

Załącznik nr 5 do zapytania ofertowego

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Budowa osiedla mieszkaniowego w Skowarczu w gminie Pszczółki

Znak sprawy: 08/ZP/2026

I. Postanowienia wstępne

1. Niniejszy załącznik określa szczegółowy opis przedmiotu zamówienia dla zadania pod nazwą „Budowa osiedla mieszkaniowego w Skowarczu w gminie Pszczółki”, prowadzonego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN-Pomorze Sp. z o.o. z siedzibą w Malborku, ul. 17 Marca 2, 82-200 Malbork.
2. Wymagania techniczne i standardy wykończenia zawiera załącznik nr 6 do zapytania ofertowego. W razie rozbieżności między niniejszym załącznikiem a załącznikiem nr 6 pierwszeństwo ma niniejszy załącznik. W razie rozbieżności między którymkolwiek z załączników a treścią zapytania ofertowego pierwszeństwo ma zapytanie ofertowe.
3. Dla przedmiotowego terenu sporządzono „Projekt zagospodarowania terenu wraz z koncepcją architektoniczną”, stanowiący załącznik nr 7 do Zapytania ofertowego. Jest to opracowanie koncepcyjne (w dalszej części jako „Koncepcja”), które ma charakter wyłącznie poglądowy i służy przedstawieniu oczekiwań Zamawiającego w zakresie wskazanym w Koncepcji. Nie stanowi ona docelowego projektu zagospodarowania terenu ani podstawy do realizacji robót.

II. Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pełnienie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych, do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
2. Dokumentacja obejmuje w szczególności:
 - 1) wstępną analizę rzeczowo-finansową Inwestycji,
 - 2) koncepcję projektu budowlano-architektonicznego,
 - 3) projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekty techniczne i wykonawcze wszystkich branż,
 - 4) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - 5) przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie i zbiorcze zestawienie kosztów,
 - 6) projekty przyłączy i instalacji zewnętrznych wraz z uzyskaniem wymaganych uzgodnień, zgłoszeń, pozwoleń,
 - 7) projekt wykończenia i wyposażenia wnętrz oraz karty lokali,
 - 8) wizualizacje Inwestycji,
 - 9) harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót,
 - 10) opracowania i uzgodnienia niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz do rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych.
3. Dokumentacja ma być opracowana w sposób pozwalający na realizację Inwestycji etapami oraz na uzyskanie odrębnych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla poszczególnych etapów, na zasadach określonych w rozdziale IV.
4. Dokumentacja ma być kompletna z punktu widzenia celu, któremu służy, i wystarczająca do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane oraz do zrealizowania robót bez konieczności sporządzania opracowań uzupełniających.

III. Nieruchomość i projektowana zabudowa

1. Dane nieruchomości

Parametr	Ustalenie
Lokalizacja	Skowarcz, gmina Pszczółki, powiat gdański, województwo pomorskie
Numer działki	437, obręb ewidencyjny 0006 Skowarcz
Powierzchnia działki	Powierzchnia zgodna z wypisem z ewidencji gruntów i budynków
Władanie	Zamawiający dysponuje prawem do nieruchomości pozwalającym na realizację Inwestycji. Wykonawca otrzyma oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
Stan zagospodarowania	Działka niezabudowana, obecnie użytkowana rolniczo, bez zadrzewień wymagających wycinki poza wskazanymi w inwentaryzacji zieleni. Stan faktyczny Wykonawca potwierdza podczas wizji lokalnej. Na terenie działki znajduje się kapliczka która jest przewidziana do zachowania, wyгородzenia oraz zapewnienia oddzielnego dojścia z drogi publicznej.
Uzbrojenie	Sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna i sieć telekomunikacyjna w zasięgu wskazanym w warunkach przyłączenia. Zakres brakującego uzbrojenia Wykonawca ustala u dysponentów sieci.
Podstawa planistyczna	Nieruchomość położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą z dnia 27 października 2025 r. Rady Gminy Pszczółki nr XXVII/142/25 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Skowarcz, gmina Pszczółki.
Obsługa komunikacyjna	Włączenie do drogi publicznej. Wykonawca uzyskuje warunki i uzgodnienie zarządcy drogi.

