

Załącznik nr 2 do SIWZ - Opis przedmiotu Postępowania

Przetarg nieograniczony dotyczący wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku mieszkalno-usługowego pod nazwą „Zadanie VI”

(pieczęć Oferenta)

Warszawa, [•] 2026 r.

Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin” z siedzibą w Warszawie, ul. E. Malinowskiego 5.

Przedmiot Zamówienia: Przetarg nieograniczony dotyczący wyboru Generalnego Realizatora Inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku mieszkalno-usługowego pn. „Zadanie VI”

Opis przedmiotu Postępowania

Przedmiotem przetargu nieograniczonego (zwanego dalej także „Postępowaniem”) jest wybór Generalnego Realizatora Inwestycji, zwanego dalej „GRI”, który zrealizuje kompleksowo, inwestycję budowlaną polegającą na realizacji budynku mieszkalno-usługowego pn. „Zadanie VI”, na terenie nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”, stanowiącej działki ewidencyjne nr 27/2 i 27/3 obręb 1-10-22, położonej przy ul. Dereniowej 6 i 8 w Warszawie. Proces inwestycyjny składa się z następujących czynności faktycznych oraz prawnych niezbędnych do przygotowania (organizacji) budowy, oraz sprzedaży lokali powstałych w ramach Inwestycji budowlanej tj. m.in.:

1) Opracowania w ścisłym porozumieniu ze Spółdzielnią kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej Inwestycji budowlanej zwanej dalej „Dokumentacją projektową” w przedstawionym poniżej zakresie:

1. Szczegółowy zakres dokumentacji projektowej

Nr	Szczegółowy zakres dokumentacji projektowej	Ilość egz. Dokumentacji
1.0	Projekt rozbiórki istniejących obiektów wraz z projektem likwidacji sieci i przyłączy w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę	4
2.0	Koncepcja Architektoniczno-Urbanistyczna Budynku Mieszkalno-Usługowego, zawierająca w szczególności: - rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1: 200, - charakterystyczne przekroje w skali 1:200, - przykładowe elewacje w skali 1:200 (z pokazaniem rozwiązań materiałowych, koloru i tektoniki), - opis projektu z zestawieniem powierzchni oraz struktury mieszkań, - plan zagospodarowania terenu w skali 1:500 z: 1. opisem osiągniętej chłonności terenu oraz wraz z odniesieniem do założeń Koncepcji Inwestycji budowlanej w zakresie tych parametrów, 2. zestawieniem powierzchni, 3. schematem układu komunikacyjnego,	2

		<p>4. lokalizacją stacji transformatorowej oraz miejsc gromadzenia odpadów</p> <p>5. opisem i lokalizacją kontroli dostępu do obiektu,</p> <p>6. opisem i usytuowaniem miejsca zabaw dla dzieci,</p> <p>7. propozycjami rozwiązań materiałowych nawierzchni,</p>	
3.0		<p>Wielobranżowy Projekt Konceptyjny, wraz z uzgodnieniami międzybranżowymi, zawierający w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plan zagospodarowania terenu w skali 1:500 zawierający: <ul style="list-style-type: none"> 1. planowaną lokalizację przyłączy sieci, 2. układ komunikacyjny, 3. usytuowaniem trafostacji, śmietników, 4. usytuowaniem i opisem ogrodzenia i kontroli dostępności obiektu, 5. umiejscowienie i opis miejsca zabaw dla dzieci, 6. sugestią rozwiązań materiałowych nawierzchni, - rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:100 z <ul style="list-style-type: none"> 1. naniesionymi pionami wentylacyjnymi i instalacyjnymi, oraz lokalizacją odbiorników wod-kan, kaloryferów oraz osprzętu elektrycznego i teletechniki w lokalach 2. zwymiarowaniem w osiach konstrukcyjnych i naniesionymi poziomami, 3. sugestiami rozwiązań materiałowych przegród, 4. krótkim opisem proponowanych rozwiązań, - linijki oświetlenia / zacielenia z zaznaczeniem czasu pomiaru, - charakterystyczne przekroje w skali 1:200, - przykładowe elewacje w skali 1:200 (z pokazaniem rozwiązań materiałowych, koloru i różnic w grubościach), - opis projektu z zestawieniem powierzchni i pokazaniem struktury mieszkań, - główne założenia konstrukcji (z opisem konstrukcji, ustaleniem siatek modularnych, proponowanymi rozwiązaniami materiałowymi konstrukcji, ścian osłonowych i dachu, raportem ze wstępnych obliczeń statycznych zawierającym zestawienia i mapy obciążeń oraz przyjęte kombinacje oddziaływań, oraz analizę posadowienia budynku), - konceptję sieci i przyłączy sanitarnych (z naniesieniem na PZT), sieci energetycznej (schematy zasilania z opisem koncepcji), - opis wszystkich instalacji wewnętrznych, - operat akustyczny wykonany w celu doboru odpowiednich rozwiązań projektowych, 	2
4.0		Projekt architektoniczno-budowlany wraz z niezbędnymi uzgodnieniami - zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz 1333)	4
	4.1	Projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, w tym:	
		Część opisowa:	
	4.1.1	Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego	
	4.1.2	Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki i działek sąsiednich oraz ich infrastruktury.	
	4.1.3	Projektowane zagospodarowanie działki, w tym: <ul style="list-style-type: none"> - urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi - sposób odprowadzenia ścieków - układ komunikacyjny - sposób dostępu do drogi publicznej 	

		- parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu - ukształtowanie terenu i układ zieleni	
4.1.4	Zestawienia:	- powierzchni zabudowy - powierzchni dróg, parkingów, placów i chodników - powierzchni biologicznie czynnej - powierzchni innych części terenu	
4.1.5	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej		
4.1.6	Informacje o obszarze oddziaływania obiektu wraz ze wskazaniem przepisów w oparciu, o które oddziaływanie zostało określone		
4.1.7	Opis wpływu / oddziaływania na środowisko		
	Część rysunkowa określająca:		
4.1.8	Orientacyjne położenia działki		
4.1.9	Granice działki lub terenu		
4.1.10	Analiza nasłonecznienia/prześłaniania na planie zagospodarowania terenu		
4.1.11	Usytuowanie i obrys istniejących oraz projektowanych obiektów budowlanych		
4.1.12	Układ komunikacji wewnętrznej		
4.1.13	Przebieg i charakterystyczne wymiary dróg pożarowych		
4.1.14	Ukształtowanie terenu		
4.1.15	Układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej		
4.1.16	Urządzenia lub inne rozwiązania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę		
4.1.17	Układ sieci i urządzeń uzbrojenia terenu (koordynacja)		
4.1.18	Układ linii lub przewodów elektrycznych i telekomunikacyjnych		
4.2	Projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:		
	Część opisowa		
4.2.1	Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego		
4.2.2	Zamierzony sposób użytkowania		
4.2.3	Układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i Projektowanych obiektów budowlanych		
4.2.4	Zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali		
4.2.5	Charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych		
4.2.6	Opinię geotechniczną oraz informacje o sposobie posadowienia obiektu		
4.2.7	Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych		
4.2.8	Opis dostępności dla osób niepełnosprawnych		
4.2.9	Parametry techniczne charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko		
4.2.12	Informację o wyposażeniu technicznym budynku		
4.2.13	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej		
4.2.14	Część rysunkowa		
	Rzuty wszystkich kondygnacji		
4.2.15	Charakterystyczne przekroje		
4.2.16	Widoki elewacji		

