprawę pokrycia dachu,
11. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
12. wymianę obróbek blacharskich,
13. odtworzenie balkonów,
14. przemulowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
15. remont kominów na dachu,
16. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
17. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
18. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
19. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
20. wymianę instalacji elektrycznej,
21. wymianę istniejącego złącza kablowego na nowe, uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające,
22. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
23. wymianę instalacji zewnętrznej wody, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,

24. wymianę przyłączy kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
25. wykonanie instalacji domofonowej,
26. wykonanie instalacji teletechnicznych,
27. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
28. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
29. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
30. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
31. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
32. przebudowę elewacji budynku przyległego do oficyny,
33. malowanie ścian i sufitów,
34. zapewnienie kuchni-aneksu kuchennego i łazienki w każdym mieszkaniu,
35. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.,
36. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,
37. dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych,
38. Szczegółowy opis zawarty jest w punktach 2.1-2.8. PFU.

**Ogólny zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.:**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. zagospodarowanie terenu zielonego,
3. wykonanie ogrodzenia,
4. wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
5. wykonanie elementów małej architektury.

**Ogólny zakres wyposażenia inwestycji obejmuje m.in.:**

1. wyposażenie mieszkania chronionego,
2. wyposażenie mieszkań,
3. wyposażenie lokali usługowych,
4. wyposażenie biblioteki,
5. wyposażenie budynku,
6. wyposażenie podwórza (działki).

**2.11.2. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:**

Wykonanie wskazanych w orzeczeniu technicznym prac konstrukcyjnych, ze szczególnym nastawieniem na wzmacnianie i naprawę elementów konstrukcyjnych a nie ich wymianę. Niedopuszczalna jest całkowita wymiana stropów, biegów klatek schodowych itp. Projektowane prace remontowe powinny prowadzić do zapewnienia istniejącym strukturom kontynuowania ich funkcji w obiekcie (a nie ich wymianę). Należy mieć na uwadze takie rozwiązania naprawcze, które będą kompatybilne z oryginałem i będą miały na celu maksymalne zachowanie substancji zabytkowej. W przypadku obiektów zabytkowych, projekt remontu powinien raczej zakładać naprawę elementów konstrukcji in situ, ograniczoną do miejsc, w których nastąpiło osłabienie konstrukcji, aniżeli demontaż całej konstrukcji.

**6. Elewacja frontowa**

Płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim, w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój architektoniczny

elewacji. Detal utracony powinien zostać odtworzony na podstawie zachowanych wzorów i materiałów archiwalnych.

#### **7. Elewacja do strony podwórka**

Elewacje budynków od strony podwórza powinna zostać poddana modernizacji zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

#### **8. Prześwit bramowy**

Prześwit bramowy powinien zostać poddany modernizacji i zabiegom konserwatorskim zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

#### **9. Klatki schodowe**

Klatka schodowa powinna zostać poddana modernizacji i zabiegom konserwatorskim zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

#### **10. Wnętrza mieszkań**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przekrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących. *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.

### **2.11.3. 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 Veolią."
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.

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:

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, roboty wykończeniowe
- robót instalacyjnych, w tym instalacje elektryczne i teletechniczne, instalacje sanitarne,
- wykończenia i/lub wyposażenia
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

6.1. Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Wschodnia 42, działki nr ew. 431/1 obręb S-1**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:

1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:
  - a) kopia mapy zasadniczej,
  - b) opinia geotechniczna,
  - c) zalecenia konserwatorskie,
  - d) inwentaryzacja zieleni,
  - e) badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich
  - f) ekspertyza techniczna,
  - g) inwentaryzacja Architektoniczno-Budowlana;
2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
3. Przykładowe wizualizacje

## **Część 8 Budynki przy ul. Pomorskiej 11**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul. Pomorskiej 11 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”.