2. Projektowana zabudowa

Parametry przyjmuje się na podstawie Koncepcji. Wykonawca ma obowiązek zweryfikować je z ustaleniami planistycznymi, aktualnymi warunkami technicznymi i stanem faktycznym oraz zgłosić Zamawiającemu wszelkie rozbieżności przed przystąpieniem do prac projektowych.

Parametr	Ustalenie
Rodzaj zabudowy	Budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, tworzące zespół zabudowy o jednorodnym rozwiązaniu architektonicznym
Liczba budynków i segmentów	Zgodnie z Koncepcją
Liczba lokali mieszkalnych	Zgodnie z Koncepcją. Każdy segment stanowi jeden lokal mieszkalny
Liczba kondygnacji	Zgodnie z Koncepcją i ustaleniami planistycznymi, bez kondygnacji podziemnych
Powierzchnia użytkowa mieszkań	Struktura lokali według Koncepcji, z zachowaniem wymagań rozdziału VII
Miejsca postojowe	Zgodnie z ustaleniami planistycznymi.

Parametr	Ustalenie
Dostępność	Rozwiązania zgodne z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (o ile jest to wymagane) oraz z warunkami technicznymi. Liczba lokali dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami zgodnie z warunkami technicznymi oraz zapisami prawa miejscowego.
Ogrody przydomowe	Do każdego segmentu przypisany teren do wyłącznego korzystania, wydzielony i ogrodzony w sposób umożliwiający późniejszy podział geodezyjny
Zagospodarowanie wspólne	Dojazd, dojścia, oświetlenie, miejsca gromadzenia odpadów, infrastruktura techniczna, monitoring, zieleń, elementy retencji, miejsca przewidziane do umieszczenia plafonu z identyfikacją wizualną zamawiającego, oraz tablice informacyjne o przyznanych środkach finansowych. Plac zabaw projektuje się, jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów lub ustaleń planistycznych
Wielkość Inwestycji	Powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia terenu objętego Inwestycją: zgodnie z koncepcją przekazaną w ramach etapu Ib Wykonawca ustala na tej podstawie obowiązki wynikające z przepisów o ocenach oddziaływania na środowisko

3. Zastrzeżenie dotyczące Koncepcji

1. Koncepcja stanowi materiał wyjściowy określający zamierzony program Inwestycji, układ zabudowy, gabaryty budynków i strukturę lokali. W tym zakresie jest dla Wykonawcy wiążąca.
2. Rozwiązania materiałowe i technologiczne wskazane w Koncepcji nie są wiążące. Wykonawca może zaproponować rozwiązania odmienne, jeżeli są równoważne lub korzystniejsze pod względem trwałości, kosztu realizacji, kosztu eksploatacji lub charakterystyki energetycznej. Zmiana wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego.
3. Odstąpienie od układu zabudowy, liczby lokali lub ich struktury wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, poprzedzonej uzasadnieniem obejmującym skutki techniczne, kosztowe i formalne.
4. Jeżeli Wykonawca stwierdzi, że Koncepcja jest niezgodna z przepisami lub z ustaleniami planistycznymi, zawiadamia o tym Zamawiającego w terminie 7 dni od zawarcia umowy i przedstawia propozycję korekty.

IV. Etapy, terminy i model uzyskania pozwolenia na budowę

1. Zamówienie realizowane jest w etapach określonych w zapytaniu ofertowym:

Etap	Zakres	Termin
Ia	Wstępna analiza rzeczowo-finansowa Inwestycji	15 dni od dnia zawarcia umowy
Ib	Koncepcja projektu budowlano-architektonicznego	28 dni od dnia zawarcia umowy
II	Kompletny projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany wraz ze złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę	60 dni od dnia zawarcia umowy
III	Projekty techniczne, specyfikacje techniczne, przedmiary, kosztorysy inwestorskie, zbiorcze zestawienie kosztów, projekty przyłączy wody i energii elektrycznej na cele budowlane, projekt wykończenia wnętrz, wizualizacje oraz pozostałe opracowania objęte niniejszym załącznikiem	120 dni od dnia zawarcia umowy

