

## Załącznik nr 1

### Opis przedmiotu zamówienia

#### I. Przedmiot Zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania pn.: **„Zakup działki, opracowanie dokumentacji budowlanej, wybudowanie trzech obiektów z przeznaczeniem na placówki opiekuńczo- wychowawcze dla dzieci i młodzieży- zapewnienie opieki i wychowania dzieciom pozbawionym opieki biologicznych rodziców”**.

Teren inwestycji obejmuje fragmenty działek nr 23/11 oraz 22/2, obręb 0001 Łągów i został on objęty decyzją nr 2/2024 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 19.01.2024r.

2. Zakres zamówienia, o którym mowa w ust. 1 należy zrealizować w oparciu o dokumentację projektową pn.: **„Zakup działki, opracowanie dokumentacji budowlanej, wybudowanie trzech obiektów z przeznaczeniem na placówki opiekuńczo – wychowawcze dla dzieci i młodzieży- zapewnienie opieki i wychowania dzieciom pozbawionym opieki biologicznych rodziców”** opracowaną przez Czora & Czora Pracownia Architektoniczna Sp. z o.o.; ul. Armii Krajowej 6; 40-689 Katowice.

3. Podstawą do realizacji przedmiotowego zadania jest decyzja o pozwoleniu na budowę.

4. Zamówienie obejmuje wykonanie robót budowlanych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym:

#### 4.1. Zakres podstawowy obejmujący:

- a) wykonanie wszelkich prac przygotowawczych związanych z zagospodarowaniem terenu budowy, które są niezbędne do rozpoczęcia i przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego w sposób prawidłowy zgodny z przepisami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, normami, przepisami polskiego prawa jak i wiedzą techniczną w tym m.in. zabezpieczenie placu budowy (ogrodzenie itp.), wykonanie zaplecza socjalnego i biurowego na potrzeby Zamawiającego i Wykonawcy;
- b) wykonanie wszelkich robót budowlano- montażowych zgodnie z wielobranżową dokumentacją projektową, w tym:
  - **budowę budynku oznaczonego symbolem nr 1** z przeznaczeniem na placówkę opiekuńczo- wychowawczą dla dzieci i młodzieży wraz z wyposażeniem obiektu (zakupem, dostawą, montażem i uruchomieniem) w niezbędne urządzenia, wyposażenie, infrastrukturę towarzyszącą;
  - budowę przyłącza wodociągowego na odcinku W3- budynek nr 1;
  - budowę przyłącza wodociągowego na odcinku W2- 8mb w kierunku budynku nr 2 (przyłącze należy szczelnie zaślepić zgrzewanym lub skręcanym korkiem);
  - budowę sieci wodociągowej wraz z projektowanym hydrantem na odcinku w1- HP1;
  - budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej na odcinku S4- budynek nr 1;

- budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej na odcinku S1- S5;
  - budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej na odcinku S5- garaż;
  - budowę sieci kanalizacji sanitarnej na odcinku S1-S4;
  - budowę przyłącza elektroenergetycznego od złącza kablowo- pomiarowego do budynku nr 1 (na odcinkach ZKP- budynek nr 2, ZKP- budynek nr 3 należy ułożyć rury osłonowe DN110);
  - budowę instalacji zewnętrznej teletechnicznej (do wykonania cała instalacja zgodnie z projektem wykonawczym. Na wysokości bud. nr 2 i 3 w studniach teletechnicznych pozostawić odpowiednio zabezpieczony przed wilgocią zapas kabli umożliwiający późniejsze podłączenie budynków);
  - budowę instalacji oświetleniowej terenu wraz z monitoringiem zewnętrznym (do wykonania cała instalacja zgodnie z projektem wykonawczym, rejestrator instalacji CCTV należy zamontować w pomieszczeniu centralnego odkurzacza w bud. nr 1);
  - budowę garażu 3- stanowiskowego, dróg wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo- jezdne, miejsc parkingowych, chodników **(z wyłączeniem chodników, podjazdów i tarasów w bezpośrednim sąsiedztwie budynków nr 2 i 3- budynek nr 2 ok. 200m<sup>2</sup>, budynek nr 3 ok. 250m<sup>2</sup> fragment chodnika wzdłuż drogi ok. 35m<sup>2</sup>)**, wraz z włączeniem do istniejącego układu komunikacyjnego;
  - budowę ogrodzenia, wydzielenie i zagospodarowanie miejsca do gromadzenia odpadów;
  - budowę placu zabaw oraz altany zlokalizowanych w zachodniej części działki;
  - wyposażenie terenu inwestycji w obiekty małej infrastruktury;
  - posianie trawy w obrębie terenów zielonych wchodzących w zakres inwestycji (dotyczy także terenu przewidzianego pod budowę budynków nr 2 i 3).
- c) wykonanie wszelkich niezbędnych robót zabezpieczających, pomocniczych i tymczasowych, związanych z usunięciem kolizji wykonawczych;
- d) wykonanie wszelkich prac określonych w treści umowy oraz takich, które wynikają z zobowiązań nałożonych na Wykonawcę w trakcie realizacji inwestycji przez organy administracji państwowej (decyzje, postanowienia, itp.);
- e) zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej i geologicznej;
- f) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wszelkich powstałych w trakcie realizacji inwestycji odpadów.
- g) wykonanie wszelkich prac niezbędnych do uzyskania na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie realizowanych obiektów w tym opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, a także prawidłowe oznakowanie obiektów do ewakuacji wraz z rozmieszczeniem gaśnic oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru;
- h) przygotowanie dokumentacji do odbiorów technicznych, w tym m.in.: przyłączy mediów, przeprowadzenie odbiorów przez dostawców mediów oraz uczestnictwo w procesach odbiorowych z udziałem Zamawiającego;

- i) przygotowanie instrukcji eksploatacji budynku, która będzie zawierała m.in. warunki konserwacji i tabelaryczne zestawienie urządzeń wraz z typami, rodzajami, numerami fabrycznymi i wymaganiami serwisowymi związanymi z okresowymi przeglądami gwarancyjnymi i pogwarancyjnymi;
- j) wykonanie próbnego rozruchu technologicznego wszystkich instalacji jednocześnie przed planowanym odbiorem robót budowlanych, w tym także przeprowadzenie rozruchów technicznych przez autoryzowane serwisy producentów;
- k) przygotowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej w 3 egz. w wersji papierowej i w 1 egz. w wersji cyfrowej (zawierającej m.in. projekt wykonawczy z naniesionymi zmianami, karty materiałowe, atesty, certyfikaty, świadectwa zgodności, protokoły z prób, pomiarów i narad koordynacyjnych, uzgodnienia z Zamawiającym, instrukcje obsługi urządzeń, warunki gwarancji wraz z instrukcją eksploatacji, itp.). Wszelkie dokumenty dołączone do dokumentacji powykonawczej Wykonawca zobowiązany jest dołączyć w języku polskim;
- l) uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji pozwolenia na użytkowanie;
- m) przeszkolenie osób wskazanych przez Zamawiającego w zakresie zainstalowanych urządzeń i systemów.

#### 4.2. Charakterystyka prac dla **zakresu podstawowego**.

Budynek nr 1 należy wybudować i wyposażyć jako dwukondygnacyjny w kształcie prostopadłościanu, niepodpiwniczony, przykryty dachem dwuspadowym (poddasze mieszkalne) z przeznaczeniem na placówki opiekuńczo- wychowawcze dla dzieci i młodzieży, w tym niepełnosprawnej. Zgodnie z dokumentacją projektową obiekt będący przedmiotem zamówienia (**w ramach zakresu podstawowego**) przeznaczony jest dla 14 osób (12 dzieci i 2 opiekunów).

W części parterowej zaprojektowano strefę wejściową (wiatrołap z garderobą), spiżarnię, pomieszczenie centralnego odkurzacza, pokój dzienny z otwartą jadalnią i kuchnią. W pozostałej części parteru została zlokalizowana sypialnia opiekunów z łazienką, sypialnia dzieci, łazienka dostępna z korytarza dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, kotłownia, a także obudowana klatka schodowa i winda na poziom +1. Na poziomie +1 zlokalizowano pięć dwuosobowych sypialni dla dzieci, dwie łazienki dostępne z korytarza, pomieszczenie porządkowe i pokój do nauki. Od strony południowej zostało zlokalizowane wyjście na obudowany, zadaszony taras zabezpieczony balustradą. Dodatkowo na poziomie +1 w nieużytkowanej części poddasza zlokalizowano centralę wentylacyjną z czerpnią w elewacji północnej i wyrzutnią dachową. Budynek nr 1 należy wyposażyć w kompletne instalacje wewnętrzne tj.:

- elektryczną,
- oddymiania klatki schodowej,
- oświetlenia awaryjnego- ewakuacyjnego,
- wodno- kanalizacyjną,
- wodociągową przeciwpożarową- hydrantową,

- fotowoltaiczną,
- solarną,
- ciepłej wody użytkowej,
- centralnego odkurzenia,
- teletechniczną,
- wentylacji mechanicznej z rekuperacją,
- centralnego ogrzewania z indywidualnego źródła ciepła jakim jest kocioł na pellet.

Od strony zachodniej budynku nr 1 zaprojektowano drewniane zadaszenie tarasu z przykryciem jednospadowym poliwęglanem NRO.

Dodatkowo budynek należy wyposażyć we wszystkie niezbędne do eksploatacji urządzenia oraz meble zgodnie z aranżacją w tym m.in. w podnośnik osobowy (windę) dla osób niepełnosprawnych, umożliwiające przemieszczanie się pomiędzy kondygnacjami.

Teren zewnętrzny należy zagospodarować poprzez budowę ciągów komunikacyjnych wraz ze stanowiskami do parkowania (ciągi pieszo- jezdne, chodniki, pochylnie, 6 miejsc parkingowych w tym 1 dla osób niepełnosprawnych- przy budynku nr 1). Teren działki należy ogrodzić wraz z wykonaniem oświetlenia zewnętrznego przy pomocy energooszczędnych źródeł światła. W obrębie inwestycji należy wykonać cyfrowy monitoring zewnętrzny. W tym celu na słupach oświetleniowych należy zamontować kamery. Do poszczególnych słupów oświetleniowych należy doprowadzić kanalizację kablową w postaci rur DVK oraz studni kablowych.

#### 4.3. Zakres objęty opcją obejmujący:

- a) wykonanie wszelkich robót budowlano- montażowych zgodnie z wielobranżową dokumentacją projektową, w tym:
  - **budowę budynków oznaczonych symbolami nr 2 i/lub 3** z przeznaczeniem na placówki opiekuńczo- wychowawczą dla dzieci i młodzieży wraz z wyposażeniem obiektów (zakupem, dostawą, montażem i uruchomieniem) w niezbędne urządzenia, wyposażenie, infrastrukturę towarzyszącą;
  - budowę przyłączy wodociągowych do budynków oznaczonych symbolami nr 2 i/lub 3 na odcinkach W2- budynek nr 2, W1- budynek nr 3- należy wykorzystać instalacje wykonane w zakresie podstawowym;
  - budowę przyłączy kanalizacji sanitarnej do budynków nr 2 i/lub 3 na odcinkach S3- budynek nr 2, S5- budynek nr 3- należy wykorzystać instalacje wykonane w zakresie podstawowym;
  - budowę przyłączy elektroenergetycznych od złącza kablowo- pomiarowego do budynków nr 2 i/lub 3 (na odcinkach ZKP- budynek nr 2, ZKP- budynek nr 3 zakres podstawowy obejmował ułożenie rur osłonowych DN110, które należy wykorzystać);
  - budowę instalacji zewnętrznej teletechnicznej do budynków nr 2 i/lub 3. Zgodnie z zakresem podstawowym na wysokości bud. nr 2 i 3 w studniach teletechnicznych

- pozostawiono odpowiednio zabezpieczony przed wilgocią zapas kabli umożliwiający podłączenie budynków);
- budowę chodników, podjazdów, tarasów i miejsc postojowych (2szt. dla osób niepełnosprawnych) w bezpośrednim sąsiedztwie budynków nr 2 i/lub 3- **budynek nr 2 ok. 200m<sup>2</sup>, budynek nr 3 ok. 250m<sup>2</sup> fragment chodnika wzdłuż drogi ok. 35m<sup>2</sup>**);
  - posianie trawy w obrębie terenów zielonych, wokół realizowanych budynków nr 2 i/lub 3;
  - wykonanie nasadzeń drzew oraz krzewów na całym terenie inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową.
- b) wykonanie wszelkich niezbędnych robót zabezpieczających, pomocniczych i tymczasowych, związanych z usunięciem kolizji wykonawczych;
- c) wykonanie wszelkich prac określonych w treści umowy oraz takich, które wynikają z zobowiązań nałożonych na Wykonawcę w trakcie realizacji inwestycji przez organy administracji państwowej (decyzje, postanowienia, itp.);
- d) zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej i geologicznej;
- e) zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wszelkich powstałych w trakcie realizacji inwestycji odpadów.
- f) wykonanie wszelkich prac niezbędnych do uzyskania na rzecz Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie realizowanych obiektów w tym opracowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, a także prawidłowe oznakowanie obiektów do ewakuacji wraz z rozmieszczeniem gaśnic oraz instrukcji postępowania na wypadek pożaru;
- g) przygotowanie dokumentacji do odbiorów technicznych, w tym m.in.: przyłączy mediów, przeprowadzenie odbiorów przez dostawców mediów oraz uczestnictwo w procesach odbiorowych z udziałem Zamawiającego;
- h) przygotowanie instrukcji eksploatacji budynków, która będzie zawierała m.in. warunki konserwacji i tabelaryczne zestawienie urządzeń wraz z typami, rodzajami, numerami fabrycznymi i wymaganiami serwisowymi związanymi z okresowymi przeglądami gwarancyjnymi i pogwarancyjnymi;
- i) wykonanie próbnego rozruchu technologicznego wszystkich instalacji jednocześnie przed planowanym odbiorem robót budowlanych, w tym także przeprowadzenie rozruchów technicznych przez autoryzowane serwisy producentów;
- j) przygotowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej w 3 egz. w wersji papierowej i w 1 egz. w wersji cyfrowej (zawierającej m.in. projekt wykonawczy z naniesionymi zmianami, karty materiałowe, atesty, certyfikaty, świadectwa zgodności, protokoły z prób, pomiarów i narad koordynacyjnych, uzgodnienia z Zamawiającym, instrukcje obsługi urządzeń, warunki gwarancji wraz z instrukcją eksploatacji, itp.). Wszelkie dokumenty dołączone do dokumentacji powykonawczej Wykonawca zobowiązany jest dołączyć w języku polskim;
- k) uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji pozwolenia na użytkowanie;

l) przeszkolenie osób wskazanych przez Zamawiającego w zakresie zainstalowanych urządzeń i systemów.

#### 4.4. Charakterystyka prac dla **zakresu objętego opcją.**

Budynki nr 2 i/lub 3 należy wybudować i wyposażać jako dwukondygnacyjne w kształcie prostopadłościanu, niepodpiwniczone, przykryte dachem dwuspadowym (poddasze mieszkalne) z przeznaczeniem na placówki opiekuńczo- wychowawcze dla dzieci i młodzieży, w tym niepełnosprawnej. Zgodnie z dokumentacją projektową obiekty będące przedmiotem zamówienia przeznaczone są dla 14 osób- każdy z budynków (12 dzieci i 2 opiekunów).

W części parterowej zaprojektowano strefę wejściową (wiatrołap z garderobą), spiżarnię, pomieszczenie centralnego odkurzacza, pokój dzienny z otwartą jadalnią i kuchnią. W pozostałej części parteru została zlokalizowana sypialnia opiekunów z łazienką, sypialnia dzieci, łazienka dostępna z korytarza dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, kotłownia, a także obudowana klatka schodowa i winda na poziom +1. Na poziomie +1 zlokalizowano pięć dwuosobowych sypialni dla dzieci, dwie łazienki dostępne z korytarza, pomieszczenie porządkowe i pokój do nauki. Od strony południowej zostało zlokalizowane wyjście na obudowany, zadaszony taras zabezpieczony balustradą. Dodatkowo na poziomie +1 w nieużytkowanej części poddasza zlokalizowano centralę wentylacyjną z czerpnią w elewacji północnej i wyrzutnią dachową. Budynki nr 2 i/lub 3 należy wyposażać w kompletne instalacje wewnętrzne tj.:

- elektryczną,
- oddymiania klatki schodowej,
- oświetlenia awaryjnego- ewakuacyjnego,
- wodno- kanalizacyjną,
- wodociągową przeciwpożarową- hydrantową,
- fotowoltaiczną,
- solarną,
- ciepłej wody użytkowej,
- centralnego odkurzenia,
- teletechniczną,
- wentylacji mechanicznej z rekuperacją,
- centralnego ogrzewania z indywidualnego źródła ciepła jakim jest kocioł na pellet.

Od strony zachodniej budynków nr 2 i/lub 3 zaprojektowano drewniane zadaszenie tarasu z przykryciem jednospadowym poliwęglanem NRO.