1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):  
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  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne  
45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45331210-1 Instalowanie wentylacji  
45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe  
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  
45453100-8 Roboty renowacyjne  
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania  
71300000-1 Usługi inżynieryjne  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest:

Realizacja zadania pn.: „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul. Pomorskiej 11 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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 (działki nr 197, obręb S-1). Kamienica będzie pełniła funkcję mieszkalną z lokalami użytkowymi w parterze budynku frontowego. W budynku parterowym przewidziano świetlicę środowiskową z funkcjami terapeutycznymi.

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

Zamawiający wymaga przywrócenia lub nadania właściwego, zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu technicznego zabudowy, który zapewni bezpieczeństwo konstrukcji, pożarowe, użytkowania, ochronę przed hałasem i drganiami oraz racjonalne zużycie energii. Nowy podział lokali nie może skutkować utratą zabytkowych wartości adaptowanych wewnątrz i należy go dostosowywać przede wszystkim do zastanych uwarunkowań.

W projekcie zagospodarowania terenu działki należy uwzględnić teren zielony z miejscem do wypoczynku wyposażony w ławki oraz miejsce składowania. Należy zachować możliwość wjazdu na teren podwórza.

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.).

Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego dzielnicy OGRODY SUKIENNICZE NOWEGO MIASTA 1843, kamienica figuruje w gminnej ewidencji zabytków. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument zamieszczony został w części informacyjnej PFU.

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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. Program prac konserwatorskich,
2. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
3. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
4. Opracowanie wstępnych rozwiązań projektowych na podstawie PFU,
5. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
6. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych),
7. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamiennie rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia,
8. 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,
13. projekt kolorystyki elewacji,
14. projekt aranżacji wnętrz,
15. rysunki warsztatowe.

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:
  1. odwzorowanie istniejących obiektów budowlanych,
  2. nawierzchnie przestrzeni publicznych i dróg,
  3. elementy infrastruktury drogowej (krawężniki, oświetlenie),
  4. formy zieleni (drzewa, krzewy, zieleń niska),
  5. obiekty małej architektury,
  6. 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, 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 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.).*

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 w celu sporządzenia opinii o wpływie prac w posesji przy ul. Pomorska 11 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. Pomorska 11 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.
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.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</li> </ul>
2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrz lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowe z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>

		<p>Części wspólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> </ul>
3.	<p>Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.</p>	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji:</p> <p style="padding-left: 40px;">h) wydatki kwalifikowalne w ramach lokali przeznaczonych na funkcje społeczne: Pomorska 11,</p> <p>następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stolik, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>

## 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 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. Pozwolenia na budowę, zamiennie pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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 m.in.:**

1. roboty rozbiórkowe,
2. miejscowe wyburzenia,
3. remont istniejących schodów,
4. wykonanie nowych schodów na poddasze,
5. remont i częściowa wymiana elementów schodów i balustrad,
6. przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń),
7. wymianę pokrycia dachu,
8. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
9. wymianę obróbek blacharskich,
10. przemurowanie istniejących kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
11. remont kominów na dachu,
12. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
13. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
14. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
15. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
16. wymianę instalacji elektrycznej,
17. wymianę istniejącego złącza kablowego na nowe, uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające,
18. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
19. wykonanie instalacji domofonowej,
20. wykonanie instalacji teletechnicznych,
21. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
22. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
23. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
24. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
25. dostosowanie budynku do potrzeb niepełnosprawnych,
26. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,

27. malowanie ścian i sufitów,
28. zapewnienie kuchni-aneksu kuchennego i łazienki w każdym mieszkaniu,
29. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.,
30. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,
31. wyposażenie świetlicy środowiskowej,
32. Szczegółowy opis zawarty jest w punktach 2.1-2.8. PFU.

**Ogólny zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.:**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. urządzenie terenu zielonego,
3. montaż oświetlenia zewnętrznego,
4. wykonanie elementów małej architektury.

**Ogólny zakres wyposażenia inwestycji obejmuje m.in.:**

7. wyposażenie mieszkań,
8. wyposażenie lokali usługowych,
9. wyposażenie świetlicy środowiskowej,
10. wyposażenie budynków,
11. wyposażenie podwórza (działki).