Etap	Zakres	Termin
IV	Nadzór autorski	Od rozpoczęcia robót budowlanych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

2. Terminy etapów Ia, Ib, II i III oznaczają terminy przekazania Zamawiającemu kompletnych opracowań, a w przypadku etapu II również terminy złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w organie administracji architektoniczno-budowlanej.
3. Uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie jest objęte terminem etapu II. Wykonawca odpowiada za doprowadzenie do jej uzyskania, w tym za usunięcie braków i wykonanie obowiązków nałożonych postanowieniem organu. Wykonawca odpowiada również za prowadzenie sprawy do uzyskania decyzji ostatecznej, w tym za sporządzanie projektów pism i odwołań, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego.
4. Dokumentacja obejmuje jedno zamierzenie budowlane i jeden wniosek o pozwolenie na budowę dla całości Inwestycji. Etapowanie realizacji określa się w projekcie zagospodarowania działki i we wniosku o pozwolenie na budowę, na podstawie art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego.
5. Podział zamierzenia na etapy musi zapewniać, że każdy etap:
 - 1) stanowi zakończoną część nadającą się do samodzielnego użytkowania,
 - 2) spełnia samodzielnie wymagania warunków technicznych, w tym w zakresie odległości od granic, przesłaniania, nasłonecznienia, dostępu do drogi publicznej, liczby miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów oraz odprowadzenia wód opadowych,
 - 3) może być oddany do użytkowania na podstawie odrębnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie części obiektu, przy czym Dokumentacja ma jednoznacznie określać zakres robót i urządzeń budowlanych warunkujących użytkowanie każdego etapu.
 - 4) Wykonawca jest zobowiązany przedstawić do zatwierdzenia przez Zamawiającego Projekt podziału inwestycji na etapy w ramach Etapu Ib prac projektowych.
6. Jeżeli nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym, Wykonawca w terminie 7 dni od zawarcia umowy przedstawia Zamawiającemu informację o podstawie planistycznej oraz o wpływie tej okoliczności na terminy. Zamawiający zwraca uwagę, że możliwość ustalenia warunków zabudowy zależy od stanu prac nad planem ogólnym gminy oraz od terminu utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku strony ustalają nowe terminy etapów II i III w drodze zmiany umowy, bez zmiany wynagrodzenia.
7. Podział geodezyjny nieruchomości nie jest objęty przedmiotem zamówienia. W ramach etapu Ib Wykonawca opracowuje koncepcję podziału geodezyjnego skorelowaną z etapowaniem zabudowy, opracowaną przez uprawnionego geodetę na podstawie obowiązujących w dniu jej sporządzenia przepisów prawa, w szczególności przepisów lokalnych. Dokumentację projektową sporządza się dla nieruchomości w stanie prawnym istniejącym na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, przy czym rozwiązania projektowe nie mogą stać na przeszkodzie późniejszemu podziałowi zgodnie z opracowaną koncepcją. Po dokonaniu podziału każdy wydzielony segment wraz z przypisanym terenem musi spełniać wymagania warunków technicznych i mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.
8. Zmiany stanu prawnego w toku realizacji zamówienia:
 - 1) Wykonawca stosuje przepisy obowiązujące na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,

- 2) Wykonawca monitoruje wejście w życie nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, i niezwłocznie informuje Zamawiającego o wpływie tej zmiany na Dokumentację,
- 3) jeżeli wniosek o pozwolenie na budowę zostanie złożony po dniu wejścia w życie nowych przepisów, Dokumentację sporządza się według przepisów nowych, bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia, o ile zmiana terminu złożenia wniosku nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
- 4) Wykonawca uwzględnia § 15 ust. 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, dotyczącego oznaczania odległości i wymiarów z dokładnością do 0,01 m, jeżeli przepis ten ma zastosowanie.

