

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA – SPECYFIKACJA TECHNICZNA

1. Przedmiotem postępowania jest wybór Generalnego Wykonawcy pierwszego etapu Inwestycji obejmującego budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki o nazwach B1C1 i DE) z garażami podziemnymi wraz z przyległą infrastrukturą, zielenią, zjazdem na teren inwestycji - Faza I w Projekcie Zagospodarowania Terenu wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Zatorskiej we Wrocławiu, dzielnica Zakrzów (dz. nr ew. 5/14, 5/15 i 5/16 obręb 0068, Zakrzów) oraz przebudową drogi i budową tymczasowej pętli autobusowej (dz. nr ew. 3/11 AM-15, 13/6; 13/13; 1/2 AM-19, Zakrzów) („Droga”) zgodnie z uzyskanym uzgodnieniem z ZDiUM wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych pozwoleń i odbiorów wynikających z Umowy nr TU/5/18/2021 zawartej między Inwestorem a Miastem Wrocław („Umowa drogowa”).
2. Parametry Inwestycji:
  - 1) Zabudowa mieszkaniowa
    - i. budynki: 2 szt.
    - ii. klatki schodowe: 4 szt./ bud.
    - iii. powierzchnia terenu Inwestycji: obszar oznaczony „Etap I” w Projekcie Zagospodarowania Terenu,
    - iv. powierzchnia zabudowy: 3 398,26 m<sup>2</sup>,
    - v. powierzchnia użytkowa (PUM+ PUU): 9 164,99 m<sup>2</sup>,
    - vi. liczba mieszkań: 172 szt.,
    - vii. liczba lokali usługowych: 7 szt.,
    - viii. liczba miejsc postojowych w garażach: 176 szt.
    - ix. liczba kondygnacji podziemnych: 1
    - x. liczba kondygnacji nadziemnych: 4
  - 2) Przebudowa drogi oraz budowa tymczasowej pętli autobusowej.
3. Przedmiot zamówienia obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych we Wrocławiu przy ulicy Zatorskiej, określone w Dokumentacji Budowlanej Obiektu i Dokumentacji Przetargowej robót zewnętrznych na terenie działki, ukształtowaniem terenu, sieciami wewnątrzosiedlowymi osiedla (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu i ulic wewnątrzosiedlowych, sieć elektroenergetyczna) wraz z przyłączami (przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej - w zakres nie wchodzi zaprojektowanie i wybudowanie przyłączy energetycznego i ciepłowniczego, natomiast w gestii GW pozostaje nadzór nad terminowym wykonaniem oraz koordynacja prac), instalacjami elektroenergetycznymi, teletechnicznymi i sanitarnymi, wykonaniem prac związanych z zagospodarowaniem terenu i dróg dojazdowych z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i rowerów, wjazdu z ulicy Zatorskiej, ogrodzenia.

4. Przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje również:
- 1) wykonanie stałej organizacji ruchu w garażu, w tym między innymi: oznaczenie narożników słupów i ścian, numerację stanowisk postojowych, montaż luster, montaż tablic, znaków drogowych itp.,
  - 2) wykonanie stałej organizacji ruchu na terenie osiedla w tym między innymi: wyznaczanie i numerację miejsc parkingowych, montaż znaków drogowych, itp.,
  - 3) wykonanie wraz z projektem powykonawczym instalacji wideodomofonowej od furtek do lokali i od wejścia do klatki schodowej do lokali z łącznością między lokalami i ochroną na osiedlu oraz dostarczenie kluczy do furtek i drzwi otwieranych poprzez system wideodomofonowy po minimum 3 szt./lokal, dodatkowo po 10 szt. każdego typu,
  - 4) zagospodarowanie zieleni według projektu zieleni,
  - 5) dostarczenie kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 kpl. (po minimum 1 szt.) na pomieszczenie/lokal w tym pilotów do hali garażowej (1 na jedno miejsce postojowe) w terminie do 30 dni przed uzyskaniem Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu,
  - 6) wykonania szacht liczników lokalowych CO, CW, ZW wyposażonych w jeden uniwersalny klucz,
  - 7) dostawę i montaż koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek według projektu zagospodarowania/zieleni,
  - 8) wykonania placu zabaw wraz z dostawą i montażem wyposażenia placu zabaw, regulaminu korzystania z placu zabaw, dostawą certyfikowanego piasku do piaskownicy, dostawą zabezpieczenia piaskownicy,
  - 9) wykonanie DFA wraz z dostawą i montażem DFA,
  - 10) dostawę i montaż odbojów przy drzwiach (lokalizacja według standardu wykończenia),
  - 11) sporządzenie projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenia sprzętu ppoż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonanie zgodnie z w/w projektem,
  - 12) wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonanie wszelkich wymaganych uzgodnień zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz.719 z późn. zm.),
  - 13) dostawę i montaż skrzynek pocztowych oraz tablic informacyjnych (według standardu wykończenia), wykonania oznaczenia pomieszczeń technicznych i gospodarczych,
  - 14) dostarczenie Zamawiającemu protokołów odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z przyłączami do osiedla i budynków przez dostawców mediów,
  - 15) przygotowanie instrukcji eksploatacji i konserwacji: osiedla, budynków oraz lokali, dokumentacji zdjęciowej instalacji przed ułożeniem tynków i posadzki w terminie do 60 dni przed uzyskaniem Pozwolenia na Użytkowanie,
  - 16) sporządzenia kompletnej dokumentacji powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu,
  - 17) sporządzenia kompletnej dokumentacji powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Drogi oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Drogi,
  - 18) sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia,

