

Zamawiający: Jastrzębie-Zdrój – miasto na prawach powiatu, Miejski Zarząd Nieruchomości
Adres: ul. 1 Maja 55 w Jastrzębiu-Zdroju

ZAŁOŻENIA DO PROJEKTOWANIA

Nazwa zamówienia: Opracowanie audytu energetycznego źródła ciepła oraz dokumentacja projektowa wymiany istniejącego kotła grzewczego w budynku przy ul. Gajowej 11A w Jastrzębiu - Zdroju

Adres: Jastrzębie-Zdrój ul. Gajowa 11A

Kod i nazwa zamówienia według CPV: 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Data opracowania: Kwiecień 2025 r.

Autor opracowania: Marek Ćmil

Sprawdził: Iwona Jamróż – Krzywdzińska

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie audytu źródła ogrzewania i wykonanie dokumentacji projektowej wymiany istniejącego kotła grzewczego w budynku użyteczności publicznej Domu Sołeckiego przy ul. Gajowej 11A w Jastrzębiu – Zdroju.

1.2. Podstawowe dane budynku i działki:

Lokalizacja - budynek usytuowany jest przy ul. Gajowej 11A w Jastrzębiu-Zdroju,

Dane charakterystyczne obiektu:

- rok budowy: 1999r.
- powierzchnia zabudowy: 933,00 m²
- kubatura: 3007,00 m³
- powierzchnia użytkowa: 858,89 m²

1.2.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- Funkcja obiektu – budynek usługowy.
- Układ obiektu – obiekt składa się z dwóch budynków:
 - budynek 1 (stara część) - trzykondygnacyjny, podpiwniczony,
 - budynek 2 (nowa część) – jednokondygnacyjny z zabudowaną antresolą

1.2.2. Podstawowe dane techniczne charakteryzujące obiekt:

- Budynek 1 (stara część – piwnice, kuchnia)
 - konstrukcja budynku: tradycyjna,
 - fundamenty: ławy żelbetowe,
 - ściany zewnętrzne: cegła ceramiczny 38 cm + styropian 10cm,
 - ściany wewnętrzne: cegła pełna na zaprawie cem-wap.
 - stropy: żelbetowe,
 - dach: konstrukcja drewniana, pełne deskowanie na krokwiach kryty papą termozgrzewalną,
 - instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie, elektryczna, wentylacyjna,
 - Budynek trzykondygnacyjny (ostatnie piętro – lokal mieszkalny ogrzewany osobnym kotłem gazowym).
- Budynek 2 (nowa część – sala bankietowa, pomieszczenia Sołectwa Skrzeczkowice i Borynia oraz Koło Gospodyń Wiejskich):
 - konstrukcja budynku: tradycyjna,
 - fundamenty: ławy żelbetowe,
 - pustak ceramiczny 44 cm + styropian 5cm,
 - ściany wewnętrzne: pustaki ceramiczne na zaprawie cem-wap,
 - stropy: żelbetowe,
 - dach: pełne deskowanie na krokwiach, kryty papą termozgrzewalną,
 - instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, elektryczna, wentylacyjna grawitacyjna.

Zamawiający udostępni Wykonawcy dokumentację architektoniczno – budowlaną po podpisaniu umowy.

1.3. Szczegółowe wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

Dokumentacja powinna obejmować:

- Audyt źródła ciepła z wyborem optymalnego wariantu przedsięwzięcia remontowego.
- Projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub prawomocnym zgłoszeniem rozpoczęcia robót i uzyskaniem braku sprzeciwu co do możliwości wykonania robót,
- Projekty wykonawcze,
- Kosztorys inwestorski,
- Przedmiar robót,
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych,
- Instrukcję eksploatacji kotłowni,
- Weryfikacja mocy przyłączeniowej instalacji gazowej (umownej).