V. Zakres opracowań w poszczególnych etapach

1. Etap Ia - wstępna analiza rzeczowo-finansowa

1. Analiza obejmuje nie mniej niż dwa i nie więcej niż trzy warianty rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych, w tym co najmniej jeden wariant o podwyższonym udziale rozwiązań prefabrykowanych.
2. Dla każdego wariantu Wykonawca podaje:
 - 1) opis rozwiązania konstrukcyjnego, materiałowego i instalacyjnego,
 - 2) szacunkowy koszt robót budowlanych w podziale na branże, ustalony w cenach z kwartału poprzedzającego przekazanie analizy, ze wskazaniem podstawy wyceny,
 - 3) szacunkowy koszt eksploatacji budynku w okresie 30 lat, obejmujący koszt energii na potrzeby ogrzewania, przygotowania ciepłej wody, wentylacji i energii pomocniczej,
 - 4) szacunkową wartość wskaźnika EP oraz szacunkowe zapotrzebowanie na energię użytkową,
 - 5) szacunkowy czas realizacji robót,
 - 6) wskazanie ryzyk technicznych i formalnych.
3. Analiza zawiera rekomendację wariantu wraz z uzasadnieniem. Wybór wariantu do dalszego projektowania należy do Zamawiającego i jest przekazywany Wykonawcy pisemnie.

2. Etap Ib - koncepcja projektu budowlano-architektonicznego

1. Koncepcja obejmuje:
 - 1) plan zagospodarowania terenu w skali 1:500 z układem zabudowy, komunikacją, miejscami postojowymi, zielenią, elementami retencji i miejscami gromadzenia odpadów,
 - 2) rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:100 z podziałem na lokale i zestawieniem powierzchni,
 - 3) przekroje charakterystyczne i elewacje w skali 1:100,
 - 4) zestawienie powierzchni użytkowej lokali, powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej i kubatury,
 - 5) koncepcję rozwiązań instalacyjnych z bilansem mediów,
 - 6) koncepcję podziału geodezyjnego skorelowaną z etapowaniem,
 - 7) wstępne zestawienie kosztów realizacji odniesione do wybranego wariantu z etapu Ia,
 - 8) opis zgodności z ustaleniami planistycznymi w formie zestawienia wskaźników.
2. Koncepcja podlega pisemnej akceptacji. Uwagi Zamawiającego Wykonawca uwzględnia w terminie 7 dni od ich przekazania, bez wpływu na terminy etapów kolejnych.

3. Etap II - projekt do wniosku o pozwolenie na budowę

1. Wykonawca sporządza projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany w zakresie i formie określonych w rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w tym:
 - 1) projekt zagospodarowania działki na aktualnej mapie do celów projektowych,
 - 2) projekt architektoniczno-budowlany wraz z opisem, rysunkami i zestawieniami,
 - 3) projektowaną charakterystykę energetyczną budynków,
 - 4) analizę możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło,
 - 5) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego,
 - 6) opracowania i uzgodnienia wymagane przepisami odrębnymi, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej, sanitarno-higienicznym i w zakresie ochrony środowiska,
 - 7) oświadczenia i dokumenty formalne wymagane do wniosku o pozwolenie na budowę, przygotowane do podpisu przez Zamawiającego, w tym oświadczenie dotyczące obowiązku wybudowania budowli ochronnej albo przystosowania obiektu na miejsce doraźnego schronienia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt 13 Prawa budowlanego.
2. Wykonawca składa wniosek o pozwolenie na budowę wraz z załącznikami na podstawie pełnomocnictwa Zamawiającego. Kopię wniosku z potwierdzeniem złożenia przekazuje Zamawiającemu w terminie 2 dni roboczych.