**2.11.2. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:**

Wykonanie wskazanych w orzeczeniu technicznym prac konstrukcyjnych, ze szczególnym nastawieniem na wzmacnianie i naprawę elementów konstrukcyjnych a nie ich wymianę. Niedopuszczalna jest całkowita wymiana stropów, biegów klatek schodowych itp. Projektowane prace remontowe powinny prowadzić do zapewnienia istniejącym strukturom kontynuowania ich funkcji w obiekcie (a nie ich wymianę). Należy mieć na uwadze takie rozwiązania naprawcze, które będą kompatybilne z oryginałem i będą miały na celu maksymalne zachowanie substancji zabytkowej. W przypadku obiektów zabytkowych, projekt remontu powinien raczej zakładać naprawę elementów konstrukcji in situ, ograniczoną do miejsc, w których nastąpiło osłabienie konstrukcji, aniżeli demontaż całej konstrukcji.

**1. Elewacja frontowa**

Płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim, w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój architektoniczny elewacji. Detal utracony powinien zostać odtworzony na podstawie zachowanych wzorów i materiałów archiwalnych (kwerenda).

**2. Elewacja do strony podwórka i ściana szczytowa**

Elewacje budynków od strony podwórza powinna zostać poddana modernizacji i zabiegom konserwatorskim zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

**3. Klatki schodowe**

Klatka schodowa powinna zostać poddana modernizacji i zabiegom konserwatorskim zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

**4. Wnętrza mieszkań**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przykrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących. *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.*

### **2.11.3. 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 Veolią.
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.

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:

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
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia,

jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Pomorska 11, działka nr ew. 197 obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:
  1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:
    - a) kopia mapy zasadniczej,
    - b) opinia geotechniczna,
    - c) zalecenia konserwatorskie,
    - d) inwentaryzacja zieleni,
    - e) badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich
    - f) ekspertyza techniczna,
    - g) inwentaryzacja Architektoniczno-Budowlana;
    - h) warunki techniczne przyłączenia do sieci miejskich
  2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
  3. Przykładowe wizualizacje

## **Część 9 Budynki przy ul. Zachodniej 56**

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi - Projekt 4 - Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul. Zachodniej 56 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w systemie zaprojektuj i wybuduj”

### 1. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

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  
45233161-5 Roboty budowlane w zakresie ścieżek pieszych  
45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach  
45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne  
45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych i opraw elektrycznych  
45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne  
45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania  
45331210-1 Instalowanie wentylacji  
45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe  
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  
45453100-8 Roboty renowacyjne  
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne  
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania  
71300000-1 Usługi inżynieryjne  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu  
71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego  
71540000-5 Usługi zarządzania budową

### 2. Przedmiotem niniejszej części zamówienia jest :

Realizacja zadania pn.: „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków przy ul. Zachodniej 56 w Łodzi, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną 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.

Celem inwestycji zlokalizowanej na działce nr 140/2 obręb S-1 jest uzyskanie zrewitalizowanej nieruchomości, która pozostanie miejscem gdzie mieszkańcy będą korzystać z dostępnego i interesującego programu wydarzeń kulturalnych i zajęć edukacyjnych. Nieruchomość powinna zostać w sposób widoczny dla przechodniów skomunikowana z projektowanym pasażem łączącym ul. Zachodnią i Piotrkowską.

W wyniku rewitalizacji zabudowa nieruchomości przy ul. Zachodniej 56 zachowa funkcję użyteczności publicznej. Głównym użytkownikiem budynku pozostanie ośrodek kultury.