1.4. Dokumentacja powinna zawierać:

- **Audyt źródła ciepła**
 - Opracowanie audytu określającego zakres i parametry techniczne oraz ekonomiczne przedsięwzięcia wymiany istniejącego kotła gazowego ze wskazaniem rozwiązania optymalnego, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz oszczędności energii, stanowiącego jednocześnie założenia do projektu wymiany istniejącego kotła grzewczego gazowego. Istniejący kocioł grzewczy gazowy BUDERUS GE 315 o mocy 105kW 2000 r. dwufunkcyjny c.o.+ c.w.u.
Szacunkowa wycena robót w audycie powinna szczegółowo uwzględniać wszystkie roboty niezbędne do zrealizowania zadania w całości, powinna być oparta na aktualnych cennikach.
- **Projekt budowlany i wykonawczy.**
 - Wykonanie inwentaryzacji techniczno - budowlanej budynku do celów projektowych w zakresie niezbędnym dla właściwego opracowania projektu;
 - Dokumentacje budowlana i wykonawcza powinna zawierać wszelkie inne, niezbędne z punktu widzenia realizacji inwestycji opracowania, obliczenia, rysunki i opisy, a także niezbędne uzgodnienia konieczne do wykonania kompletnej dokumentacji budowlanej;
 - Dokumentacja wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia remontowego w zakresie modernizacji kotłowni i instalacji centralnego ogrzewania wynikająca z audytu źródła ciepła;
 - Roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu realizacji zadania;
 - Obliczenie zapotrzebowania na ciepło dla obiektu w programie OZC (wersja instal ozc 4.13 lub 5.0);
 - Zaprojektowanie pełnej regulacji instalacji oraz z ewentualnym zaprojektowaniem niezbędnych (dodatkowych) zaworów (oznaczenia nastaw przy każdym zaworze grzejnikowym na rzutach każdej kondygnacji oraz rozwinięciu instalacji z wykorzystaniem istniejących zaworów termostatycznych;
 - Każde pomieszczenie opisane w dokumentacji technicznej na rzucie kondygnacji powinno

zawierać następujące dane: zapotrzebowanie na moc cieplną, rodzaj grzejnika oraz ilość elementów oraz nastawy wstępne zaworów termostatycznych;

- Rozwinięcie instalacji c.o. powinno zawierać następujące dane: zapotrzebowanie na moc cieplną, rodzaj grzejnika oraz ilość elementów oraz nastawy wstępne zaworów termostatycznych;
- W przedmiarze robót ciągi liczb wymiarowych powinny być rozbite z opisem elementu obmiarowanego w sposób umożliwiający łatwą identyfikację w dokumentacji, przy każdej pozycji przedmiarowej powinien znajdować się nr specyfikacji technicznej, każdy wymiar znajdujący się w przedmiarze powinien znajdować się w części projektowej dokumentacji; W przedmiarze należy uwzględnić wszystkie elementy w okresie realizacji przedmiotu umowy oraz uwzględnić wszystkie prace i czynności łącznie z odtworzeniem malatury po wykonanych robotach;
- W kosztorysie inwestorskim czynniki cenotwórcze (ceny R, M, S, Kp i Z) należy przyjmować z aktualnych cenników np. Sekocenbud. W kosztorysie inwestorskim na stronie tytułowej powinien być zapis o poziomie cen i rodzaju wydawnictwa z którego korzystał Wykonawca np. „Poziom cen – 1 kwartał 2025 – Wydawnictwo SEKOCENBUD”;
- Instrukcję eksploatacji urządzeń energetycznych o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych;
- Weryfikacja mocy przyłączeniowej instalacji gazowej (umownej) na podstawie inwentaryzacji urządzeń gazowych zabudowanych w obiekcie oraz zaakceptowanej dokumentacji przez Zamawiającego – dane niezbędne do skorygowania istniejącej mocy przyłączeniowej.

1.5. Uwagi dotyczące sporządzenia dokumentacji:

1. Zamawiający oświadcza, że obiekty, dla których sporządzana jest dokumentacja znajdują się w administrowaniu Zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do zlecenia projektowania robót modernizacyjnych w obiekcie;
2. Wykonawca otrzyma upoważnienie do występowania w imieniu zamawiającego do organów administracji publicznej w zakresie niezbędnym do realizacji zadania;
3. Wykonawca otrzyma od zamawiającego oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
4. Dokumentacja powinna być wykonana w sposób umożliwiający dokonania na jej podstawie wyceny w procedurze zamówienia publicznego, tj. powinna zawierać wszystkie prace i roboty towarzyszące (w formie opisowej lub graficznej). Z uwagi na przewidywane wynagrodzenie ryczałtowe dla Wykonawcy robót, przedmiary nie będą stanowiły podstawy do wyceny;
5. Zamawiający zaleca, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej, celem pozyskania informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz do zawarcia umowy i wykonania zamówienia.
6. Przed rozpoczęciem prac projektowych należy dokonać inwentaryzacji stanu istniejącego;
7. Wykonawca projektu będzie miał obowiązek złożenia oświadczenia o zgodności wersji papierowej oraz cyfrowej (w formacie pdf,) dokumentacji;
8. Wykonawca projektu udzieli Zamawiającemu rękojmi na okres jednego roku oraz gwarancji 5 lat