4. Etap III - dokumentacja wykonawcza i opracowania towarzyszące

1. Projekty techniczne oraz wykonawcze wszystkich branż, w zakresie i formie zapewniających wykonanie robót bez opracowań uzupełniających, wraz z rozwiązaniami detali, zestawieniami materiałów i wytycznymi wykonania. Zamawiający dopuszcza opracowanie jedynie projektu technicznego, jeśli poza wymaganiami opisanymi w ustawie Prawo budowlane wraz z rozporządzeniami wykonawczymi będzie on również spełniał wymagania opisane w ustawie Prawo zamówień publicznych wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
2. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, opracowane odrębnie dla każdej branży, sporządzone zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
3. Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie dla każdej branży, sporządzone zgodnie z rozporządzeniem w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. Kosztorysy przekazuje się w wersji edytowalnej w formacie umożliwiającym odczyt w programie do kosztorysowania oraz w formacie pdf.
4. Zbiorcze zestawienie kosztów Inwestycji w podziale na etapy realizacji oraz na branże, obejmujące koszty robót budowlanych, koszty przyłączy, koszty zagospodarowania terenu i koszty wyposażenia.
5. Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót w podziale na etapy i branże, zawierający co najmniej: numer pozycji, nazwę zakresu robót, jednostkę i ilość, wartość netto, przypisanie do etapu realizacji oraz rozkład wartości w miesiącach realizacji. Harmonogram przekazuje się w wersji edytowalnej w formacie arkusza kalkulacyjnego.

6. Projekty przyłączy i sieci zewnętrznych wraz z uzyskaniem uzgodnień dysponentów sieci, w tym projekty przyłącza wody i przyłącza energii elektrycznej na cele budowlane, umożliwiające zasilenie zaplecza budowy.
7. Projekt wykończenia i wyposażenia wnętrz w zakresie określonym w załączniku nr 6, wraz z kartami lokali.
8. Wizualizacje Inwestycji w zakresie określonym w załączniku nr 6.
9. Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego oraz scenariusz rozwoju zdarzeń w czasie pożaru, jeżeli obowiązek ich sporządzenia wynika z przepisów o ochronie przeciwpożarowej dla projektowanej zabudowy.

5. Etap IV - nadzór autorski

1. Nadzór autorski obejmuje obowiązki określone w art. 20 ust. 1 pkt 4 Prawa budowlanego, w tym stwierdzanie w toku wykonywania robót zgodności realizacji z projektem oraz uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych.
2. Wykonawca zapewnia:
 - 1) udział projektantów wszystkich branż w czynnościach na budowie, w liczbie nie mniejszej niż jedna wizyta na dwa tygodnie dla projektanta branży architektonicznej i konstrukcyjno-budowlanej oraz na każde wezwanie dla pozostałych branż,
 - 2) przybycie na budowę w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od wezwania, a w przypadkach wstrzymania robót w terminie nie dłuższym niż 1 dzień roboczy,
 - 3) udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące Dokumentacji w terminie 2 dni roboczych,
 - 4) opracowywanie rysunków i opisów zmian nieistotnych oraz kwalifikowanie odstępień zgodnie z art. 36a Prawa budowlanego w terminie ustalonym z Zamawiającym nie dłuższym jednak niż 14 dni,
 - 5) sporządzenie dokumentacji zmian istotnych wraz z przeprowadzeniem postępowania o zmianę pozwolenia na budowę, jeżeli konieczność zmiany wynika z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy prac projektowych,
 - 6) udział w odbiorach częściowych i w odbiorze końcowym,
 - 7) sporządzenie powykonawczych świadectw charakterystyki energetycznej,
 - 8) przygotowanie dokumentów projektowych niezbędnych do złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie.
3. Wynagrodzenie za nadzór autorski obejmuje wszystkie czynności wskazane w pkt 2, bez względu na ich liczbę.
4. Nadzór autorski pełniony jest odrębnie dla każdego etapu realizacji, do uzyskania pozwolenia na użytkowanie ostatniego z etapów.

