

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### **1. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest: **Opracowanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej na likwidację kotłów na paliwo stałe, zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazowej wraz z kotłem gazowym i kuchnią gazową oraz wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. Sielskiej 12 w Siedliskach wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji i opinii, a także z pełnieniem nadzoru autorskiego – w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Montaż instalacji centralnego ogrzewania na gaz w budynkach komunalnych”.**

### **2. INFORMACJE OGÓLNE**

#### 2.1 Lokalizacja.

Budynek zlokalizowany jest w Siedliskach, przy ul. Sielskiej 12. **Gmina Piaseczno jest posiadaczem samoistnym dla budynku wraz z działką nr 5 obręb 35 Siedliska. Obiekt znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.**

#### 2.2 Opis stanu istniejącego działki .

Działka, na której znajduje się budynek ma kształt zbliżony do prostokąta i ma powierzchnię około 2300m<sup>2</sup>. Budynek zlokalizowany jest w pobliżu ulicy. Na działce znajdują się też parterowy budynek gospodarczy. Wejście główne do budynku zlokalizowane jest od tyłu.

#### 2.3 Ogólna charakterystyka budynku istniejącego.

Budynek I i II kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym ,niepodpiwniczony. Bryła budynku zwarta. Przy części jednokondygnacyjnej – przybudówki. Dach skośny dwuspadowy nad częścią jednokondygnacyjną i dwukondygnacyjna. Kalenice dachów nad obiema częściami budynku – prostopadłe. Nad przybudówkami – prostopadłe do budynku głównego jednokondygnacyjnego. Okapy dachu wsparte na gzymsach. W części dwukondygnacyjnej – dekoracyjne szczyty budynku.

Budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalem usługowym (sklep), wolnostojący. Poza lokalem usługowym w budynku jest 7 lokali mieszkalnych – 5 na parterze i 2 na piętrze. Trzy lokale mieszkalne oraz lokal usługowy posiadają niezależne wejścia do lokalu.

Budynek wzniesiony jest w technologii tradycyjnej, ściany konstrukcyjne z cegły pełnej. Ściany działowe z cegły. Stropy i schody – drewniane.

W budynku są 5 kominy zakończone ponad dachem i sumarycznie 13 kanałów. Tylko trzy kanały wentylacyjne grawitacyjne z przeznaczeniem na potrzeby łazienki w lokach nr. 4 i 7 oraz sklep. Jest w sumie 7 szt. kanałów dymowych.

W niektórych lokalach jest wykonana instalacja centralnego ogrzewania w układzie otwartym.

##### 2.3.1 Dane ogólne.

#### **Powierzchnie:**

1.	Powierzchnia zabudowy	-	312 m <sup>2</sup>
2.	Powierzchnia całkowita	-	696 m <sup>2</sup>

3.	Powierzchnia użytkowa	-	329 m <sup>2</sup>
	<i>W tym:</i>		
3.1	Powierzchnia podstawowa - mieszkalna		264 m <sup>2</sup>
3.2	Powierzchnia pomocnicza - komunikacja		77 m <sup>2</sup>
3.3	Powierzchnia podstawowa - usługowa		26 m <sup>2</sup>

#### 2.3.2 Istniejąca dokumentacja projektowa

Gmina Piaseczno w 2013 roku zleciła wykonanie inwentaryzacji budynku. W latach 2015 i 2016 wykonany został remont generalny lokalu 8 i 1. We wszystkich lokalach zostały wydzielone pomieszczenia na potrzeby łazienki, wykonano także kanalizację sanitarną wraz z włączeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

**W dyspozycji Gminy jest inwentaryzacja budynku, przekroje, elewacje w wersji edytowalnej i zostaną przekazane dla Jednostki Projektowej.**

### 3. Cel zamówienia

Gmina Piaseczno planuje przystąpić do prac projektowych w w/w budynku ma to związek z koniecznością pilnej likwidacji palenisk na paliwo stałe w budynkach na terenie województwa mazowieckiego.

Celem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej (projekt budowlany, projekt wykonawczy branżowy, przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, specyfikacje techniczne) wraz z uzgodnieniami oraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w poniższym zakresie:

- likwidację kotłów na paliwo stałe wraz z istniejącymi instalacjami grzewczymi,
- zaprojektowanie doziemnej i wewnętrznej instalacji gazowej w budynku od skrzynki gazowej (lub skrzynek) do planowanej kuchni gazowej i kotła gazowego w lokalach, kotła gazowego dwufunkcyjnego na potrzeby instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, zaprojektowanie instalacji powietrznej i spalinowej na potrzeby kotłów gazowych.
- wykonanie obliczeń strat ciepła w poszczególnych pomieszczeniach budynku, zaprojektowanie instalacji centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach oraz na połączenie z istniejącymi instalacjami wodnymi wewnątrz lokalu.
- zaprojektowaniu wentylacji grawitacyjnej wywiewnej i nawiewnej na potrzeby kotłów gazowych oraz kuchni gazowych w poszczególnych lokalach oraz w toaletach.