4.2.17	Podział na strefy pożarowe Wskazanie lokalizacji hydrantów wewnętrznych, gaśnic, czujek, oznakowania itp.	
4.2.18	Schematyczny projekt zieleni na potrzeby PZT z uwzględnieniem stref funkcjonalnych, dostępności, pokazaniem zieleni niskiej i wysokiej, elementów małej architektury, rzędnych terenowych	
4.2.19	Projekt Budowlany zabezpieczenia ścian wykopu	
4.3	Plansza ZUD wraz z uzgodnieniami	
4.4	Opracowanie tzw. Strefy oddziaływania projektowanego obiektu na otoczenie	
4.5	Projekt techniczny:	2
	Część opisowa	
4.5.1	Rozwiązania konstrukcyjne obiektu budowlanego, zastosowane schematy konstrukcyjne, założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji	
4.5.2	Geotechniczne warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego w formie dokumentacji badań podłoża gruntowego (po stronie Zamawiającego) i projektu geotechnicznego (koszty po stronie Zamawiającego przy założeniu przekazania przez Konstruktora niezbędnych danych)	
4.5.3	W zależności od potrzeb dokumentacja geologiczno-inżynierska (po stronie Zamawiającego)	
4.5.4	Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych	
4.5.5	Projekt zabezpieczenia wykopu	
4.5.6	Projekt odwodnienia wykopu	
4.5.7	Opinia techniczna - określenie wpływu wykopu budynku na sąsiedztwo	
4.5.8	Podstawowe parametry technologiczne	
4.5.9	Rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne	
4.5.10	Rozwiązania niezbędnych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego	
4.5.11	Sposób powiązania instalacji i urządzeń budowlanych obiektu budowlanego	
4.5.12	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	
4.5.13	Charakterystykę energetyczną budynku	
	Część rysunkowa	
4.5.14	Rzuty wszystkich charakterystycznych poziomów	
4.5.15	Przekroje	
4.5.16	Elewacje	
4.5.16	Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe	
4.5.17	Podstawowe urządzenia instalacji ogólnotechnicznych i technologicznych	
4.5.17	Zasadnicze elementy wyposażenia instalacyjno-budowlanego - instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, ogrzewcze i wentylacji - instalacje elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz instalację piorunochronną - instalacje i urządzenia ochrony przeciwpożarowej	
4.5.18	Wstępny projekt zabezpieczenia wykopu	
4.5.19	Wstępny projekt odwodnienia wykopu	
4.5.20	Określenie stref wpływu wykopu	
5.0	Projekty wykonawcze	3

	zawierające ogólną charakterystykę obiektów i robót budowlanych z opisem technicznym i podaniem sposobu, kolejności i technologii wykonania poszczególnych obiektów i robót budowlanych, wyszczególnienie ilości robót, zestawienia oraz specyfikacje materiałów i urządzeń.	
5.1	Projekt wykonawczy przyłączy, sieci zewnętrznych i robót zewnętrznych wraz z niezbędnymi uzgodnieniami.	3
5.1.1	Przyłącza i sieci zewnętrzne sanitarne (CO, wod.-kan.), projekt zagospodarowania wód opadowych	3
5.1.2	Przyłącza i sieci zewnętrzne elektroenergetyczne oraz teletechniczne wraz z uzgodnieniami w zakresie stacji transformatorowej	3
5.2	Projekt wykonawczy architektoniczny wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz: - opracowaniem Warunków Ochrony Przeciwpożarowej, scenariuszem pożarowym i matrycą sterowań, Projekt architektoniczny będzie wykonany w skali: a) budynki mieszkalne 1:50 b) detale i szczegóły techniczne 1:10, 1:5 – w zależności od potrzeb.	3
5.3	Projekt wykonawczy konstrukcyjny wraz z niezbędnymi uzgodnieniami - projekt konstrukcyjny wykonany w skali zgodnej z projektem architektonicznym i zawierający niezbędne zestawienia stali elementów konstrukcyjnych oraz raport z obliczeń statycznych zawierający aktualizację zestawień i map obciążeń oraz przyjęte kombinacje oddziaływań, pliki i modele obliczeniowe z zakresu obliczeń konstrukcji),	3
5.4	Projekt wykonawczy instalacji oraz technologii i urządzeń instalacji wewnętrznych wraz z niezbędnymi uzgodnieniami (wykonany w skali zgodnej z projektem architektonicznym):	3
5.4.1	Projekt wykonawczy instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej oraz ciepłej wody użytkowej.	3
5.4.2	Projekt wykonawczy instalacji centralnego ogrzewania i regulacji.	3
5.4.3	Projekt technologii węzła cieplnego (co., c.c.w. i c.t.).	3
5.4.4	Projekt automatyki węzła cieplnego (co., c.c.w. i c.t.).	3
5.4.5	Projekt wykonawczy instalacji przeciw-pożarowej.	3
5.4.6	Projekt technologii hydroforni.	3
5.4.7	Projekt wykonawczy odprowadzenia wód deszczowych.	3
5.4.8	Projekt wykonawczy wentylacji i klimatyzacji	3
5.4.9	Instalacji oświetlenia podstawowego i kierunkowego.	3
5.4.10	Instalacja oświetlenia terenu.	3
5.4.11	Instalacja siły, zasilania wentylacji i technologii.	3
5.4.12	Instalacja połączeń wyrównawczych.	3
5.4.13	Rozdzielnice siłowe i piętrowe.	3
5.4.14	Stacja transformatorowa.	3
5.4.15	Instalacja telewizji kablowej oraz anteny zbiorczej lub satelitarnej	3
5.4.16	Instalacja sygnalizacji alarmowej pożaru i spalin	3
5.4.17	Instalacja telefoniczna	3
5.4.18	Instalacja video-domofonowa.	3
5.4.19	Instalacji dzwonekowa.	3
5.4.20	Instalacja monitoringu (ochrony).	3