- 19) sporządzania rysunków warsztatowych niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji,
- 20) kompleksowego wykonania wszelkich Robót wynikających zarówno z dokumentacji projektowej, jak i obowiązujących przepisów oraz innych niezbędnych prac, które łącznie pozwolą na uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz jego zasiedlenie,
- 21) uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz Drogi (jeśli w przypadku Drogi nie będzie wymagana uzyskania zaświadczenia organu nadzoru budowlanego o braku wniesienia sprzeciwu lub o braku obowiązku uzyskania takiego zaświadczenia)
- 22) likwidacji Terenu Budowy Inwestycji i uporządkowania terenów sąsiadujących z Terenem Budowy Inwestycji po zakończeniu budowy,
- 23) udział Generalnego Wykonawcy wraz z Inwestorem w odbiorze Obiektu przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych,
- 24) udziału wraz z Zamawiającym w odbiorach lokali przez ich nabywców z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych; Inwestor ma prawo do przeprowadzania trzech odbiorów równolegle, nie mniej niż dziewięciu dziennie, przy czym ze strony Generalnego Wykonawcy w odbiorach powinien uczestniczyć pracownik ze znajomością budowy Obiektu,
- 25) udziału wraz z Zamawiającym w przekazaniu Gminie Wrocław Drogi do eksploatacji i przeglądach Drogi w okresie rękojmi i gwarancji, z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych,
- 26) usunięcia wad i usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych, o których mowa w punktach **22, 24 i 25** powyżej w terminach określonych w tych protokołach.
- 27) realizacji lub koordynacji realizacji przyłączy docelowych,
- 28) realizacji obsługi komunikacyjnej przy Robotach związanych z budową Drogi, zgodnie z pozytywnie zaopiniowaną przez Zarząd oraz zatwierdzonym przez organ zarządzający ruchem projektem obsługi komunikacyjnej dla Drogi oraz projektem zastępczej organizacji ruchu.
- 29) wypełniania wszelkich obowiązków wynikających z Umowy w dobrej wierze i przy dochowaniu należytej staranności, w zgodzie z przepisami prawa i wymogami współczesnej wiedzy technicznej,
- 30) wykonania Robót objętych Umową zgodnie z Umową, Dokumentacją Projektową Obiektu oraz Dokumentacją Projektową drogi przekazaną przez Inwestora, oraz zgodnie z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów zawartych w Dokumentacji Przetargowej lub przekazanych przez Inwestora po zawarciu Umowy,
- 31) zapewnienia obsługi geodezyjnej i geologicznej na każdym etapie realizacji Robót, na własny koszt, a także zapewnienie wykonania badań laboratoryjnych wszelkich próbek materiałów oraz wyposażenia zgodnie z wymaganiami Inwestora,
- 32) zapewnienia kierowników poszczególnych rodzajów Robót, w tym Kierownika Budowy oraz nadzoru kierowników Robót, posiadających ważne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w poszczególnych specjalnościach i branżach, jak również nadzoru specjalistycznego dla Robót wymagających takiego nadzoru,
- 33) zabezpieczenia Terenu Budowy Obiektu estetycznym i trwałym ogrodzeniem tymczasowym według uzgodnień z Inwestorem, zapewnienia jego stałej konserwacji i niedopuszczenia do jego niekontrolowanego oklejania i zamalowywania, przy czym Inwestor za każdym razem musi wyrazić zgodę na jakiegokolwiek działania reklamowe prowadzone na budowie przez Generalnego Wykonawcę,

