

WYMAGANIA DO PROJEKTOWANIA DOTYCZĄCE WYKONANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWEJ

Zakres wymaganej dokumentacji:

- I. Do obowiązków wykonawcy należy wykonanie i uzyskanie następujących opracowań i uzgodnień:
 - 1) Projekt architektoniczno-budowlany z podziałem na etapy:
 - a) Projekt zagospodarowania całego terenu inwestycji
 - b) Projekt architektoniczny budynku
 - c) Analiza porównawcza (analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło) i charakterystyka energetyczna.
 - 2) Projekty techniczne z podziałem na etapy:
 - a) Projekt architektury
 - b) Projekt konstrukcji
 - c) Projekt instalacji sanitarnych wewnętrznych
 - instalacja wodociągowa i kanalizacji sanitarnej,
 - instalacja kanalizacji deszczowej,
 - węzeł wymiennikowni glikol-woda, mając na uwadze spełnienie przyjętego wskaźnik EP dla budynku na poziomie nie przekraczającym **52 kWh/(m²·rok)**. **Źródło ciepła należy ustalić w porozumieniu z SIM Wschód sp. z o.o. na etapie projektowania (preferowana powietrzna pompa ciepła)**
 - instalacja ogrzewania (c.o.)
 - instalacja wentylacji mechanicznej (w tym rekuperacja)
 - d) Projekt instalacji elektrycznych wewnętrznych
 - instalacja elektryczna: oświetlenie podstawowe, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne, gniazda 230V i 400V, zasilanie urządzeń i innych odbiorów, instalacja fotowoltaiczna, instalacja odgromowa,
 - instalacja teletechniczna TV, LAN, światłowód,
 - e) Projekt instalacji sanitarnych zewnętrznych
 - zewnętrzna instalacja wodociągowa,
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej,
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, jeśli będzie konieczny.
 - f) Projekt instalacji elektrycznych zewnętrznych
 - zasilanie obiektu
 - oświetlenie terenu
 - g) Projekt drogowy
 - droga wewnętrzna, chodniki, parkingi i inne utwardzenia terenu
 - 3) Projekty budowlano wykonawcze (w tym projekt techniczny) wykonane jako odrębne opracowania (niezależnie od projektu architektoniczno-budowlanego) związane z przedmiotem inwestycji:
 - a) Projekty zjazdów i organizacji ruchu
 - b) Projekty przyłączy i budowy lub przebudowy sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej (uzgodnione z gestorem sieci) teletechniczne
 - 4) Projekty wykonawcze z podziałem na etapy:
 - a) Projekt architektury
 - b) Projekt konstrukcji
 - c) Projekt podkonstrukcji pod instalacje i urządzenia elektryczne i sanitarne
 - d) Projekt instalacji sanitarnych wewnętrznych
 - instalacja wodociągowa i kanalizacji sanitarnej,

- instalacja kanalizacji deszczowej,
- węzeł wymiennikowni glikol-woda, mając na uwadze spełnienie przyjętego wskaźnik EP dla budynku na poziomie nie przekraczalnym **52 kWh/(m²·rok)**. **Źródło ciepła należy ustalić w porozumieniu z SIM Wschód sp. z o.o. na etapie projektowania (preferowana powietrzna pompa ciepła)**
- instalacja ogrzewania (c.o.)
- instalacja wentylacji mechanicznej (w tym rekuperacja)
- e) Projekt instalacji elektrycznych wewnętrznych
 - instalacja elektryczna: oświetlenie podstawowe, oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne, gniazda 230V i 400V, zasilanie urządzeń i innych odbiorów, instalacja fotowoltaiczna, instalacja odgromowa,
 - instalacja teletechniczna TV, LAN, światłowód,
- f) Projekt instalacji sanitarnych zewnętrznych
 - zewnętrzna instalacja wodociągowa
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym – jeśli będzie konieczny
 - zewnętrzna kanalizacja teletechniczna (światłowodowa)
- g) Projekt instalacji elektrycznych zewnętrznych
 - zasilanie obiektu – zgodnie z warunkami wydanymi przez dostawcę energii.
 - oświetlenie terenu
- h) Projekt drogowy
 - droga wewnętrzna, chodniki, parkingi i inne utwardzenia terenu wraz z projektami towarzyszącymi
- i) Projekt zieleni i małej architektury
 - projekt nasadzeń, projekt nasadzeń zamiennych, inwentaryzacja zieleni
 - projekt małej architektury, ławek, wiat itp.
- j) Projekt wnętrz
 - posadzek, sufitów i ścian z uwzględnieniem elementów instalacyjnych i wyposażenia dla kuchni i łazienek
 - posadzek w pomieszczeniach technicznych
 - posadzek, sufitów, ścian z uwzględnieniem elementów instalacyjnych i wyposażenia w częściach wspólnych (korytarze, klatki schodowe, wiatrołap)
 - numeracji mieszkań, oznakowania i numeracji poziomów/pięter,
 - wyznaczenie i oznakowanie miejsc parkingowych oraz znaków drogowych,
- k) Karty wszystkich lokali z podanym metrażem, wymiarami pomieszczeń, rodzajem lokalu oraz pokazanie, w którym miejscu, na jakiej kondygnacji i w jakim kierunku się znajduje w formacie jpg. lub png.