	5.4.21	Automatyka bram garażowych wraz z sygnalizacją świetlną	3
	5.4.22	Instalacja odgromowa.	3
6.0		Projekt wykonawczy zagospodarowania terenu wraz z niezbędnymi z uzgodnieniami:	3
	6.1	Dróg i ukształtowania terenu.	3
	6.2	Oświetlenia terenu.	3
	6.3	Małej architektury.	3
	6.4	Zieleni (wraz z inwentaryzacją istniejącej zieleni)	3
	6.5	Ogrodzeń.	3
	6.6	Projekt docelowej organizacji ruchu drogowego (obsługi komunikacyjnej na terenie Nieruchomości)	3
7.0		Bryła 3D obiektu w formie elektronicznej	
8.0		Materiały do Sprzedaży	
	8.1	STANDARDY KONSTRUKCJI, WYKOŃCZENIA BUDYNKÓW ORAZ LOKALI MIESZKALNYCH Standard konstrukcji i wykończenia budynków oraz mieszkań wykonany zgodnie z wytycznymi.	
	8.2.	KATALOG SPRZEDAŻY 1.Informacje ogólne: <ul style="list-style-type: none"> • format A3 w oprawie trwałej; wykonany w kolorze, na papierze wysokiej jakości • każda karta katalogowa (z wyjątkiem kart opisowych) opatrzona w logo Spółdzielni., logo inwestycji i stopkę teleadresową • karty katalogowe ułożone wg numeracji budowlanej mieszkań (zgodnie z przekazaną informacją dotyczącą sposobu numeracji mieszkań) • dla rzutów poszczególnych mieszkań, należy podać orientację, schemat rzutu całej kondygnacji z zaznaczeniem danego mieszkania, numer mieszkania z oznaczeniem literowym, zestawienie powierzchni całkowitej mieszkania z wyszczególnieniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz wyodrębnieniem powierzchni tarasów, balkonów, ogródków, informacje dotyczącą zastosowanej normy, zaproponować urządzenie (meble) poszczególnych pomieszczeń • budynki oraz klatki schodowe należy oznaczyć literami w sposób ciągły dla każdego budynku • na podkładach dla zagospodarowaniu terenu należy usunąć zbędne informacje 	2