Najtańszym rozwiązaniem jest wykorzystanie istniejących kanałów dymowych i zaadaptowaniem ich na potrzeby wentylacji grawitacyjnej wywiewnej. Jeśli stan techniczny to umożliwi konieczne byłoby mechaniczne (łańcuchowe) usunięcie zanieczyszczeń powstałych podczas procesu spalania, kamerowanie, szlamowanie wnętrza komina, usunięcie zanieczyszczeń, zaślepienie otworu po czopuchu, wykucie otworów pod kratki wentylacyjne, zmianę zakończeń kanałów wentylacyjnych ponad dachem i ewentualnie zastosowanie wkładów elastycznych typu alufol.

W przypadku bardzo złego stanu technicznego najlepszym rozwiązaniem jest rozebranie istniejących kominów dymowych do poziomu parteru i odbudowanie ich z przeznaczeniem na wentylację grawitacyjną wraz z powiększeniem ilości kanałów na potrzeby łazienek i kuchni w poszczególnych mieszkaniach oraz kominów spalinowych z kotłów gazowych.

**Zamawiającym posiada protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 16.11.2021 wraz z inwentaryzacją kanałów i ich długością dla niniejszego budynku ( z 2016r).**

#### 4. ZAKRES PRAC OBJĘTYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA

##### 4.1. Wytyczne formalne

###### 3.1.1. Jednostka Projektowa w ramach Etapu 1 i 2 wykona m.in. niżej wymieniony zakres:

- a) wykona na dostarczonej przez Zamawiającego inwentaryzacji budowlanej lokalizację kominów i kratek wywiewnych, kanałów dymowych, źródeł ciepła, lokalizację grzejników i ich wielkość, trasę orurowania wraz z średnicą, miejsce połączenia z instalacją wodną, w porozumieniu z Użytkownikiem oraz lokatorami ustalić miejsce lokalizacji kuchenki gazowej, lokalizację skrzynek gazowych wraz z gazomierzem w częściach wspólnych, trasę instalacji gazowej w budynku i poszczególnych lokalach.
- b) zamówi mapę do celów projektowych (należy dokonać sprawdzenia lokalizacji drzew na działce, w szczególności na trasie projektowanej instalacji doziemnej, lokalizacja szafki lub szafek gazowych i trasa przyłącza gazu (linią przerywaną poza zakresem opracowania).
- c) wykonać obliczenia cieplne w poszczególnych pomieszczeniach (OZC) i hydraulicznych (CO) w programie komputerowym, ustalić z zamawiającym założenia do obliczeń, załączyć do opracowania współczynnik U dla poszczególnych przegród, straty ciepła w pomieszczeniach z rozbiorem na wentylację i przenikanie, wyniki ogólne OZC i co, dobór wielkości grzejników, kompletne zestawienia materiałów,
- d) zaprojektować nawiewniki okienne lub ściennie na potrzeby wentylacji grawitacyjnej,
- e) wykonać projekt budowlany instalacji gazowej n.c. instalacji doziemnej i wewnętrznej w budynku, projekt rozbiórki i odtworzenia kominów i wentylacji grawitacyjnej na potrzeby projektowanej instalacji gazowej oraz przeznaczenia pomieszczeń i uzgodnienie opracowania z M.W.K.Z., zgodnie z złożonym wnioskiem do PSG, w porozumieniu z Zamawiającym.
- f) wykona projekt wykonawczy likwidacji kotłów na paliwo stałe, demontaże, instalacji centralnego ogrzewania i wodnej (w niezbędnym zakresie), system powietrzospalinowy na potrzeby kotłów gazowych, odprowadzenia skroplin z kotła (i ewentualnie komina) i montaż kotła gazowego kondensacyjnego dwufunkcyjnego i połączenia z istniejącymi instalacjami w lokalu,
- g) w projekcie budowlanym powinny znaleźć szczegółowe rozwiązania jakie należy działania podjąć, aby zapewnić wentylację grawitacyjną wywiewną z pomieszczeń kuchni i łazienki z poszczególnych lokali. Na koszt biura projektowego należy zlecić mechaniczne czyszczenie wybranego kanału w kominie wraz z kamerowaniem. Na podstawie wydanych zaleceń z opinii technicznej kominiarskiej należy zakwalifikować czy stan techniczny kominów umożliwi „zaadaptowanie” czy też konieczne jest odbudowanie kominów. W przypadku odbudowy kominów należy szczegółowo opisać wykonanie powiązania odbudowywanych kominów z istniejącymi ścianami nośnymi budynku, działowymi, ewentualnie podparcia belek stropowych na etapie rozbiórki. W opracowaniu powinna się znaleźć szczegółowa metoda odtworzenia kominów wraz z niezbędną częścią graficzną i szczegółami umożliwiające zrealizowanie prac i nie pogorszenie się stanu technicznego budynku. Założeniem ze strony Zamawiającego i Użytkownika jest aby na czas prac remontowych nie było konieczności wykwaterowywania lokatorów z budynku. Rozwiązanie należy uzgodnić z M.W.K.Z.
- h) wykona Przedmiary robót i Kosztorysy inwestorskie, specyfikację techniczną do w/w projektów oraz zestawienie kosztów,
- i) uzyska materiały, decyzje, uzgodnienia i opinie niezbędne do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót,