Przewiduje się włączenie w powierzchnię zajmowaną przez ośrodek kultury wyłączonych z eksploatacji pomieszczeń na parterze, dostępnych z narożnego wejścia od strony ul. Zachodniej. Pomieszczenia należy przeznaczyć na galerię (będzie pełniła również funkcję małej kawiarni), komunikację łączącą z północną częścią budynku, węzeł sanitarny oraz magazyny. Powierzchnia na piętrze III przeznaczona obecnie na mieszkania komunalne zostanie zwolniona z funkcji mieszkalnej i również włączona w powierzchnię ośrodka kultury. W zwalnianych pomieszczeniach zaplanowano salę ćwiczeń (zajęć) z węzłem sanitarnym, szatnią i magazynem. Zwolniona część powierzchni piętra II zostanie zagospodarowana na małą salę teatralną. Funkcja powierzchni na piętrze I pozostanie niezmienną – lokal usługowy o funkcji zamieszkania zbiorowego (12 pokoi hotelowych o różnym standardzie). W południowo-wschodnim narożniku parteru budynku zaprojektowano mieszkanie chronione dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Ilość lokali określona w PFU nie może ulec zmianie. Zmianie mogą ulec wskaźniki powierzchniowe

W projekcie zagospodarowania terenu działki należy uwzględnić teren zielony w południowej części działki oraz miejsce składowania odpadów.

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.)*.

Nieruchomość znajduje się w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (gez) – obszar historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego Dzielnicy Nowego Miasta, budynek figuruje w gminnej ewidencji zabytków (gez).

Nieruchomość znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Nieruchomość znajduje się w obszarze Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej. Miejski Konserwator Zabytków przedstawił wytyczne do remontu kamienicy, dokument jest załącznikiem do PFU.

## **2.1. Projekt budowlany**

Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do 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. Program prac konserwatorskich,
2. W razie potrzeby dodatkowe badania gruntowo-wodne,
3. Uaktualniona inwentaryzacja architektoniczno-budowlana w zakresie niezbędnym do rozpoczęcia prac projektowych,
4. Opracowanie wstępnych rozwiązań projektowych na podstawie PFU,
5. Ekspertyza stanu technicznego istniejących budynków aktualna na czas rozpoczęcia prac projektowych,
6. Ekspertyza dot. stanu ochrony przeciwpożarowej (właściwa jednostka badawczo-rozwojowa lub rzeczoznawca budowlany oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych),
7. Projekt rozbiórek,
8. Ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na rzecz uzyskania odstępstw w związku z niezgodnościami z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej i wskazującej rozwiązania zamiennie rekompensujące niezgodności z przepisami niemożliwe do usunięcia.

## **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. 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, 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 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.).*