	<p>2. Zawartość Katalogu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • strona tytułowa z logo Spółdzielni., logo inwestycji i wizualizacją osiedla, • fragment planu miasta z zaznaczoną lokalizacją i orientacją, • wizualizacja budynku (charakterystyczne widoki) - min.3, • wizualizacja wnętrz, części wspólnych – min. 3, • plan zagospodarowania terenu wraz z jego wszystkimi elementami: <ul style="list-style-type: none"> • elewacje, • rzuty wszystkich kondygnacji z zaznaczonymi kierunkami świata, numeracją i powierzchnią mieszkań oraz lokalizacją wnek/szachtów instalacyjnych co, wod.-kan., wentylacji mechanicznej i instalacji elektrycznych, • rzuty kondygnacji garażowych z numeracją miejsc do parkowania (numeracja ciągła wg instrukcji), • rzuty kondygnacji z ponumerowanymi komórkami lokatorskimi i ich metrażami (numeracja ciągła wg instrukcji), • rzuty wszystkich mieszkań/ lokali usługowych z pokazaniem wymiarów poszczególnych ścian, wymiarów poszczególnych pomieszczeń (przynajmniej w zakresie długości i szerokości danego pomieszczenia), wymiarów stolarki okiennej, przedstawiające aranżację funkcjonalną pomieszczeń ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów: <ul style="list-style-type: none"> - strefowania przestrzeni dziennej i nocnej - rozwiązań ciągu kuchennego (blat roboczy, stół w kuchni) - ustawienia szaf w holach - rozwiązań elementów stałych wyposażenia łazienek i WC - ogrody i tarasy – wskazanie powierzchni i wymiarów. • Dodatkowo rzuty wszystkich mieszkań uwzględniające elementy z punktu powyżej oraz: <ul style="list-style-type: none"> - lokalizację grzejników i elementów instalacji wod.-kan. i c.o. i wentylację, - lokalizację punktów świetlnych i gniazd elektrycznych, tablicy mieszkaniowej i domofonu/wideo domofonu. <p>Pod rzutem każdego mieszkania należy umieścić legendę użytych symboli.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZESTAWIENIE MIESZKAŃ W PROGRAMIE EXCEL wg wzoru wskazanego przez SMB 	
--	---	--

*Drukowanie egzemplarzy papierowych po akceptacji dokumentacji przez Spółdzielnię. Ponadto każdy z etapów będzie przekazywany Spółdzielni w ustalony sposób wersji cyfrowej tj. np. PDF+DWG dla rysunków oraz XLSX dla zestawień powierzchni / mieszkań).

2. W zakres opracowania Dokumentacji Projektowej wchodzi również ponoszenie kosztów związanych z uzyskaniem koniecznych opracowań, np. opłat za:
- a. Wykonanie map,
 - b. Wykonanie prac geodezyjnych,
 - c. Wykonanie badań geotechnicznych, geologicznych, hydrologicznych,
 - d. Wykonanie operatu akustycznego, środowiskowego, wodnego,
 - e. Wykonanie inwentaryzacji zieleni, istniejących budynków,
 - f. Wykonanie projektu badań archeologicznych,
 - g. Wykonanie projektu dróg, skrzyżowań poza obszarem działki, analiz ruchu,
 - h. Wykonanie projektów specjalistycznych posadowienia,
 - i. Wykonanie oświadczeń pożarowych, jednostkowych dopuszczeni przez ITB,
 - j. Wykonanie dokumentacji powykonawczej,