- od daty "uprawomocnienia" zgłoszenia lub pozwolenia na budowę rozpoczęcia robót;
9. Audyt źródła ciepła i dokumentację należy w zakresie rozwiązań projektowych uzgodnić (w formie pisemnej) w Dziale Eksploatacyjnym – przed wykonaniem projektu wykonawczego, kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót;
 10. Całościowa wycena przedmiotu zamówienia zostaje dokonana przez oferenta na własną odpowiedzialność i ryzyko. W złożonej wycenie ryczałtowej przedmiotu zamówienia należy uwzględnić wszystkie elementy w okresie realizacji przedmiotu umowy oraz uwzględnić wszystkie prace i czynności, które są niezbędne do należytego wykonania zadania, oraz przekazania jej Zamawiającemu;
 11. Wykonawca zobowiązuje się do usuwania wynikłych w trakcie realizacji inwestycji ewentualnych wad i braków dokumentacji technicznej z inicjatywy własnej bądź na żądanie Zamawiającego. Uzupełnienie i modyfikacja dokumentacji technicznej - w terminie ustalonym przez strony nie dłużej niż 30 dni od zgłoszenia o nieprawidłowościach;
 12. Wykonaną dokumentację należy w zakresie rozwiązań projektowych uzgodnić z Działem Eksploatacyjnym - przed wykonaniem ostatecznej treści audytu;
 13. Autor projektu (Wykonawca) zobowiązuje się przenieść na Zamawiającego całość praw autorskich do swojego Dzieła, bez żadnych ograniczeń czasowych i terytorialnych, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów lub konieczności uzyskiwania zgody Wykonawcy w zakresie wielokrotnego wykorzystania projektu z możliwością adaptacji do konkretnych warunków;
 14. Autorzy dokumentacji projektowej zobligowani będą do stałej współpracy z zamawiającym w trakcie prowadzonych w przyszłości postępowań o udzielenie zamówień na wykonanie robót budowlanych w zakresie objętym tą dokumentacją projektową w tym do udzielania odpowiedzi na złożone zapytania przez oferentów.

1.6. Warunki płatności

Wynagrodzenie płatne będzie jednorazowo, na podstawie pozytywnego protokołu odbioru końcowego usługi, po dostarczeniu skutecznej decyzji dotyczącej zgłoszenia robót i kompletnej dokumentacji. Warunkiem pozytywnego odbioru przedmiotu zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej w sposób umożliwiający przeprowadzenie postępowania przetargowego w oparciu PZP.

1.7. Informacje dodatkowe niezbędne do sporządzenia audytu źródła ciepła i projektu budowlanego

1. Inwestor nie przewiduje zwiększenia grubości izolacji termicznej w przegrodach zewnętrznych.
2. Sporządzenie zapotrzebowania na ciepło dla obiektu.
3. Aktualnie do ogrzewania budynku służy kocioł grzewczy gazowy BUDERUS GE 315 o mocy 105kW 2000 r. dwufunkcyjny c.o.+ c.w.u. pod dozorem UDT.
4. Budynek w znacznej części (tj. kuchnia i sala bankietowa) jest od kilku lat użytkowany od piątku do poniedziałku – propozycja odrębnych stref grzewczych (kotłów grzewczych).
5. Zamawiający rozważa podzielenie obiektu na **dwie strefy grzewcze (dwa kotły)**:
 - pierwsza strefa grzewcza - dotyczy sali bankietowej i kuchni oraz pomieszczeń piwnicznych;
 - druga strefa grzewcza - dotyczy pozostałej części tj. Pomieszczenia Sołectwa Skrzeczkowice

- i Borynia oraz Koła Gospodyń Wiejskich;
6. Na zlecenie Urzędu Miasta Jastrzębie-Zdrój dla budynku Domu Sołeckiego przy ul. Gajowej 11A została zaprojektowana **instalacja fotowoltaiczna bez magazynu energii o łącznej mocy 23,4 kWp.** (projekt w formie *.pdf zostanie przekazany Wykonawcy po podpisaniu umowy). Realizacja 2025 – 2026 r. Należy uwzględnić opcję wykorzystania np. pompy ciepła dla jednej ze stref grzewczych.
 7. Sala bankietowa może być dogrzewana za pomocą istniejących klimatyzatorów w ilości 7 szt. o mocy 3,5 kW każdy.
 8. W budynku 1 (stary budynek) – na piętrze jest lokal mieszkalny (pustostan) – z odrębnym kotłem gazowym Viessmann GZ50 o mocy 11-24 kW 2013 r.
 9. Wykorzystanie w maksymalnym zakresie istniejącej instalacji centralnego ogrzewania i grzejników.

1.8. Wymagania wobec Wykonawcy:

- Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych.
- zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa aktualne na dzień składania oferty.