VI. Dokumenty, uzgodnienia i badania do uzyskania przez Wykonawcę

1. W ramach wynagrodzenia Wykonawca uzyskuje na swój koszt w szczególności:
 - 1) aktualną mapę do celów projektowych,
 - 2) wypis i wyrys z planu miejscowego albo decyzję o warunkach zabudowy, jeżeli nieruchomość nie jest objęta planem miejscowym,
 - 3) wypis z ewidencji gruntów i budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej,
 - 4) warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
 - 5) warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, w tym dla zasilania na cele budowlane,
 - 6) warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej,
 - 7) uzgodnienie zarządcy drogi w zakresie zjazdu i obsługi komunikacyjnej,

- 8) uzgodnienia rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, w zakresie wymaganym przepisami,
 - 9) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach albo dokument organu potwierdzający brak obowiązku jej uzyskania, po dokonaniu kwalifikacji przedsięwzięcia na podstawie rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 10) pozwolenie wodnoprawne albo zgłoszenie wodnoprawne, jeżeli okaże się wymagane,
 - 11) zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów albo dokument potwierdzający brak takiego obowiązku,
 - 12) inne uzgodnienia, opinie i decyzje, których uzyskanie jest niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę oraz do rozpoczęcia robót.
2. Wykonawca wykonuje badania i opracowania wyjściowe:
- 1) badania geotechniczne wraz z opinią geotechniczną, a jeżeli warunki gruntowe tego wymagają, również dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny, w zakresie odpowiadającym kategorii geotechnicznej obiektu, przy liczbie punktów badawczych nie mniejszej niż jeden na każdy budynek,
 - 2) inwentaryzację dendrologiczną obejmującą wykaz drzew i krzewów kolidujących z Inwestycją wraz z pomiarem obwodów i oceną stanu,
 - 3) badanie przepuszczalności gruntu, jeżeli projektuje się rozwiązania rozsączające wody opadowe.
3. Opłaty administracyjne i opłaty za uzgodnienia, w tym opłaty skarbowe i opłaty dysponentów sieci, ponosi Wykonawca. Nie dotyczy to opłat i należności publicznoprawnych związanych z realizacją robót budowlanych oraz opłat za usunięcie drzew i krzewów.
4. Zamawiający udziela Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do reprezentowania go przed organami i dysponentami sieci, w terminie 5 dni roboczych od zgłoszenia potrzeby.

VII. Wymagania dotyczące rozwiązań projektowych

1. Standard mieszkań i budynków

1. Rozwiązania projektowe muszą spełniać wymagania warunków technicznych oraz wymagania określone w załączniku nr 6.
2. Standard wykończenia lokali określa Zamawiający, wskazując jeden z wariantów opisanych w załączniku nr 6. Wariant obowiązujący w niniejszym postępowaniu:

Lokale projektuje się w standardzie gotowym do zamieszkania, spełniającym wymagania § 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowych programów budownictwa mieszkaniowego, w zakresie określonym w rozdziale dotyczącym wariantu B załącznika nr 6.

3. Reżim wsparcia finansowego Inwestycji, wyznaczający dodatkowe wymagania standardu:
 - 1) Dokumentacja musi zapewniać spełnienie warunków wynikających z ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r., w tym minimalnych wymagań dotyczących lokali mieszkalnych.
 - 2) Dokumentacja musi zapewniać spełnienie warunków wynikających z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz z rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć.

2. Charakterystyka energetyczna

1. Budynki muszą spełniać wymagania warunków technicznych w zakresie izolacyjności cieplnej przegród oraz wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP.
2. Zamawiający wymaga uzyskania wskaźnika EP nie wyższego niż 52 kWh na metr kwadratowy powierzchni o regulowanej temperaturze w roku.
3. Wykonawca uwzględnia obowiązki dotyczące instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, wynikające z przepisów obowiązujących na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, oraz przedstawia rachunek prostego okresu zwrotu nakładów, jeżeli przepisy uzależniają obowiązek od tego okresu.