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 MPZP dla obszaru obejmującego przedmiotową nieruchomość. MPZP uchwalony przez Radę Miejską w Łodzi, uchwała nr XXIX/756/16 z dnia 11 maja 2016r..
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 ppoz., 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. Zachodnia 56 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. Zachodnia 56 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.
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.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali usługowych zgodnie z zakresem Projektu wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 poniżej);</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- tynki wewnętrzne - wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonania wierzchniej warstwy podłogowej;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnic wraz z kosztem montażu;</li> <li>- pełna instalacja wodno - kanalizacyjna wraz z instalacją wodomierzy oraz podejściami do urządzeń, bez białego montażu;</li> <li>- oświetlenie i osprzęt np. gniazdka;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> </ul> <p>wewnętrzna instalacja teletechniczna, domofony, sieć komputerowa, instalacja naziemna oraz kablowa.</p>
2	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale mieszkalne	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali mieszkalnych dla wnętrza lokali mieszkalnych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <p>Wnętrze lokali mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz ościeżnice wraz z kosztem montażu;</li> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul> <p>Części wspólne:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzmocnienie i przebudowa konstrukcji;</li> <li>- zmiana układu lokali, miejscowe wyburzania;</li> <li>- remont klatek schodowych w tym balustrad jak i tynkowanie oraz malowanie;</li> <li>- wymiana pokrycia dachowego, wymiana odwodnienia dachu, rynien i rur deszczowych;</li> <li>- dostosowanie układu kanałów wentylacji grawitacyjnej do projektowanych lokali;</li> <li>- wymiana izolacji;</li> <li>- renowacja lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej (drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych);</li> <li>- naprawa elewacji, balkonów;</li> <li>- podłączenie kuchenek gazowych;</li> <li>- wewnętrzna instalacja wodociągowa;</li> <li>- wewnętrzna instalacja kanalizacyjna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja elektryczna;</li> <li>- wewnętrzna instalacja teletechniczna; domofony, sieć;</li> <li>- koszt podłączenia do istniejących sieci;</li> <li>- komputerowa, instalacja naziemna i kablowa;</li> <li>- pochylnie;</li> <li>- windy osobowe;</li> <li>- oświetlenie zewnętrzne przy wejściach mocowane na budynkach;</li> <li>- punkty świetlne przy miejscach spotkań;</li> <li>- zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej (podwórka);</li> <li>- wymianę nawierzchni na nową (planowany materiał: kamień lub beton) i podbudowy powierzchni utwardzonej;</li> <li>- ławki;</li> <li>- pergole;</li> <li>- montaż koszy na śmiecie;</li> <li>- montaż wyposażenia na terenach przeznaczonych do rekreacji dla dzieci i młodzieży;</li> <li>- miejsce składowania odpadów (śmieciownik);</li> </ul>
3.	Prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane - komponent lokale na potrzeby realizacji funkcji społecznych oraz kulturalnych.	<p>Przy szacowaniu wykonanym dla lokali rewitalizowanych na potrzeby realizacji funkcji społecznych wzięto pod uwagę następujące elementy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koszty związane z częściami wspólnymi (w proporcji przypadającej na metraż lokali użytkowych zgodnie z opisem punkt 3 powyżej);</li> <li>- tynki wewnętrzne - koszty wykonania warstwy wykończeniowej ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie ostatniej warstwy malowania ścian i sufitów;</li> <li>- wykonanie wierzchniej warstwy podłogowej z paneli laminowanych;</li> <li>- pomieszczenia higieniczno-sanitarne z płytek ceramicznych;</li> <li>- stolarka drzwiowa (bez drzwi wejściowych) oraz</li> </ul>

		<p>ościeżnice wraz z kosztem montażu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- biały montaż (umywalki, wanny lub kabiny prysznicowe, zestawy baterii);</li> <li>- aneksy kuchenne - płytki ceramiczne</li> <li>- instalacja gazowa wraz z kuchenką gazową;</li> <li>- instalacja wodno – kanalizacyjna, biały montaż, oraz glazury;</li> <li>- instalacja c.o. wraz z grzejnikami;</li> <li>- instalacja elektryczna w tym komplety opraw oświetleniowych o prostych formach oraz osprzęt np.: gniazdka bryzgoszczelne.</li> </ul>
4.	Przywrócenie lub nadanie nowych funkcji - zakup sprzętu i wyposażenia.	<p>Przy szacowaniu ww. typu kosztu zgodnie z zakresem opisanym w rozdziale 4.1.4 Opis projektu wzięto pod uwagę dla lokalizacji:</p> <p>i) Wydatki niekwalifikowalne w ramach lokali z przeznaczeniem na funkcje mieszkalne (mieszkania chronione): ul Zachodnia 56,</p> <p>następujące elementy w podziale na najbardziej istotne pomieszczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kuchnia: ciąg kuchenny z blatem roboczym o dł. min. 5m, szafki stojące i wiszące, kuchenka gazowa, zmywarka, zlewozmywak dwukomorowy z ociekaczem i baterią, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, lodówka;</li> <li>- jadalnia: stoły, krzesła, kredens;</li> <li>- łazienki: kabiny natryskowe zamykane, umywalki z szafkami, wydzielone wc z miską ustępową typu compact;</li> <li>- WC dla niepełnosprawnych;</li> <li>- pralnia: pralka do dużego załadunku do 10kg, suszarka;</li> <li>- pokoje dzieci: łóżka, szafy odzieżowe, biurka, krzesła obrotowe, pufy, szafki nocne;</li> <li>- pokój dzienny: pufy, zestaw wypoczynkowy, odbiorniki radiowo-telewizyjne;</li> <li>- pokój wielofunkcyjny: biurka, krzesła obrotowe, regały biblioteczne, sofa z funkcją spania;</li> <li>- dyżurka opiekunów: stół, rozkładane fotele z funkcją spania lub łóżka;</li> <li>- biuro: biurka, krzesła obrotowe, regały.</li> </ul>