1.9. Ogólne wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Przyjęte rozwiązania powinny spełniać wymagania określone w przepisach prawa a w szczególności:

- Ustawie Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022.1679 z późn. zm.)
- Ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 554),
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019r. poz.1065),
- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytu, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. 2009 nr 43 poz. 346 oraz Dz.U.2020.879),
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. 2021 poz. 468),
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 5 października 2017 roku w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku stanowiącej świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. 2015 poz 376),
- Polska Norma PN-EN ISO 6946:2017-10 "Komponenty budowlane i elementy budynku- Opór

- cieplny i współczynnik przenikania ciepła - Metody obliczania,"
- Polska Norma PN-EN ISO 13370:2017-09 "Ciepłne właściwości użytkowe budynków - Przenoszenie ciepła przez grunt - Metody obliczania,"
 - Polska Norma PN-EN 12831-1:2017-08 "Charakterystyka energetyczna budynków – Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego – Część 1: Obciążenie cieplne, Moduł M3-3."
 - wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia - dokumentację projektową z przedmiarem robót oraz specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. nr 2021, poz. 2454 wraz z późniejszymi zmianami).

1.10. Termin wykonania usługi:

Uwaga: Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego uzgadniania dokumentacji z inwestorem.

Przekazywanie dokumentacji odbywać się będzie etapowo, tj.:

ETAP I:

Przekazanie kompletnej i prawidłowej (ostatecznej) dokumentacji w terminie do 30 dni od podpisania umowy w zakresie:

- **Audyt źródła ciepła** – w wersji papierowej – 1 szt. oraz w wersji elektronicznej - na nośniku danych (płyta CD/DVD lub pendrive) – 1 szt (w formacie edytowalnym i formacie .pdf).

W chwili złożenia dokumentacji spisywany będzie protokół przekazania dokumentacji. Protokół przekazania dokumentacji nie jest jednoznaczny z wykonaniem i odbiorem zadania i nie będzie stanowił podstawy do fakturowania.

ETAP II:

Przekazanie kompletnej i prawidłowej (ostatecznej) dokumentacji w terminie do 60 dni od podpisania umowy w zakresie:

- **projektu budowlanego sporządzonego na podstawie dokumentacji wyboru optymalnego wariantu przedsięwzięcia remontowego oraz uzgodnień z Zamawiającym** – w wersji papierowej – 1 szt oraz w wersji elektronicznej - na nośniku danych (płyta CD/DVD lub pendrive) – 1 szt (w formacie typu .dwg i formacie .pdf).

W chwili złożenia dokumentacji spisywany będzie protokół przekazania dokumentacji. Protokół przekazania dokumentacji nie jest jednoznaczny z wykonaniem i odbiorem zadania i nie będzie stanowił podstawy do fakturowania. Przekazanie dokumentacji do organu administracji architektoniczno-budowlanej w celu skutecznego zgłoszenia rozpoczęcia robót – w terminie **do 5 dni od daty zaakceptowania dokumentacji przez Zamawiającego.**

Złożenie dokumentacji w Wydziale Architektury UM Jastrzębie-Zdrój – dostarczenie do zamawiającego potwierdzenia.

ETAP III:

Przekazanie kompletnej dokumentacji wraz zaakceptowanym przez organ architektoniczno-budowlany

zgłoszeniem (dostarczenie do siedziby zamawiającego braku sprzeciwu do zgłoszenia robót) w terminie do 3-ech miesięcy dni od podpisania umowy, tj.:

1. Projekt budowlany:

- w wersji papierowej – 3 szt,
- w wersji elektronicznej - na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie typu *.dwg i formacie *.pdf oraz w formacie *.ozc / instal ozc 4.13 lub 5.0),

2. Inwentaryzacja stanu istniejącego:

- w wersji papierowej – 2 szt
- wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt. (w formacie typu *.dwg i formacie *.pdf)

3. Projekt wykonawczy:

- w wersji papierowej – 4 szt,
- w wersji elektronicznej - na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie typu *.dwg i formacie *.pdf),

4. Kosztorys inwestorski:

- w wersji papierowej – 2 szt (uproszczony + szczegółowy),
- w wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania typu zuzia lub norma oraz w formacie *.pdf),

5. Przedmiar robót:

- w wersji papierowej – 2 szt,
- w wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie programu do kosztorysowania typu zuzia lub norma oraz formacie *.pdf),

6. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych:

- w wersji papierowej – 2 szt,
- w wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie typu *.sxw i formacie *.pdf),

7. Audyt źródła ciepła

- w wersji papierowej – 2 szt,
- w wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie typu *.sxw i formacie *.pdf).

8. Instrukcję eksploatacji urządzeń energetycznych w kotłowni

- w wersji papierowej – 2 szt,
- w wersji elektronicznej – na płycie CD/DVD lub pendrive – 1 szt (w formacie typu *.sxw i formacie *.pdf).

Załącznik

- rzut piwnicy – ul. Gajowa 11A
- rzut parteru – ul. Gajowa 11A
- rzut piętra – ul. Gajowa 11A