3. Rozwiązania materiałowe i równoważność

1. Dokumentacja nie może wskazywać znaków towarowych, patentów, pochodzenia, źródła ani szczególnego procesu, który charakteryzuje produkt dostarczany przez konkretnego wykonawcę.
2. Jeżeli opisanie przedmiotu w sposób wskazany w pkt 1 nie jest możliwe, dopuszcza się wskazanie z określeniem „lub równoważny” oraz z podaniem parametrów decydujących o równoważności, w sposób pozwalający na jednoznaczną ocenę ofert.
3. Materiały i wyroby budowlane opisuje się przez parametry techniczne, klasy, kategorie i wymagania norm, w tym w zakresie klasy reakcji na ogień, przewodności cieplnej, izolacyjności akustycznej i trwałości.

4. Wymagania w zakresie dostępności

1. Dokumentacja musi zapewniać dostępność architektoniczną w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.
2. Dojścia i dojazdy projektuje się bez progów i uskoków, z zapewnieniem spadków umożliwiających dostęp bez pochylni, o ile ukształtowanie terenu na to pozwala. Rezygnacja z pochylni nie zwalnia z obowiązku zapewnienia dostępu do lokali.
3. Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami projektuje się z zapewnieniem przestrzeni manewrowej, bezprogowych wejść do pomieszczeń oraz łazienki umożliwiającej korzystanie przez osobę na wózku.

VIII. Zakres branżowy Dokumentacji

1. Branża architektoniczna, obejmująca rozwiązania funkcjonalne, materiałowe i wykończeniowe, detale, zestawienia stolarki, ślusarki i wykończeń oraz zestawienia powierzchni.
2. Branża konstrukcyjno-budowlana, obejmująca rozwiązania fundamentów, konstrukcji nośnej, stropów, dachów i elementów wykończeniowych konstrukcyjnych wraz z obliczeniami statyczno-wytrzymałościowymi.
3. Branża sanitarna, obejmująca instalacje wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ogrzewania, wentylacji oraz źródło ciepła, wraz z projektami przyłączy i sieci zewnętrznych.
4. Branża elektryczna obejmująca instalacje elektryczne wewnętrzne, oświetlenie zewnętrzne, instalację odgromową i połączenia wyrównawcze, zasilanie urządzeń, instalację fotowoltaiczną wraz z zabezpieczeniami oraz przyłącza i złącza.
5. Branża telekomunikacyjna, obejmująca instalacje telekomunikacyjne budynków, kanalizację teletechniczną, instalację domofonową lub wideodomofonową, instalacje antenowe, monitoring w zakresie odpowiadającym projektowanej zabudowie.
6. Branża drogowa, obejmująca dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zjazd z drogi publicznej, odwodnienie powierzchniowe oraz oznakowanie.

7. Zieleń i zagospodarowanie terenu, obejmujące projekt zieleni z doбором gatunkowym, projekt małej architektury, ogrodzeń i miejsc gromadzenia odpadów oraz rozwiązania retencji i zagospodarowania wód opadowych na terenie Inwestycji.
8. Opracowania towarzyszące, obejmujące projekt organizacji ruchu na czas budowy, jeżeli okaże się wymagany, oraz projekt rozbiórek i zabezpieczeń, jeżeli wystąpi taka potrzeba, a także projekt przyłączy wod.-kan. na okres budowy oraz projekt zapewnienia dostaw energii elektrycznej na potrzeby placu budowy.
9. Instalacje i urządzenia niewymienione wprost, których zaprojektowanie jest konieczne do prawidłowego funkcjonowania Inwestycji, objęte są przedmiotem zamówienia bez dodatkowego wynagrodzenia.