###### 3.1.2. Jednostka Projektowa w ramach Etapu 3 zobligowana jest m.in. do:

- a) aktywne uczestnictwo w przetargu na wybudowanie inwestycji poprzez udzielanie odpowiedzi w terminie do 3 dni roboczych (od poniedziałku do piątku) na wszystkie pytania oferentów zgłoszone drogą e-mail Jednostce Projektowej przez Zamawiającego,
- b) regularną, osobistą obecność projektanta na ustalonych naradach koordynacyjnych na budowie oraz na każde żądanie Zamawiającego,
- c) stwierdzanie zgodności realizacji robót budowlanych z projektem budowlanym, przepisami techniczno-budowlanymi, normami oraz zapisami dokonanymi przez Jednostkę Projektową w dzienniku budowy,

- d) bieżące doradzanie Wykonawcy robót za pośrednictwem Zamawiającego we wszystkich sprawach związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, w tym:
- wyjaśnianie wątpliwości dotyczących rozwiązań przyjętych w Projekcie budowlanym i Projekcie wykonawczym,
  - wyjaśnianie z Wykonawcą wątpliwości powstałych w trakcie realizacji robót,
- e) dokonywanie wpisów do dziennika budowy,

#### 4.2. **Wytyczne branżowe:**

- a) w projektach należy załączyć aksonometrie instalacji gazowej, profil instalacji doziemnej z szczegółem wykopu oraz inne schematy, detale.
- b) w projekcie wykonawczym należy zamieścić rzut z demontażem, oraz określić zakres rzeczowy i ilościowy w przedmiarze i kosztorysie.

### 5. **WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO**

- 5.1. Prace projektowe muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów prawa, norm, wytycznych projektowych przy uwzględnieniu zaleceń zawartych w załącznikach do niniejszego dokumentu.
- 5.2. W przypadku nanoszenia jakichkolwiek poprawek na etapie uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót - poprawki muszą być naniesione we wszystkich egzemplarzach projektu budowlanego oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę lub zaświadczenia o milczącej zgodzie.
- 5.3. Projekty i przedmiary należy opracować z uwzględnieniem art. 99 ust. 4 i 5 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych – rozwiązań technicznych nie można opisywać w sposób, który utrudniałby uczciwą konkurencję oraz poprzez wskazanie np. znaków towarowych, patentów.
- 5.4. Wersja elektroniczna dokumentacji ma dokładnie odpowiadać wersji papierowej. Wersję elektroniczną, jako skan dokumentacji (z oryginalnymi pieczętkami urzędowymi i uzgodnieniami) należy wykonać po sprawdzeniu i zatwierdzeniu dokumentacji przez Zamawiającego.
- 5.5. Projekty należy sporządzić w czytelnej technice graficznej oraz oprawić w twardą okładkę formatu A-4, w sposób uniemożliwiający dekompletację projektów. Poszczególne komplety dokumentacji należy spakować w oddzielne opakowania zbiorcze wraz z czytelnymi opisami. Na rysunkach wszystkie liczby wymiarowe i inne opisy (np.: w legendzie) dostosować do skali wydruku (min. 3 mm).
- 5.6. Dokumentacja projektowa musi posiadać wszelkie wymagane pozwolenia, uzgodnienia i opinie umożliwiające uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę lub zaświadczenia o milczącej zgodzie.
- 5.7. Jednostka Projektowa może zostać zobowiązana w ramach wynagrodzenia umownego do wykonania ewentualnych, dodatkowych egzemplarzy dokumentacji niezbędnych do uzyskania uzgodnień i do ustaleń na naradach oraz do uzyskania uzgodnień.
- 5.8. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przedłożenia wszystkich wymaganych wystąpień, uzgodnień, wniosków do Zamawiającego w celu uzyskania jego akceptacji przed ich złożeniem, oraz do bieżącego przekazywania Zamawiającemu uzyskanych decyzji, opinii i uzgodnień.
- 5.9. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przekazywania informacji (w razie wystąpienia) o wszystkich trudnościach mogących mieć wpływ na termin wykonania przedmiotu umowy w formie pisemnej- e-mail: tomasz.kosieradzki@piaseczno.eu i inw@piaseczno.eu.
- 5.10. Jednostka Projektowa ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.
- 5.11. Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przedłożenia Zamawiającemu:
- a. oświadczenia, z którego wynika że opracowana dokumentacja objęta protokołem odbioru prac projektowych (etapy Przedmiotu Umowy), powierzona do wykonania Jednostki Projektowej jest identyczna w wersji papierowej i elektronicznej,
- 5.2.2. W ramach wynagrodzenia ofertowego należy przewidzieć koszt aktualizacji kosztorysów inwestorskich w terminie 31 dni od wystąpienia przez Zamawiającego z żądaniem.

