

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA – SPECYFIKACJA TECHNICZNA

1. Przedmiotem postępowania jest wybór Generalnego Wykonawcy pierwszego etapu Inwestycji obejmującego budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki o nazwach A, B i C) z garażem podziemnym wraz z przyległą infrastrukturą, zielenią, zjazdem na teren inwestycji oznaczonych w Projekcie Zagospodarowania Terenu (dalej „Obiekt” lub „Inwestycja”) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie, zlokalizowanych w Łężycy, część dz. nr 357/4, 357/5, obręb 0059, gmina Zielona Góra oraz przebudową pasa drogowego („Droga”) zgodnie z uzyskanym uzgodnieniem z Zarządcą Drogi wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych pozwoleń i odbiorów wynikających z Umowy drogowej zawartej między Inwestorem a Miastem Zielona Góra („Umowa drogowa”).
2. Parametry Inwestycji:
 - 1) Zabudowa mieszkaniowa
 - i. budynki: A, B i C
 - ii. powierzchnia terenu Inwestycji: obszar oznaczony A-B-C-D-E w Projekcie Zagospodarowania Terenu,
 - iii. powierzchnia zabudowy: 1 161,23 m²,
 - iv. powierzchnia użytkowa (PUM): 3 510,81 m²,
 - v. liczba mieszkań: 59 szt. oraz 8 lokali usługowych,
 - vi. liczba miejsc postojowych: 96 szt.
 - vii. liczba kondygnacji podziemnych: 1
 - viii. liczba kondygnacji nadziemnych: 4
 - 2) Przebudowa ul. Łężycy - Inwestorska na działce drogowej nr 357/21, 360/5, 361/106 obręb 0059, jed. ewid.: 086201_1, Zielona Góra
3. Przedmiot zamówienia obejmuje:
 - 1) Budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Łężycy ulica Łężycy-Inwestycyjna, wraz z:
 - a) wykonaniem robót zewnętrznych na terenie działki,
 - b) ukształtowaniem terenu,
 - c) sieciami wewnątrzosiedlowymi osiedla (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej),
 - d) instalacjami elektroenergetycznymi, teletechnicznymi i sanitarnymi,
 - e) wykonaniem prac związanych z zagospodarowaniem terenu i dróg dojazdowych z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i rowerów, wjazdu z ulicy Łężycy-Inwestycyjna
 - f) siecią teletechniczną,

- g) siecią oświetlenia terenu i ulic wewnątrzosiedlowych,
- h) siecią elektroenergetyczną
- i) przyłączami (przyłącze ciepłownicze, przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej).

W zakres przedmiotu zamówienia nie wchodzi zaprojektowanie i wybudowanie przyłączy energetycznego, natomiast w gestii Generalnego Wykonawcy pozostaje nadzór nad terminowym wykonaniem prac przez gestora sieci oraz koordynacja prac (Inwestor podpisze umowę przyłączeniową a Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia przez zakład energetyczny zaprojektowania i wybudowania przyłącza energetycznego w terminie umożliwiającym otrzymanie PnU w terminie ustalonym Umową. Generalny Wykonawca będzie działał w imieniu i na rzecz Inwestora na podstawie stosownych pełnomocnictw).

- 2) Przebudowę ul. Łężycy-Inwestycyjna wraz ze wszystkimi pracami wynikającymi z zawartej umowy drogowej między Miastem Zielona Góra a Zamawiającym.

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 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 szt. na jedno miejsce postojowe) w terminie do 30 dni przed uzyskaniem Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu,
- 6) wykonania szachtów 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 zmieniające rozporządzenie

w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dn. 11 stycznia 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz.67 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 (wewnątrzsiedlowych) 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 równoległe, 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 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 **23, 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 Zarządcę Drogi 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 przyłączy budowlanych oraz rozprowadzenie 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) zabezpieczenie wind przed uszkodzeniami na czas wykańczania mieszkań przez mieszkańców oraz demontaż zabezpieczenia w terminie wskazanym przez Zamawiającego
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 określają w odrębnej umowie szczegółowy sposób realizacji zmian lokatorskich). Powyższe kwestie będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.