II. Dodatkowo do obowiązków wykonawcy należy:

- 1) Inwentaryzacja terenu w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji.
- 2) Wykonanie mapy do celów projektowych.
- 3) Wykonie badań geotechnicznych gruntu -jeżeli są konieczne.
- 4) Opracowanie informacji BIOZ
- 5) Uzgodnienie dokumentacji z rzeczoznawcą ds. ppoż. (w tym przygotowanie scenariusza pożarowego, tablicy wysterowań i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego) jeśli przyjęte rozwiązania projektowe będą tego wymagały.
- 6) Uzgodnienie dokumentacji z rzeczoznawcą ds. hig.-sanit. – jeżeli jest konieczne
- 7) Uzgodnienie dokumentacji projektowej infrastruktury technicznej (przyłączy) z dostawcami mediów (w tym uzgodnienie układów pomiarowych z lokalnym dostawcą energii) w oraz w razie potrzeb uzyskanie opinii jednostki administracyjnej do spraw Koordynacji Usytuowania Projektowanych Sieci Uzbudowania Terenu.
- 8) Projekt zjazdu z drogi publicznej uzgodniony z zarządcą drogi.

- 9) Projekt organizacji ruchu uzgodniony z zarządcą drogi.
- 10) Uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego, jeśli przyjęte rozwiązania projektowe będą tego wymagały.
- 11) Uzyskanie decyzji środowiskowych, jeśli przyjęte rozwiązania projektowe będą tego wymagały.
- 12) Opracowanie kosztorysu inwestorskiego oraz przedmiaru wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów.
- 13) Opracowanie STWiOR.
- 14) Koordynacja międzybranżowa dokumentacji projektowej.
- 15) Skompletowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej.
- 16) Pozyskanie uzgodnień, opinii, decyzji i warunków technicznych gestorów niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 17) W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z sieciami sporządzenie mapy określającej obszar służebności przesyłu oraz sporządzenie dokumentacji projektowej jej usunięcia (jeżeli wymagane).
- 18) Przedstawienie w formie papierowej i multimedialnej wizualizacji zewnętrznej (min. 4 ujęcia prezentujące obiekt z każdej strony) i wewnętrznej (przykładowa aranżacja dwóch mieszkań, aranżacja części wspólnej wejściowej oraz części usługowej) projektowanego obiektu do celów marketingowych. Przygotowanie projektów materiałów reklamowych (marketingowych), do opracowania folderów reklamowych, ulotek, banerów. Przygotowanie prezentacji multimedialnej projektu. Wykonanie materiałów w formacie EPS, AI, rozdzielczość min 300 dpi, CMYK:
 - 2 rodzajów plakatu o wym. 1x0,7 m.
 - 2 rodzajów banera na ogrodzenie o wym. 5x1.5 m.
 - billboardu o wym. 5x2,3 m.
 - ulotki informacyjnej dwustronnej - format A5.
- 19) Na podstawie otrzymanego pełnomocnictwa Projektant uzyska w imieniu Zamawiającego Pozwolenie na Budowę oraz dokona wszelkich zgłoszeń robót budowlanych związanych z inwestycją. Projektant ma obowiązek monitorowania procesu wydawania Pozwolenia na Budowę, uwzględniania w Dokumentacji Projektowej (w ramach wynagrodzenia) uwag organu zgłoszonych w toku postępowania, w celu skutecznego uzyskania Pozwolenia na Budowę lub skutecznego zgłoszenia, w możliwie jak najkrótszym czasie.
- 20) Przygotowanie wniosku o wyłączenie gruntu z użytkowania rolniczego z niezbędnymi załącznikami.
- 21) Projekty rozbiórek budynków istniejących i innych elementów wraz z uzyskaniem pozwolenia lub zgłoszenia - jeśli będą konieczne.
- 22) Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na wycinkę drzew i krzewów – jeżeli będzie konieczna.
- 23) Należy przewidzieć etapowanie inwestycji – 2 etapy (łącznie 4 budynki po dwa w każdym etapie).