## 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 zamienniej 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. Pozwolenia na budowę, zamiennie pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie.**

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

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**

#### **Ogólny zakres robót budowlanych dotyczących budynków obejmuje m.in.:**

1. roboty ziemne i inżynierskie,
2. roboty rozbiórkowe,
3. przebudowę budynku wg PFU,
4. wzmocnienia i przebudowę elementów konstrukcji budynku,
5. miejscowe wyburzenia,
6. remont schodów,
7. przeorganizowanie układu lokali (wykonanie nowych podziałów pomieszczeń), miejscowe wyburzenia,
8. wzmocnienie konstrukcji ze szczególnym uwzględnieniem stropów,
9. naprawę pokrycia dachu,
10. wymianę odwodnienia dachu – rynien i rur spustowych,
11. wymianę obróbek blacharskich,
12. odtworzenie balkonów,
13. wykonanie nowych kanałów wentylacji grawitacyjnej i szachów instalacyjnych,
14. wykonanie nowych kominów i osadzenie nasad kominowych,
15. wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z węzłem cieplnym,
16. wymianę wewnętrznej instalacji gazowej,
17. wymianę instalacji elektrycznej,
18. wymianę istniejącego złącza kablowego na nowe, uwzględniając planowaną zmianę mocy przyłączeniowej i nowy podział na wewnętrzne linie zasilające,
19. wymianę instalacji wody i kanalizacji sanitarnej (dostosowanie do nowego podziału na lokale),
20. wymianę instalacji zewnętrznej wody, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
21. wymianę przyłączy kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
22. wykonanie instalacji domofonowej,
23. wykonanie instalacji teletechnicznych,
24. przygotowanie ścian fundamentowych do wykonania izolacji (oczyszczenie, usunięcie pozostałości starych warstw izolacji, uszczelnienie wszelkich rys i spoin, zagruntowanie ściany),
25. osuszenie murów i zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej,
26. wykonanie ocieplenia elewacji, dachu, ścian fundamentowych oraz posadzki na gruncie,
27. renowację lub wymianę stolarki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
28. naprawę elewacji, posadzek i tynków wewnętrznych,
29. malowanie ścian i sufitów,
30. dostosowanie budynku do wymagań ochrony ppoż.,
31. wykonanie prac o charakterze konserwatorskim,

32. Szczegółowy opis zawarty jest w punktach 2.1-2.8. PFU.

**Ogólny zakres robót dotyczący zagospodarowania terenu działki obejmuje m.in.:**

1. wymianę nawierzchni i podbudowy powierzchni utwardzonej,
2. utworzenie i zagospodarowanie terenu zielonego w części działki,
3. wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
4. wykonanie elementów małej architektury.

**Ogólny zakres wyposażenia inwestycji obejmuje m.in.:**

1. wyposażenie mieszkania chronionego,
2. wyposażenie ośrodka kultury,
3. wyposażenie budynku,
4. wyposażenie terenu,
  - a) Biurowe i konferencyjne
  - b) Mieszkalne
  - c) Wyposażenie toalet, łazienek i kuchni
  - d) Wyposażenie zewnętrzne
5. wyposażenie podwórza (działki).

**2.11.2. Prace konserwatorskie obejmują m.in.:**

Wykonanie wskazanych w orzeczeniu technicznym prac konstrukcyjnych, ze szczególnym nastawieniem na wzmocnienie i naprawę elementów konstrukcyjnych a nie ich wymianę. Niedopuszczalna jest całkowita wymiana stropów, biegów klatek schodowych itp. Projektowane prace remontowe powinny prowadzić do zapewnienia istniejącym strukturom kontynuowania ich funkcji w obiekcie (a nie ich wymianę). Należy mieć na uwadze takie rozwiązania naprawcze, które będą kompatybilne z oryginałem i będą miały na celu maksymalne zachowanie substancji zabytkowej. W przypadku obiektów zabytkowych, projekt remontu powinien raczej zakładać naprawę elementów konstrukcji in situ, ograniczoną do miejsc, w których nastąpiło osłabienie konstrukcji, aniżeli demontaż całej konstrukcji.