- 5.2.3. Oferent jest zobowiązany do szczegółowej analizy opisu przedmiotu zamówienia, oraz udostępnionej dokumentacji/dokumentów, posiadanej wiedzy technicznej celem wyeliminowania błędów lub przypadków nieuwzględnionych w powyższych dokumentach, a niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia.
- 5.2.4. Ofertę należy opracować w oparciu o dostarczone dokumenty, opis przedmiotu zamówienia, oraz inne elementy które będą miały wpływ na ofertę.
- 5.2.5. Zamawiający zastrzega możliwość rezygnacji, bądź zmiany części zakresu robót i rozwiązań projektowo wykonawczych opisanych w powyższych dokumentach.
- 5.2.6. W przypadku wątpliwości co do zakresu objętego Przedmiotem Zamówienia należy wystąpić w trakcie trwania procedury przetargowej i w trakcie realizacji inwestycji na piśmie do Zamawiającego w celu uzyskania wyjaśnień.

## **6. TERMIN REALIZACJI ZADANIA – ZGODNIE Z UMOWĄ**

- 6.1. Przedmiot Zamówienia należy wykonać w poszczególnych terminach i z podziałem na etapy zgodnie z zapisami umowy.
- 6.2. Zamawiający przyjmie, za potwierdzeniem, przedłożoną dokumentację projektową w odpowiednim terminie dokona jej sprawdzenia i zatwierdzenia lub wskaże zakres ewentualnych zastrzeżeń do uzupełnienia lub poprawy.

## **7. DOKUMENTY ODBIOROWE – ZGODNIE Z UMOWĄ**

### **8. OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ I UWZGLĘDNIAC MIEDZY INNYMI:**

- 8.1. Cenę ryczałtową netto i brutto obejmującą wykonanie całości zamówienia wraz ze wszystkimi kosztami.
- 8.2. Koszt wykonania aktualizacji inwentaryzacji budowlanej i instalacyjnej w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszego zlecenia.
- 8.3. Koszt uzyskania niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, zgód, decyzji, opinii, mapy do celów projektowanych i itp.
- 8.4. Koszt wydrukowania i przekazania do weryfikacji roboczej i ostatecznej dokumentacji w terminach umownych.
- 8.5. Koszty wszystkich podatków, koszty ubezpieczeń, transportu i inne obciążenia, które Jednostka Projektowa ma obowiązek płacić w związku z Umową.
- 8.6. Koszt innych prac niż wskazanych powyżej, które mogą mieć istotny wpływ na realizację inwestycji.

## **9. MIEJSCE I SPOSÓB UZYSKANIA DODATKOWYCH INFORMACJI**

Urząd Miasta i Gminy Piaseczno przy ul. Warszawskiej 1 w Piasecznie:

koordynator projektu - Pan Tomasz Kosieradzki – tel. (22)70-17-666 lub (22)70-17-669,  
[tomasz.kosieradzki@piaseczno.eu](mailto:tomasz.kosieradzki@piaseczno.eu).

## **10. ZAŁĄCZNIKI**

- 10.1. Protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z 2021r oraz z inwentaryzacją kominów z 2016r.
- 10.2. Rzut parteru,
- 10.3. Rzut piętra,

