

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
KZN Warmia i Mazury Sp. z o. o.
ul. Ratusz 1
11-015 Olsztynek

Opis Przedmiotu Zamówienia

Investycja pn: „**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą przy ul. Obwodowej w Bisztynku, dz. nr 224 (wcześniej 220), obręb 0002, jednostka ewidencyjna 280104_4.**”

1. Przedmiotem zamówienia jest:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 21 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni. 914,28m², parkingu na min. 27 stanowisk, wiaty śmietnikowej, placu zabaw, siłowni zewnętrznej i boiska wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą. A także instalacji fotowoltaicznej o min. 50kW, oświetlenia terenu oraz instalacji doziemnych: kanalizacji sanitarnej pomp ciepła w Bisztynku przy ul. Obwodowej, działka ewid. Nr 224 (dawniej 220), jednostka ewid. 280104_4.0002.224, obręb 2 Bisztynek.

2. Charakterystyka budynku:

- Kubatura: 6590,50 m³
- Powierzchnia zabudowy: 598,50 m²
- Powierzchnia całkowita: 1797,1 m²
- Powierzchnia użytkowa: 1267,7 m²
- Długość budynku: 57,65 m
- Szerokość budynku: 12,02 m
- Wysokość budynku: 9,97 m
- Liczba kondygnacji: 3 nadziemna z poddaszem

3. Ogólny zakres robót do wykonania:

a) wykonanie robót budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na podstawie pozwolenia na budowę: Decyzja nr Bi-161/23 z dnia 22.09.2023 i Decyzja Nr Bi-321-21z dnia 07.12.2021 r., oraz zgodnie z dokumentacją projektową:

- **Projektem budowlanym,**
- **Projektem wykonawczym,**
- **Projektem technicznym wielobranżowym,**
- **Specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót.**

b) wykonanie zjazdu indywidualnego z ul. obwodowej na działkę nr ew. 224(wcześniej 220) obr. 0002 zgodnie z dokumentacją projektową, Decyzją DR.4023.1.2.2021 z dnia 09.09.2021 r. Burmistrza Miasta Bisztynek na lokalizację zjazdów.

c) wykonanie prac zagospodarowania terenu tj. ciągów pieszo-jezdných, parkingów, altany śmietnikowej, placu zabaw, siłowni zewnętrznej, boiska rekreacyjnego, aneksu wypoczynkowego, stojaka na rowery, budowa instalacji podziemnej kanalizacji sanitarnej, oraz terenów zielonych.

d) wykonanie wszystkich niezbędnych instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, z uwzględnieniem zmian przewidzianych zamiennym projektem budowlanym, w tym instalacji:

- wod.-kan,
- wody ciepłej,
- elektrycznej i teletechnicznej,
- sanitarnej.

4. Szczegółowy zakres robót do wykonania:

- a) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w tradycyjnej technologii murowanej, 21 lokali mieszkalnych, trzykondygnacyjnego bez podpiwniczenia na podstawie projektu budowlanego z uwzględnieniem zmian przewidzianych w zamiennym projekcie budowlanym,
- b) uporządkowanie terenu budowy uwzględniając wycięcia / pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz krzewów w zakresie zgodnym z obowiązującymi, na dzień wykonywania inwestycji, przepisami i procedurami,
- c) wykonanie zjazdów/wjazdów na teren obiektu z drogi publicznej w lokalizacji uzgodnionej w projekcie budowlanym,
- d) wykonanie robót ziemnych, izolacyjnych, budowlanych oraz instalacyjnych dla zakresu komunikacji wewnętrznej na terenie działki wraz z budową 27 miejsc postojowych i niezbędnej infrastruktury, realizując układ zagospodarowania przestrzennego projektu budowlanego, z uwzględnieniem zmian zawartych w zamiennym projekcie budowlanym,
- e) budowa przyłączy / zewn. instalacji wewnętrznych, na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, z uwzględnieniem modyfikacji przewidzianych w zamiennym projekcie budowlanym,
- f) wykonanie zagospodarowania terenu w pełnym zakresie według projektu budowlanego, z uwzględnieniem zmian zawartych w zamiennym projekcie budowlanym, w tym:
- drogi wewnętrzne wraz z parkingami,
 - ścieżki, schody terenowe, pochylnie, ogrodzenia i wygradzenia,
 - plac zabaw dla dzieci (z wygradzeniem), siłownia zewnętrzna, boisko,
 - ławeczki i kosze na śmieci, stojaki na rowery,
 - oświetlenie terenu – lampy parkowe i niezbędne instalacje,
 - niezbędne nasadzenia drzew i krzewów,
 - monitoring kluczowych stref zagospodarowania (plac zabaw, wjazd z dróg publicznych, wejścia do budynków – według projektu budowlanego i projektu zamiennego),
 - miejsce/a gromadzenia odpadów bytowych z lokali,
- g) wykonanie ogródków z wygradzeniem, dostępnych z poziomu mieszkania, nieutwardzone,
- h) wykończenie wnętrz w częściach wspólnych według projektu budowlanego, a w mieszkaniach wykończenie do stanu "deweloperskiego" - przygotowane do wykonania projektu wnętrza (według projektu budowlanego oraz w zamiennego projektu budowlanego - wykończenie "pod klucz"),
- i) wykonanie elektrowni słonecznej złożonej z zespołów modułów fotowoltaicznych (24 moduły po 450Wp) na dachu budynku oraz (88 modułów po 450Wp) na konstrukcjach posadowionych na gruncie,
- j) wykonanie doziemnej instalacji pomp ciepła,

5. Termin realizacji

Termin realizacji zamówienia: miesięcy od dnia podpisania umowy.

W tym terminie Wykonawca będzie zobowiązany do zakończenia robót budowlanych, uzyskanie decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie oraz dostarczenia Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej.

Integralną część niniejszego opisu stanowi dokumentacja projektowa. W przypadku wystąpienia niezgodności pomiędzy OPZ zawartym w SWZ, a dokumentacją projektową pierwszeństwo mają zapisy OPZ.

6. Zakres robót obejmuje:

- Roboty ziemne,
- Roboty stanu surowego,
- Stan wykończeniowy,
- Instalacje,
- Zagospodarowanie terenu.

Ponadto Wykonawca zapewni:

- uczestnictwo w kontrolach i przeglądach robót oraz odbiorach zgodnie z postanowieniami umowy oraz zaleceniami Zamawiającego.
- przeszkolenie pracowników zatrudnionych przy realizacji niniejszego przedmiotu zamówienia w zakresie przestrzegania przepisów BHP.
- odpowiedzialność wobec osób trzecich za ewentualne szkody i inne zdarzenia powstałe w związku z wykonywaniem robót budowlanych będących przedmiotem zamówienia,

Szczegółowy opis przedmiotu określa dokumentacja projektowa: projekt budowlany, projekt wykonawczy oraz specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB).

Następujące dokumenty będą uważane, odczytywane i interpretowane, według następującego pierwszeństwa:

- niniejsza OPZ wraz z załącznikami;
- projekt budowlany, projekt wykonawczy, projekt techniczny wielobranżowy;
- specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;

7. Wspólny Słownik Zamówień CPV:

45211000-9 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych.

45000000-7, Roboty budowlane

45220000-5, Roboty inżynierskie i budowlane

45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę

45261000-4, Pokrycia dachowe i obróbki

45262520-2, Roboty murarskie

45321000-3, Izolacja cieplna

45410000-4, Roboty tynkarskie

45421000-4, Stolarka budowlana

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych