

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ KONCESJODAWCY

Koncesjodawca : **Gmina Murowana Goślina**

Nazwa zadania: **Koncesja na roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkalnego**

1. Opis przedmiotu koncesji

Przedmiotem koncesji jest rozbiórka 3 budynków mieszkalnych położonych w Murowanej Goślinie, przy ul. Przemysłowej nr 11, 13 i 17 oraz zaprojektowanie i wybudowanie 1 lub więcej budynków mieszkalnych, zgodnie z zaakceptowaną przez Koncesjodawcę koncepcją zabudowy oraz decyzją o warunkach zabudowy stanowiącą Załącznik A do niniejszego załącznika, zawierających łącznie co najmniej 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 3.000 m², przy czym 16 lokali, w stosunku do których prawo Koncesjonariusza zostanie ograniczone w sposób określony w zdaniu 2 poniżej (dalej jako „Lokale ograniczone”) musi posiadać łączną powierzchnię użytkową co najmniej 720 m² i stanowić 4 lokale 1-pokojowe o powierzchni użytkowej minimum 35 m² każdy oraz 12 lokali 2-pokojowych o powierzchni użytkowej minimum 40 m² każdy.

Rozbiórka budynków nr 11 i 17 musi zostać poprzedzona rozbiórką budynku nr 13 oraz wybudowaniem budynku lub budynków zawierających lokale mieszkalne, w tym Lokale ograniczone, w stosunku do których prawo Koncesjonariusza do korzystania będzie ograniczone w ten sposób, iż zobowiązany będzie on wynajmować je osobom wskazanym przez Koncesjodawcę według stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Przedmiot koncesji obejmuje:

- 1) sporządzenie wymaganych dokumentów i uzyskanie zezwoleń na rozbiórkę budynków,
- 2) rozbiórkę budynków,
- 3) przeprowadzenia badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektów, w zakresie wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 893),
- 4) przygotowanie i pisemne uzgodnienie z Koncesjodawcą ogólnej koncepcji zabudowy,
- 5) uzyskanie zgody gestorów mediów i warunków podłączenia budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej i układu drogowego,
- 6) sporządzenie projektów budowlanych i pisemne uzgodnienie z Koncesjonodawcą przyjętych rozwiązań projektowych,

- 7) sporządzenie projektów budowlanych,
- 8) uzyskanie pozwolenia na budowę,
- 9) sporządzenie projektów wykonawczych,
- 10) sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych,
- 11) wykonanie robót budowlanych na podstawie tych projektów wraz z wszystkimi przyłączami (woda, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna, telefon, internet),
- 12) zagospodarowanie terenu,
- 13) uzyskanie pozwoleń na użytkowanie budynków,
- 14) pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego.

Koncesjodawca dopuszcza utworzenie w ramach przedmiotu koncesji lokali użytkowych, z zastrzeżeniem dochowania obowiązku utworzenia co najmniej 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 3.000 m², przy czym 16 lokali musi posiadać łączną powierzchnię użytkową co najmniej 720 m² i stanowić 4 lokale 1-pokojowe o powierzchni użytkowej minimum 35 m² każdy oraz 12 lokali 2-pokojowych o powierzchni użytkowej minimum 40 m² każdy (Lokale ograniczone).

Koncesjodawca oczekuje nadto, iż umowa koncesji przyznawać mu będzie prawo wskazania najemców 3 lokali objętych prawem korzystania przez Koncesjonariusza.

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu koncesji

Załącznik B do niniejszego załącznika stanowi wstępna analiza zabudowy mieszkaniowej działek będących w posiadaniu Koncesjodawcy oraz wypisy z ksiąg wieczystych nieruchomości objętych zadaniem.

3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynki mają zapewniać pełnienie funkcji mieszkalnych.

4. Wymagania Koncesjodawcy w stosunku do przedmiotu koncesji

4.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Koncesjodawca wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynków i dachów miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie, co najmniej 15 lat.

4.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Budynki mają być estetyczne i funkcjonalne. Koncesjodawca będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Koncesjodawca będzie kontrolował w tym zakresie działania Koncesjonariusza.

Koncesjonariusz będzie zobowiązany umową koncesji do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,

- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z robotami budowlanymi,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni od następstw związanych z robotami budowlanymi.

Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych Koncesjonariusz będzie mógł dokonywać na wysypisko odpadów w miejscowości Białęgi.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Koncesjonariusz będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia przewidzianego na danych drogach. Wymagane jest również usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów do i z budowy.

Koncesjodawca przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli Koncesjodawcy będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym (przed złożeniem wniosku Koncesjonariusza o wydanie pozwolenia na budowę) oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych w tym również projekt elewacji (przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych) - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy koncesji,
- stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych,
- wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, „Opisem potrzeb i wymagań Koncesjodawcy” i umową koncesji. Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Koncesjonariuszem i jego inspektorami nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.) Koncesjodawca zastrzega sobie możliwość prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz kontroli realizacji zadania poprzez ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy koncesji.

Koncesjodawca może uczestniczyć w dokonywaniu następujących odbiorów:

- odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbioru częściowego,
- odbioru końcowego,
- odbioru po okresie rękojmi,
- odbioru ostatecznego, tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach.

4.3. Wymagania szczegółowe

W odniesieniu do przygotowania terenu

Ziemia z wykopów fundamentalnych winna być wykorzystana na terenie działek budowlanych do nowego ukształtowania terenu. W przypadku znacznego nadmiaru ziemi i niemożności jej wykorzystania na terenie działki budowlanej nadmiar ziemi podlega wywiezieniu na wysypisko w Białęgach (lub po uzgodnieniu z Koncesjonodawcą w inne wskazane miejsce).

W odniesieniu do architektury

Budynki mieszkalne formą i rozwiązaniami powinny nawiązywać do najbardziej wartościowej architektury miejscowej. W analizie zabudowy mieszkaniowej działek zaproponowano rozwiązania architektoniczne (Załącznik B do niniejszego załącznika), które nie są jednak dla Koncesjonariusza wiążące. Ponadto Koncesjonariusz zobowiązany jest do stosowania zaleceń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy (Załącznik A do niniejszego załącznika).

W odniesieniu do konstrukcji

Budynki muszą spełniać wszystkie wymagania wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, Prawa budowlanego oraz z przepisów szczegółowych określających układ konstrukcyjny, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe, sposób zapewnienia warunków korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, zasadnicze elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego, charakterystykę energetyczną budynku.

W odniesieniu do instalacji

Instalacja gazowa w tych budynkach ma być doprowadzona do każdego mieszkania z oddzielnym opomiarowaniem ilości zużytego gazu.

Instalacja elektryczna ma być doprowadzona do każdego pomieszczenia; powinna posiadać wydzielony pomiar. Przewody instalacji elektrycznej muszą być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych, a główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy. Przewody muszą być wykonane z miedzi i w osłonach niewydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru.

Zadaniem objęte są źródła światła montowane w sufitach poza lokalami mieszkalnymi (np. korytarze). Rodzaj źródeł światła powinien być dostosowany do funkcji i ogólnego standardu wykończenia.

Instalacje wodne. Orurowanie instalacji wodnych i ciepłych musi być wykonane z elementów zapewniających trwałość użytkowania, co najmniej 30 lat. Koncesjodawca wymaga, aby w tych instalacjach były stosowane zawory kulowe.

Przybory sanitarne i armatura powinny być produkcji krajowej, ale o jakości zapewniającej ich użytkowanie w ciągu 15 lat.

Koncesjodawca dopuszcza zastosowanie grzejników płytowych stalowych o zaworach przygrzejnikowych pozwalających na swobodną regulację dopływu czynnika grzejnego.

Kocioł grzewczy powinien zapewnić ciągłą dostawę ciepłej wody użytkowej dla potrzeb sanitarnych oraz do ogrzewania pomieszczeń w sezonie grzewczym. Kocioł grzewczy musi być sterowany automatycznie, a zakłócenia w jego funkcjonowaniu muszą być sygnalizowane.

Instalacja kanalizacyjna może być wykonana w orurowaniu z plastiku. Także poziomy kanalizacyjne mogą być wykonane z plastiku. Koncesjodawca wymaga zapewnienia łatwej dostępności do oczyszczaczy i odcinków rewizyjnych.

Rynny i rury spustowe odprowadzające wody deszczowe z dachu mogą być wykonane z tworzywa sztucznego.

Wszystkie czynniki wodno-energetyczne dostarczane do lokali mieszkalnych mają być indywidualnie opomiarowane z możliwością odcięcia.

Instalacje kanalizacji deszczowej:

- dopuszcza się wykonanie na budynkach rynien i rur spustowych z tworzywa sztucznego,
- dopuszcza się wykonanie przewodów kanalizacji deszczowej z tworzywa sztucznego,
- wody opadowe z parkingów muszą spełniać wymagania przepisów w zakresie ich czystości,
- wszystkie przyłącza do obiektów muszą być wykonane pod ziemią i prowadzone w pasie terenu równoległe do drogi dojazdowej i dojścia pieszego.

W odniesieniu do wykończenia obiektu

Standard wykończenia lokali mieszkalnych. Koncesjodawca wymaga, aby lokale mieszkalne były wykończone w stanie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie.

W odniesieniu do zagospodarowania terenu

Na działkach należy zaprojektować i wybudować:

- wjazdy drogowe od głównych ulic, drogi i chodniki wewnętrzne na działce (drogi i ciągi pieszne utwardzone kostką betonową) oraz miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców,
- oświetlenie terenu,
- elementy małej architektury (ławki, plac zabaw dla dzieci, stojaki na rowery) oraz zieleń i nasadzenia.

5. Część informacyjna

Koncesjodawca dysponuje informacją o terenie. Dla działek objętych planowanym zadaniem została wydana decyzja o warunkach zabudowy stanowiąca Załącznik A do niniejszego załącznika. Dla działek przeznaczonych na potrzeby realizacji zadania Koncesjodawca przeprowadził wstępną analizę zabudowy mieszkaniowej, która stanowi Załącznik B do niniejszego załącznika.

Koncesjodawca oświadcza, że działki przeznaczone pod budynki są jego własnością.

Koncesjonariusz jest zobowiązany zrealizować przedmiot koncesji spełniając wymagania Prawa budowlanego, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) oraz innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

6. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową

Koncesjodawca oczekuje, że podmiot koncesji w zakresie zaprojektowania i wykonania (w tym rozbiórka budynków) zostanie zrealizowany w terminie określonym w harmonogramie będącym załącznikiem do umowy koncesji.

7. Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zadania

Koncesjodawca oczekuje, że Koncesjonariusz opracuje i przedłoży Koncesjodawcy do akceptacji koncepcje projektowe, dotyczące budynków i proponowanego zagospodarowania terenu lokalizacji (koncepcja zabudowy).

Koncesjodawca zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględnienia ich w projekcie budowlanym.

Koncesjonariusz opracuje projekty budowlane planowanego zadania w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133) i uzyska dla nich wymagane przepisami uzgodnienia, zgody i pozwolenia, w tym pozwolenie na budowę.

Przed złożeniem wniosku Koncesjonariusza o wydanie pozwolenia na budowę niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Koncesjodawcy rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym.

W zakres zobowiązań Koncesjonariusza w ramach realizacji przedmiotu koncesji wchodzi również opracowanie:

- projektów wykonawczych, stanowiących podstawę wykonywania robót budowlanych, oraz
- specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Koncesjodawca wymaga przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót przed ich skierowaniem do realizacji w aspekcie ich zgodności z zaakceptowaną przez Koncesjodawcę koncepcją zabudowy, projektem i umową koncesji.

Załączniki

Załącznik A:

- decyzja o warunkach zabudowy

Załącznik B:

- wstępna analiza zabudowy mieszkaniowej działek będących w posiadaniu Koncesjodawcy oraz wypisy z ksiąg wieczystych nieruchomości objętych zadaniem