- 34) zapewnienia ustalonego przez Inwestora miejsca na tablice reklamowe inwestycji na Terenie Budowy Obiektu oraz, na swój koszt, w przypadku konieczności ich relokacji, przeniesienia ich w inne uzgodnione miejsce,
- 35) prowadzenia Robót w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ani emisji zanieczyszczeń na nieruchomości sąsiednie i wspólne drogi dojazdowe,
- 36) zapewnienia usunięcia z Terenu Budowy Inwestycji (w tym przestrzeni pod powierzchnią Terenu Budowy Inwestycji) i odpowiedniego zabezpieczenia, na koszt Inwestora, napotkanych obiektów saperskich, jak również innych niezinventaryzowanych obiektów, które powinny być usunięte z Terenu Budowy Inwestycji w celu prawidłowego i bezpiecznego wykonania całości Robót i realizacji Obiektu oraz Drogi, chyba że wcześniejsze zinventaryzowanie tych obiektów przez Generalnego Wykonawcę, było możliwe, przy zachowaniu przez niego należytej staranności wymaganej od Generalnego Wykonawcy,
- 37) zapewnienia na swój koszt rozproszczenia od punktów przyłączy po Terenie Budowy Inwestycji wszelkich mediów, jakich będzie potrzebował na potrzeby budowy (wody, prądu, telekomunikacji itd.) oraz odprowadzania ścieków bytowych z zaplecza budowy do kanalizacji lub szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz wywozu do oczyszczalni ścieków, wraz z zawarciem odpowiednich umów na dostawę usług,
- 38) pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, ciepła, odprowadzania ścieków itp.
- 39) prowadzenia dokumentacji budowy i przygotowania oraz przekazania Dokumentacji Powykonawczej Obiektu oraz Dokumentacji Powykonawczej Drogi,
- 40) zebrania i przekazania Inwestorowi, niezbędnych danych i dokumentacji, wynikających z obowiązków Generalnego Wykonawcy (w tym wymaganych przez art. 56 i art. 57 Prawa budowlanego), dotyczących wykonanych Robót, koniecznych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu oraz Pozwolenia na Użytkowanie Drogi,
- 41) dostarczenia wszystkich Materiałów budowlanych niezbędnych do prawidłowego wykonania Robót,
- 42) ponoszenia wszelkich wydatków związanych z realizacją Umowy,
- 43) zapewnienia, na Terenie Budowy Inwestycji, pomieszczeń dla swoich Podwykonawców, z możliwością korzystania z sanitariatów, oraz nieodpłatnego (chyba że Podwykonawca zaakceptuje odpłatność) korzystania przez nich z zaplecza budowy i potrzebnych mediów,
- 44) utrzymania dróg dojazdowych w czystości oraz niezwłocznej naprawy – na własny koszt - wszelkich uszkodzeń tych dróg powstałych w związku z prowadzeniem Robót w ramach Umowy,
- 45) zwrotne przekazanie Terenu Budowy Inwestycji Inwestorowi po zakończeniu Robót nie później niż w terminie 5 Dni po dacie Protokołu Odbioru Końcowego oraz w każdym innym przypadku określonym w Umowie,
- 46) zapewnienie przez cały czas trwania realizacji Robót przedstawicielom Inwestora wykonywania fotografii dokumentującej jakość wykonywanych Robót i postęp w ich wykonywaniu,
- 47) udostępnienie Terenu Budowy Obiektu potencjalnym klientom Inwestora na jego prośbę. Generalny Wykonawca zobowiązany jest ponadto zapewnić, w szczególności odpowiednią ilość elementów ochrony osobistej, w tym kasków ochronnych, kamizelek, dla odwiedzających także w trakcie trwania dni otwartych wskazanych w poprzednim zdaniu. Generalny Wykonawca przeprowadzi dla wszystkich osób wchodzących na Teren Budowy obowiązkowe szkolenie BHP w zakresie umożliwiającym bezpieczne przebywanie na Terenie Budowy Obiektu. Fakt przeprowadzenia szkolenia zostanie potwierdzony stosownym zaświadczeniem i potwierdzone przez osobę szkoloną ( potwierdzenie odbycia szkolenia),