Dodatkowo budynki należy wyposażać we wszystkie niezbędne do eksploatacji urządzenia oraz meble zgodnie z aranżacją w tym m.in. w podnośniki osobowe (windy) dla osób niepełnosprawnych, umożliwiające przemieszczanie się pomiędzy kondygnacjami.

Teren zewnętrzny należy zagospodarować poprzez budowę ciągów komunikacyjnych wraz ze stanowiskami do parkowania (tarasy, ciągi pieszo- jezdne, pochylnie

i chodniki w bezpośrednim sąsiedztwie budynków nr 2 i/lub 3 wraz z dwoma miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych).

5. Zamawiający może z prawa opcji skorzystać lub skorzystać w części na zasadach określonych poniżej oraz w umowie:
- a) zamówienie realizowane w ramach opcji jest jednostronnym uprawnieniem Zamawiającego, dlatego też nieskorzystanie przez Zamawiającego z prawa opcji nie stanowi podstawy dla Wykonawcy do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Zamawiającego;
  - b) zamówienie objęte prawem opcji, Wykonawca będzie zobowiązany wykonać po uprzednim otrzymaniu zawiadomienia od Zamawiającego, że zamierza z prawa opcji skorzystać, zawierającego wskazanie rodzaju i ilości prac zleczanych w ramach przedmiotowego uprawnienia Zamawiającego;
  - c) zasady dotyczące realizacji zamówienia objętego prawem opcji będą takie same jak te, które obowiązują przy realizacji zamówienia podstawowego. Zamawiający zastrzega, że ceny jednostkowe objęte opcją będą identyczne, jak w Ofercie Wykonawcy oraz niezmiennie w całym okresie realizacji umowy;
  - d) Zamawiający zastrzega, że wartość zamówienia przewidziana w ramach prawa opcji nie może przekroczyć 60% wartości zamówienia podstawowego. Ponadto, wartość zamówienia w ramach prawa opcji może ulec zmniejszeniu w trakcie trwania umowy w zależności od potrzeb i posiadanych przez Zamawiającego środków finansowych na realizację inwestycji;
  - e) Zamawiający jest uprawniony do skorzystania z prawa opcji (złożenia oświadczenia woli) w okresie **do 6 miesięcy**, licząc od dnia zawarcia umowy.
6. W ramach swych obowiązków Wykonawca zobowiązany jest do:
- zabezpieczenie terenu prac przed dostępem osób postronnych;
  - zabezpieczenia wykopów przed zalaniem- pompowania wody;
  - utrzymania porządku na terenie wokół placu budowy, a po zakończeniu robót doprowadzenia go do należytego stanu, również po likwidacji placu budowy;
  - zabezpieczenia dla potrzeb budowy dostawy energii elektrycznej, dostawy wody oraz innych mediów niezbędnych do wykonania zamówienia;
  - prawidłowej gospodarki wszystkimi materiałami pozostałymi po robotach budowlanych, które powinny zostać przetworzone z uwzględnieniem ustawy o odpadach. Wszelkie odpady powstałe w wyniku prowadzenia prac muszą być na bieżąco usuwane z terenu budowy. Wykonawca powinien przekazywać je uprawnionym firmom posiadającym zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie unieszkodliwiania, zbiórki lub odzysku określonych rodzajów odpadów. Przekazanie odpadów Wykonawca powinien udokumentować stosownymi kartami przekazania;
  - zlikwidowania placu budowy po zakończeniu inwestycji oraz doprowadzenia wykorzystywanego do tego celu terenu do stanu pełnego uporządkowania wraz z uporządkowaniem terenu przyległego.

7. Zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia podstawowego zakresu zamówienia w zależności od zaferowanej ceny ofertowej. Skorzystanie z prawa opcji jest prawem, a nie obowiązkiem Zamawiającego. Złożenie oferty przez Wykonawcę jest jednoznaczne z akceptacją powyższych warunków realizacji zamówienia i nie może rodzić żadnych roszczeń w przypadku nieskorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji, lub skorzystania z tego prawa w ograniczonym zakresie.

**Uwaga!**

**Zamawiający zaznacza, że załączone przedmiary robót mają charakter pogładowy i są dokumentem pomocniczym dla Wykonawców przy sporządzeniu oferty. W żadnym razie przedmiary robót nie mogą być traktowane jako podstawowe dokumenty w zakresie rodzaju i ilości robót do wykonania.**