**1. Elewacja frontowa**

Płaszczyzny ścian powinny zostać poddane zabiegom restauratorskim, w trakcie których zachowane zostaną wszystkie elementy składające się na istniejący wystrój architektoniczny elewacji. Detal utracony powinien zostać odtworzony na podstawie zachowanych wzorów i materiałów archiwalnych.

**2. Elewacja do strony podwórka**

Elewacje budynków od strony podwórza powinna zostać poddana modernizacji zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

**3. Klatki schodowe**

Klatka schodowa powinna zostać poddana modernizacji i zabiegom konserwatorskim zgodnie z założeniami PFU i wytycznymi MKZ.

**4. Wnętrza mieszkań**

Przebudowa lokali powinna mieć na uwadze ich historyczny charakter. W przypadku występowania sztukaterii na sufitach pomieszczeń należy przewidzieć ich zachowanie lub przekrycie sufitami podwieszanymi. W miarę możliwości należy zachować historyczne

drzwi wewnętrzne. Nowe drzwi powinny nawiązywać stylistyką do drzwi istniejących. *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.

### **2.11.3. 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 Veolią.
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.

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

3. Zakres (opis) przewidywanych zamówień polegających na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych oraz warunki na jakich zostaną one udzielone:

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, roboty wykończeniowe
- robót instalacyjnych, w tym instalacje elektryczne i teletechniczne, instalacje sanitarne,
- wykończenia i/lub wyposażenia
- prac projektowych w zakresie robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

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

4. Określenie w opisie przedmiotu zamówienia na usługi lub roboty budowlane wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 Kodeksu pracy:

Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia minimum 1 osoby bezrobotnej zarejestrowanej w Powiatowym Urzędzie Pracy na czas trwania zamówienia oraz ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dowodu zatrudnienia w postaci kserokopii aktualnej umowy o pracę zawartej z ww. pracownikiem/pracownikami na czas trwania zamówienia, nie później niż 10 dni roboczych po podpisaniu niniejszej umowy oraz raz na kwartał aktualizować te informacje w postaci pisemnego oświadczenia dostarczonego do siedziby Zarządu Inwestycji Miejskich nie później niż do dnia miesiąca rozpoczynającego dany kwartał.

Wykonawca zobowiązany jest w toku realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy do zapewnienia wykonywania rodzajów czynności przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawców na podstawie umowy o pracę, przy czym realizacja tego obowiązku będzie podlegała następującym ustaleniom:

- W zakresie rodzaju czynności, których dotyczy wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne oraz instalacyjne w trakcie realizacji zamówienia.

5. Miejsce wykonania:

**Łódź, ul. Wschodnia 42, działki nr ew. 431/1 obręb S-1.**

6. Warunki gwarancji i rękojmi za wady:

**zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 7 do SIWZ**

7. Opis oceny równoważności:

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.

8. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia wraz z wykazem dokumentów dołączonych do poszczególnych załączników:
  1. Program funkcjonalno - użytkowy wraz z załącznikami przedstawionymi poniżej:
    - a) kopia mapy zasadniczej,
    - b) opinia geotechniczna,
    - c) zalecenia konserwatorskie,
    - d) inwentaryzacja zieleni,
    - e) badania konserwatorskie i architektoniczne wraz z programem prac konserwatorskich,
    - f) ekspertyza techniczna,
    - g) inwentaryzacja Architektoniczno-Budowlana,
    - h) warunki techniczne przyłączenia do sieci miejskich.
  2. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.
  3. Przykładowe wizualizacje

**Powyższe opracowania zostały umieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:**

<ftp://mapaftp.uml.lodz.pl/dokumentacja-postepowanie-83/>