IX. Forma i sposób przekazania Dokumentacji

1. Dokumentację przekazuje się w wersji papierowej w 3 egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej na 2 nośnikach pamięci (1 płyta DVD + 1 nośnik USB), z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Komplet kart lokali przekazuje się w 5 egzemplarzach w wersji papierowej.
3. Wersja elektroniczna obejmuje:
 - 1) pliki w formacie pdf odpowiadające treścią wersji papierowej, przeszukiwalne, z zachowaniem podziału na tomy i branże, oraz skany wszystkich pozyskanych w toku projektowania dokumentów takich jak uzgodnienia, zaświadczenia, warunki techniczne etc.
 - 2) rysunki w formacie edytowalnym dwg lub dxf,
 - 3) opisy, specyfikacje i zestawienia w formacie edytowalnym docx,
 - 4) przedmiary, kosztorysy i harmonogram w formacie edytowalnym oraz w formacie pdf,
 - 5) wizualizacje w formacie rastrowym o rozdzielczości nie mniejszej niż 3000 pikseli na dłuższej krawędzi.
4. Do wniosku o pozwolenie na budowę Dokumentację przygotowuje się również w formie elektronicznej odpowiadającej wymaganiom systemu obsługującego wnioski w postępowaniu administracyjnym, jeżeli wniosek składany jest w tej formie.
5. Wykonawca przekazuje Dokumentację wraz z wykazem opracowań, oświadczeniem o kompletności i wzajemnej zgodności opracowań oraz oświadczeniem o sporządzeniu zgodnie z umową, przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
6. Odbiór każdego etapu następuje na podstawie protokołu. Zamawiający zgłasza uwagi w terminie 10 dni roboczych od przekazania, a Wykonawca usuwa je w terminie 7 dni roboczych, bez dodatkowego wynagrodzenia.
7. Wykonawca udziela odpowiedzi na pytania Zamawiającego dotyczące Dokumentacji w terminie 2 dni roboczych od otrzymania zapytania, a w toku postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane w terminie 1 dnia roboczego.

X. Prawa autorskie

1. Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji oraz do jej poszczególnych części, w zakresie i na warunkach określonych we wzorze umowy, w ramach wynagrodzenia umownego.
2. Przeniesienie obejmuje prawo do korzystania z Dokumentacji na potrzeby realizacji Inwestycji, jej użytkowania, przebudowy i remontów, prawo do wykorzystania w postępowaniach o udzielenie zamówień oraz w postępowaniach administracyjnych, a także prawo do udostępniania osobom trzecim w tym celu.
3. Wykonawca udziela zgody na wykonywanie praw zależnych, w tym na dokonywanie zmian w Dokumentacji przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, oraz zobowiązuje się do

niewykonywania autorskiego prawa osobistego do nadzoru nad sposobem korzystania z utworu w sposób utrudniający realizację Inwestycji.

4. Wykonawca składa oświadczenie, że Dokumentacja nie narusza praw osób trzecich, oraz oświadczenia projektantów w zakresie przeniesienia praw i zgody na wykonywanie praw zależnych.
5. Zamawiający ma prawo do nieodpłatnego wykorzystania wizualizacji i materiałów graficznych w celach informacyjnych i promocyjnych, w tym w zakresie obowiązków informacyjnych związanych z finansowaniem Inwestycji.

XI. Wizja lokalna

1. Wizja lokalna jest obowiązkowa i stanowi warunek złożenia oferty na zasadach określonych w zapytaniu ofertowym.
2. Wykonawca po zawarciu umowy dokonuje szczegółowej oceny stanu nieruchomości w zakresie niezbędnym do projektowania, w tym pomiarów uzupełniających i oceny warunków gruntowo-wodnych. Powołanie się na nieznaną stan nieruchomości nie stanowi podstawy roszczeń wobec Zamawiającego.

XII. Podstawy prawne i dokumenty odniesienia

- 1) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
- 4) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- 5) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,
- 6) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- 8) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowych programów budownictwa mieszkaniowego,
- 9) ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wraz z rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć,
- 10) ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków wraz z przepisami wykonawczymi,
- 11) ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- 12) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 13) ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,

- 14) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 15) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej wraz z przepisami wykonawczymi,
- 16) ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej,
- 17) ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych,
- 18) ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- 19) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 20) ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych,
- 21) ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

Wykonawca stosuje przepisy w brzmieniu obowiązującym na dzień sporządzenia poszczególnych opracowań, z uwzględnieniem rozdziału IV pkt 8. Powyższy wykaz nie jest wykazem zamkniętym. Wykonawca zobowiązany jest wziąć pod uwagę wszystkie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy prawa unijnego, które będą miały zastosowanie w trakcie realizacji Przedmiotu umowy.