- 48) zapewnienie i przygotowanie na Terenie Budowy Obiektu lub obok Terenu Budowy Obiektu miejsca, na którym zorganizowane zostanie biuro sprzedaży oraz 10 miejsc postojowych dla potrzeb Inwestora, poprzez wyrównanie i utwardzenie terenu oraz podłączenie biura sprzedaży do mediów,
  - 49) dostarczenia sześciu nowych kompletów odzieży ochronnej dla wyłącznego użytku inspektorów nadzoru inwestorskiego Inwestora (kalosze, buty robocze, kaski białe, kurtki, kamizelki oraz skarpety jednorazowe - 100 par),
  - 50) wykonania projektów zagospodarowania Terenu Budowy Inwestycji oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania Robót,
  - 51) wykonania dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Robót,
  - 52) zapewnienia zaplecza socjalno-biurowego tj. trzech kontenerów na potrzeby Zamawiającego wyposażonego w instalację elektryczną, grzewczą, wodno-kanalizacyjną, klimatyzację (okna wyposażone w rolety), parkingu dla 5 (pięciu) samochodów osobowych wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z Sali konferencyjnej, kuchni i WC,
  - 53) organizacji Terenu Budowy Inwestycji (w tym m.in. magazyny, wygradzenia placów składowych), zapewnienie ochrony, rozprowadzenie energii elektrycznej i wody do Terenu Budowy, przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia placu budowy (z własnych materiałów),
  - 54) realizacji obowiązków wynikających z § 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu na osiedlu Zakrzów VII A we Wrocławiu (Uchwała nr VIII/516/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 stycznia 2004 r.), polegających na:
    - a. opiniowania prac ziemnych z właściwymi służbami ochrony zabytków,
    - b. powiadamiania właściwych służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 – dniowym wyprzedzeniem w celu zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego,
    - c. w przypadku odkryć zabytków archeologicznych przeprowadzenia ratowniczego badania archeologicznego za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.
5. Zamawiający podczas realizacji budowy przewiduje zmiany w lokalach mieszkalnych (zmiany lokatorskie, które nie mogą być podstawą do zmiany przez Wykonawcę terminu realizacji Inwestycji oraz zmiany decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Obiektu). Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych wynikających z wprowadzenia zmian lokatorskich (strony określą w odrębnej umowie szczegółowy sposób realizacji zmian lokatorskich). Powyższe kwestie powyższe będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.
6. Uregulowania prawne:
- 1) Rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dn. 28 marca 1972 r. Dz.U. nr 13 poz. 93 z późn. zm.
  - 2) Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późn. zm.
  - 3) Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych
  - 4) Ustawa z dn. 24 sierpnia 1991 r. o ochronie ppoż.
  - 5) Ustawa z dn. 21 grudnia 2004 r. o dozorcze technicznym
  - 6) Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska
  - 7) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26 czerwca 2003 r. w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek i zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego

- 8) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- 10) Dz.U.08.145.919 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 21.07.2008 r. w sprawie szczegółowych wymagań dla zapewnienia dostępu telekomunikacyjnego.
- 11) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne;
- 12) Normy PN-HD 60364 instalacje elektryczne niskiego napięcia;
- 13) PN-EN 12464-2 Światło i oświetlenie. Miejsca pracy na zewnątrz.
- 14) PN-E-05115:2002 Instalacje elektroenergetyczne prądu przemiennego o napięciu wyższym od 1 kV;
- 15) N SEP-E-004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa;
- 16) PN-EN 13201: 2016 Oświetlenie dróg;
- 17) PN-EN 50160: 2010 Parametry napięcia zasilającego w publicznych sieciach elektroenergetycznych;
- 18) CEN/TR 13201-1:2016-02 Oświetlenie dróg – część 1: Wytyczne dotyczące wyboru klas oświetlenia.
- 19) PN-EN 13201-2:2016-03 Oświetlenie dróg – część 2: Wymagania eksploatacyjne.
- 20) PN-EN 13201-3:2016-03 Oświetlenie dróg – część 3: Obliczenia parametrów oświetleniowych.
- 21) ZN-96/TP S.A.-023 Studnie kablowe. Wymagania i badania.
- 22) ZN-96/TP S.A.-041 Zabezpieczenie pokrywy studni kablowych, dodatkowe (wewnętrzne). Wymagania i badania.