III. Nadzór autorski inwestycji realizowanej w ramach projektu sporządzonego przez Wykonawcę polegający na wyjaśnianiu wątpliwości powstałych w toku realizacji inwestycji w oparciu o sporządzony projekt, wprowadzaniu niezbędnych korekt do projektu na etapie budowy oraz zmian nieistotnych w projekcie po zakończeniu budowy przed oddaniem budynków do użytkowania, uczestniczeniu w spotkaniach i naradach na budowie.

IV. Opracowana dokumentacja w swoim zakresie i formie winna spełniać wymagania określone przepisami: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.) z późn. zm., rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458) z późn. zm., dalej: rozporządzenie w sprawie kosztorysu inwestorskiego, rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 r. poz. 2454) z późn. zm., dalej: rozporządzenie w sprawie dokumentacji projektowej

- V. Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z przepisami ustawy prawo zamówień publicznych, w szczególności dotyczących opisu przedmiotu zamówienia oraz kosztorysów i przedmiarów.
- VI. Wykonawca przekazuje Zamawiającemu kompletne dokumentacje w siedzibie Zamawiającego zawierające oświadczenie, w którym pod odpowiedzialnością cywilno-karną, stwierdza, że przedmiot niniejszego zamówienia został wykonany zgodnie z umową, zasadami współczesnej wiedzy technicznej, normami oraz obowiązującymi przepisami i jest kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć.
- VII. Każdy egzemplarz projektu musi być opatrzony wszystkimi podpisami i zaświadczeniami, których wymaga Prawo Budowlane.
- VIII. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kompletną dokumentację projektową w wersji papierowej oraz elektronicznej - edytowalnej i nieedytowalnej w ilości:
 - 1) Opracowanie projektu zagospodarowania terenu
 - 3 egz. przeznaczone do złożenia w celu uzyskania pozwolenia na budowę,
 - 2 egz. kopia projektu budowlanego, który uzyskał pozwolenie na budowę
 - 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf
 - 2) Opracowanie projektu architektoniczno - budowlanego
 - 3 egz. przeznaczone do złożenia w celu uzyskania pozwolenia na budowę,
 - 2 egz. kopia projektu budowlanego, który uzyskał pozwolenie na budowę
 - 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf
 - 3) Opracowanie projektu technicznego - 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf
 - 4) Opracowanie projektu wykonawczego - 4 egzemplarzy w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf
 - 5) Sporządzenie przedmiarów robót wg. branż – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf
 - 6) Sporządzenie kosztorysów inwestorskich i przedmiarów wg. branż – 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf,
 - 7) Sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót - 4 egzemplarze w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej edytowalnej oraz pdf,

Wymagania dotyczące dokumentacji:

- 1) Z uwagi na fakt, iż opracowana dokumentacja projektowa będzie stanowiła opis przedmiotu zamówienia stanowiący załącznik do SWZ na realizację robót budowlanych w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych Wykonawca zobowiązuje się do przygotowania dokumentacji w taki sposób, aby spełniała wszelkie wymogi ustawy Prawo zamówień publicznych. W szczególności Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia zgodności przygotowanej dokumentacji z art. 99-103, oraz art. 97 ustawy z 11 września 2019 roku Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo zamówień Publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm), a także wszelkimi wymogami zawartymi w:
 - a) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót

budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458)