- k. Wykonanie badań wpływu podziemnego metra, dróg szybkiego ruchu,
3. Dokumentacja projektowa będzie uwzględniać założenia Stron zawarte w uzgodnionej przez strony **„Koncepcji Inwestycji budowlanej”** stanowiącej **Załącznik nr 3** do SIWZ, w szczególności w zakresie spełnienia zawartych w niej:
- a. określonych w pkt V SIWZ parametrów inwestycji budowlanej.
 - b. sposobu zagospodarowania terenu Nieruchomości,
 - c. struktury poszczególnych lokali jakie zostaną wybudowane w ramach Inwestycji,
 - d. Uzgodnienie przez Strony Koncepcji Inwestycji budowlanej, oznacza, że GRI zobowiązany jest do podejmowania takich działań, które zmierzają do realizacji Inwestycji budowlanej na warunkach nie gorszych niż określone w Koncepcji Inwestycji budowlanej, przy czym Strony przyjmują do wiadomości, że mogą one ulec zmianie na skutek decyzji o pozwoleniu na budowę lub ustaleń Stron w toku opracowywania dokumentacji projektowej. Jakakolwiek zmiana założeń zawartych w Standardzie i w Koncepcji Inwestycji budowlanej na każdym etapie procesu budowlanego będą wymagały uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Dokumentacja projektowa zakłada budowę budynku mieszkalno-usługowego **w standardzie średnim-wyższy** o podstawowym wyposażeniu w zakresie instalacji, m.in.:
- a. ogrzewanie budynku za pomocą węzła CO zasilanego z sieci miejskiej,
 - b. Brak centralnej instalacji klimatyzacji. Przygotowanie pod klimatyzację jedynie w zakresie zmian lokatorskich (kanalizacja skroplin + zasilanie jednostek zewnętrznych),
 - c. instalacja wentylacji: brak rekuperacji – wentylacja mechaniczna typu „Helios” lub zbiorcza mechaniczna,
 - d. brak systemów typu „smart-home” (ewentualnie w zakresie zmian lokatorskich),
 - e. założono zaprojektowanie rozdzielnic pod samochody elektryczne zgodnie z wymaganiami prawnymi, bez wyposażenia,
 - f. projektowanie i montaż ładowarek do samochodów elektrycznych na miejscach postojowych w garażu podziemnym jedynie w zakresie zmian lokatorskich,
 - g. w pobliżu miejsc postojowych naziemnych należy przewidzieć zaprojektowanie, uzgodnienie i montaż minimum dwóch ogólnodostępnych stacji szybkiego ładowania (DC).

2) Zawarcia „Umowy o prace projektowe” z „Projektantem”

- 1) Przez **„Projektanta”** należy rozumieć podmiot posiadający stosowne uprawnienia i doświadczenie w zakresie projektowania, który opracuje kompletną, wielobranżową dokumentację projektową.
- 2) W Umowie o prace projektowe należy zawrzeć:
 - a. zapisy o obowiązku sprawowania przez Projektanta nadzoru autorskiego podczas realizacji inwestycji budowlanej w tym o uczestnictwie w naradach koordynacyjnych na budowie na każde wezwanie Spółdzielni,
 - b. postanowienie, na podstawie którego, twórca (projektant, uprawniony z tytułu autorskich praw majątkowych, w tym praw zależnych) – w ramach wynagrodzenia określonego tą umową – z chwilą bezwsternkowego odbioru danej części (etapu) dokumentacji projektowej, stanowiącej utwór w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych, sporządzonej w oparciu o tę umowę, przenosi bezpośrednio na Spółdzielnię w całości majątkowe prawa autorskie oraz wszystkie prawa zależne do dokumentacji projektowej, w tym projektu budowlanego Inwestycji budowlanej opracowanego na podstawie Umowy o prace projektowe (tak, aby Spółdzielni przysługiwały

wyłączne majątkowe prawa autorskie oraz wszystkie prawa zależne do dokumentacji projektowej, w tym projektu budowlanego Inwestycji budowlanej) oraz własność egzemplarzy na których utrwalono ww. dokumentację,

- c. postanowienia, na podstawie którego, projektant udzieli bezpośrednio Spółdzielni wszelkich praw (uprawnień) z tytułu gwarancji i rękojmi na dokumentację projektową, na skutek czego, Spółdzielnia w szczególności przysługiwać będą wszelkie roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji – bezpośrednio względem projektanta,
- d. zapisów, na podstawie których będzie możliwa realizacja Zmian Lokatorskich. Umowa o prace projektowe będzie zawierać cennik wykonania Zmian Lokatorskich, który GRI będzie przedstawiać klientom zgłaszającym wnioski o wprowadzenia zmian lokatorskich,
- e. Ponadto, GRI zapewni w Umowie o prace projektowe, udział Spółdzielni w procesie projektowym, tj. w szczególności prawo zgłaszania przez Spółdzielnię, uwag do dokumentacji projektowej oraz obowiązek uczestnictwa Projektanta w naradach koordynacyjnych w czasie opracowywania Dokumentacji projektowej min. raz na dwa tygodnie,

przy czym postanowienia tej umowy oraz jej wszelkie zmiany, zostaną wcześniej zaakceptowane przez Spółdzielnię.

3) Uzyskania w imieniu i na rzecz Spółdzielni decyzji o pozwoleniu na budowę budynku.