- b) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454), dalej: rozporządzenie w sprawie dokumentacji projektowej,
- 2) Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać wymagania dotyczące opisu przedmiotu zamówienia określonego w ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm).
 - 3) Wykonawca nie może używać w dokumentacji projektowej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i Zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. Każdorazowe użycie w dokumentacji projektowej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę wymaga dopuszczenia rozwiązań równoważnych, pisemnego uzasadnienia ze strony wykonawcy (wskazującego na specyfikę przedmiotu zamówienia oraz brak możliwości opisanie przedmiotu zamówienia za pomocą obiektywnych parametrów) oraz opisu równoważności. Uzasadnienie składa się wraz z dokumentacją projektową pod rygorem nieodebrania dokumentacji.
 - 4) Wykonawca może używać w dokumentacji projektowej wymogu posiadania oznakowania, (przez co rozumie się zaświadczenie, poświadczenie lub każdy inny dokument, potwierdzający, że obiekt budowlany, produkt, usługa, proces lub procedura spełniają określone wymogi np. certyfikaty) jedynie w przypadku elementów o szczególnych cechach, przy czym muszą być wówczas spełnione następujące warunki:
 - a) wymagania dotyczące oznakowania dotyczą wyłącznie kryteriów, które są związane z przedmiotem zamówienia, i są odpowiednie dla określenia cech robót budowlanych, dostaw lub usług będących przedmiotem tego zamówienia;
 - b) wymagania dotyczące oznakowania są oparte na obiektywnie możliwych do sprawdzenia i niedyskryminujących kryteriach;
 - c) warunki przyznawania oznakowania są przyjmowane w drodze otwartej i przejrzystej procedury, w której mogą uczestniczyć wszystkie zainteresowane podmioty, w tym podmioty należące do administracji publicznej, konsumenci, partnerzy społeczni, producenci, dystrybutorzy oraz organizacje pozarządowe;
 - d) oznakowania są dostępne dla wszystkich zainteresowanych stron;
 - e) wymagania dotyczące oznakowania są określane przez podmiot trzeci, na który wykonawca ubiegający się o oznakowanie nie może wywierać decydującego wpływu.
 - 5) Wykonawca używając oznakowania składa wraz z dokumentacją odrębne oświadczenie o tym, że użyte oznakowanie spełnia ww. wymogi.
 - 6) Wykonawca może używać w dokumentacji projektowej wymogu posiadania certyfikatów wydanego przez jednostkę oceniającą zgodność [(jednostkę wykonującą działania z zakresu oceny zgodności, w tym kalibrację, testy, certyfikację i kontrolę, akredytowaną zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 765/2008 z dnia 9 lipca 2008 r. ustanawiającym wymagania w zakresie akredytacji i nadzoru rynku odnoszące się do warunków wprowadzania produktów do obrotu i uchylającym rozporządzenie (EWG) nr 339/93 (Dz. Urz. UE L 218 z 13.08.2008, str. 30)] lub sprawozdania z badań przeprowadzonych przez tę jednostkę jako środka dowodowego potwierdzającego zgodność z wymaganiami lub cechami określonymi w opisie przedmiotu zamówienia, kryteriach oceny ofert lub warunkach realizacji zamówienia. W przypadku wymagania przedstawienia certyfikatów wydanych przez określoną jednostkę oceniającą zgodność, wykonawca dopuszcza certyfikaty wydane przez inne równoważne jednostki oceniające zgodność.

- 7) Wykonawca przygotowuje dokumentację projektową w jeden z następujących sposobów, z uwzględnieniem odrębnych przepisów technicznych:
- a) przez określenie wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, w tym wymagań środowiskowych, pod warunkiem, że podane parametry są dostatecznie precyzyjne, aby umożliwić wykonawcom ustalenie przedmiotu zamówienia, a zamawiającemu udzielenie zamówienia;
 - b) przez odniesienie się w kolejności preferencji do:
 - Polskich Norm przenoszących normy europejskie,
 - norm innych państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego przenoszących normy europejskie,
 - europejskich ocen technicznych, rozumianych jako udokumentowane oceny działania wyrobu budowlanego względem jego podstawowych cech, zgodnie z odpowiednim europejskim dokumentem oceny, w rozumieniu art. 2 pkt 12 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EEG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.),
 - wspólnych specyfikacji technicznych, rozumianych jako specyfikacje techniczne w dziedzinie produktów teleinformatycznych określone zgodnie z art. 13 i art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1025/2012 z dnia 25 października 2012 r. w sprawie normalizacji europejskiej, zmieniającego dyrektywę Rady 89/686/EEG i 93/15/EEG oraz dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 94/9/WE, 94/25/WE, 95/16/WE, 97/23/WE, 98/34/WE, 2004/22/WE, 2007/23/WE, 2009/23/WE i 2009/105/WE oraz uchylającego decyzję Rady 87/95/EEG i decyzję Parlamentu Europejskiego i Rady nr 1673/2006/WE (Dz. Urz. UE L 316 z 14.11.2012, str. 12),
 - norm międzynarodowych,
 - specyfikacji technicznych, których przestrzeganie nie jest obowiązkowe, przyjętych przez instytucję normalizacyjną, wyspecjalizowaną w opracowywaniu specyfikacji technicznych w celu powtarzalnego i stałego stosowania w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa,
 - innych systemów referencji technicznych ustanowionych przez europejskie organizacje normalizacyjne;
 - przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w pkt 2, oraz przez odniesienie do wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w pkt 1, w zakresie wybranych cech;
 - przez odniesienie do kategorii wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności, o których mowa w pkt 1, i przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w pkt 2, stanowiących środek domniemania zgodności z tego rodzaju wymaganiami dotyczącymi wydajności lub funkcjonalności
- 8) Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych wykonawca jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważne” oraz określa parametry równoważności.
- 9) Naruszenie przez Wykonawcę postanowień zawartych w ust. 2-7 powoduje odmowę odbioru dokumentacji projektowej z winy Wykonawcy do momentu jej poprawienia zgodnie z tymi wymaganiami.