GRI zobowiązuje się uzyskać w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni ostateczną i prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę Inwestycji budowlanej na podstawie projektu budowlanego opracowanego zgodnie z pkt 1) powyżej oraz uzyskać wszelkie ewentualne inne niezbędne decyzje administracyjne, zgody, zezwolenia, uzgodnienia warunkujące uzyskanie powyższej decyzji wraz z poniesieniem wszelkich opłat administracyjnych związanych z uzyskaniem powyższych uzgodnień, GRI zobowiązuje się do m.in.:

- 1)** uzyskania pozwolenia na rozbiórkę budynków istniejących na terenie nieruchomości oraz wszelkich innych decyzji lub uzgodnień wymaganych do wykonania rozbiórki istniejących na działce obiektów budowlanych, w tym m.in.:
 - a. koniecznych uzgodnień wynikających z zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. zapisu o zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: „wskazuje się na rysunku planu nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerami URY00126 (nr AZP-58-66/3),”
 - b. uzyskania odpowiednich opinii i zgód umożliwiających rozpoczęcie prac rozbiórkowych budynków, m.in. opinii ornitologicznej i chiropterologicznej, decyzji zezwalających na niszczenie siedlisk (jeżeli wymagana)
- 2)** uzgodnienia projektów usunięcia kolizji z odpowiednimi gestorami oraz uzyskanie wszelkich innych decyzji oraz podpisania umów wymaganych do likwidacji sieci i przyłączy znajdujących się na terenie Inwestycji budowlanej i kolidujących z planowaną zabudową, w tym m.in.:
 - a. Uzyskania warunków i decyzji/uzgodnień niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz umożliwiających realizację Inwestycji budowlanej, w tym m.in.
 - b. opinii geotechnicznej oraz przeprowadzenia niezbędnych badań geologicznych, jeżeli wymagane,
 - c. decyzje dot. lokalizacji zjazdów, dróg pożarowych,
 - d. uzgodnienia z art. 35 ustawy o drogach publicznych,
 - e. decyzje dot. Lokalizacji sieci i przyłączy,
 - f. oświadczeń o braku sprzeciwu na budowę przyłączy,
 - g. pozwoleń na budowę na budowę sieci – jeżeli wymagane,

- h. decyzji na umieszczenie urządzeń w pasie drogowym,
 - i. uzgodnienie projektów sieci i przyłączy na Naradzie Koordynacyjnej (ZUDP)
 - j. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (jeżeli wymagana),
 - k. pozwolenie wodnoprawne (jeżeli wymagane)
 - l. koniecznych uzgodnień i decyzji wynikających z zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. zapisu o zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: „wskazuje się na rysunku planu nieruchomości zabytki archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerami URY00126 (nr AZP-58-66/3),” oraz wykonania projektu prowadzenia badań archeologicznych,
 - m. zezwoleń na wycinkę drzew i krzewów
 - n. zgód na niszczenie siedlisk, jeżeli wymagane
- 3)** wykonanie wszelkich opracowań koniecznych do realizacji inwestycji budowlanej, m.in.:
- a. inwentaryzacji zieleni,
 - b. inwentaryzacji istniejących budynków,
 - c. uzyskanie odstępstw pożarowych, jednostkowych dopuszczeń przez ITB
 - d. wykonanie badań wpływu podziemnego metra
- 4)** Podpisanie i zrealizowanie i w imieniu Spółdzielni wszelkich niezbędnych Umów koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz do realizacji Inwestycji budowlanej, m.in.:
- a. Umowy z art. 16 ustawy o drogach publicznych o przebudowę układu drogowego,
 - b. Umowy partycypacyjnej,
 - c. Umów liniowych,
 - d. Umowy na nadzór archeologiczny, jeżeli wymagany,
 - e. Umów przyłączeniowych,
 - f. Umów na dostawę mediów i odprowadzenie ścieków,
 - g. Umów z operatorami teletechnicznymi,

4) Przeprowadzenia robót budowlanych składających się m.in. z:

- 1)** przygotowania terenu Nieruchomości pod budowę Inwestycji budowlanej, w tym w szczególności:
- a) przeprowadzenia rozbiórki wszystkich budynków (obiektów) znajdujących się obecnie na terenie Nieruchomości, po uprzednim uzyskaniu przez GRI niezbędnych zezwoleń, wykonaniu ekspertyz bądź dokonaniu wymaganych zgłoszeń,
 - b) usunięcia drzew i krzewów z terenu Nieruchomości – o ile zajdzie taka potrzeba i po uprzednim uzyskaniu niezbędnych zezwoleń i wykonaniu ekspertyz,
- 2)** budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami:
- a) zgodnie z Koncepcją Inwestycji budowlanej,
 - b) zgodnie z uzgodnioną Dokumentacją projektową,
- 3)** innych czynności zabezpieczających na każdym etapie realizacji Inwestycji budowlanej, m.in.:
- a. ogrodzenia terenu budowy,
 - b. odpowiedniego zabezpieczenia istniejących i niepodlegających wycince drzew i krzewów oraz odpowiednią ochronę występujących w sąsiedztwie i na nieruchomości zwierząt,
 - c. przeprowadzenia ewentualnych prac archeologicznych,
 - d. odpowiedniego zabezpieczenia sąsiedniej zabudowy i jej mieszkańców przed negatywnym wpływem budowy,

4) Dane kosztotwórcze dotyczące etapu realizacji Inwestycji budowlanej, a także projekt Umowy o współpracy, zostaną udostępnione oferentom spełniającym wymagania formalne na etapie negocjacji.

5) Uzyskania w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku

jaki zostanie wybudowany w ramach Inwestycji budowlanej oraz niezbędnych decyzji administracyjnych, zgód, zezwoleń, uzgodnień warunkujące uzyskanie powyższej decyzji.

6) Przeprowadzenia Sprzedaży lokali wybudowanych w ramach Inwestycji budowlanej

Podjęcie wszelkich czynności prawnych oraz faktycznych mających na celu kompleksowe zorganizowanie na zasadach spółdzielczych procesu losowania / wyboru lokali, zawierania umów o wybudowanie lokali, a następnie sprzedaży lokali, jakie zostaną wybudowane w ramach Inwestycji budowlanej, a także obsługi członków Spółdzielni, w tym w szczególności:

- 1) czynności przygotowawcze na potrzeby prowadzenia procesu losowania lokali,
- 2) czynności przygotowawcze na potrzeby prowadzenia procesu sprzedaży lokali, w tym organizacja biura sprzedaży,
- 3) działania reklamowe i marketingowe,
- 4) negocjacje z klientami oraz zawieranie w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni:
 - a. umowy o budowę lokali,
 - b. umowy o zmiany lokatorskie (umowy uzgodnień dokumentacji zamiennej, umowy uzgodnień zmian lokatorskich),
 - c. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży
- 5) uzyskanie w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni, wszelkich niezbędnych dokumentów na potrzeby zawierania umów o wybudowanie lokali, a także ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

7) Przeprowadzenia procesu wprowadzenia zmian lokatorskich przez nabywców lokali.

Przeprowadzenie procesu wprowadzania zmian lokatorskich, polegającego na sporządzeniu dokumentacji zamiennej, wycenie i realizacji zmian lokatorskich zgłoszonych przez nabywców lokali.

8) Przeprowadzenia procesu przekazania mieszkań nabywcom lokali.

Organizacja w imieniu oraz na rzecz Spółdzielni kompleksowo procesu wydania wszystkich sprzedanych lokali jakie zostaną wybudowane w ramach Inwestycji budowlanej w posiadanie nabywcom lokali.

9) Przeprowadzenie odbiorów i przekazanie budynku Spółdzielni.

W zakres przedmiotu Postępowania wchodzi ponadto wszelkie inne czynności prawne i faktyczne, które okażą się niezbędne do prawidłowego zrealizowania Inwestycji budowlanej oraz sprzedaży powstałych w jej ramach lokali, a także wykonania Umowy,

10) Odtworzenie Śmietnika dla budynku Warchałowskiego 9 w ramach planowanej inwestycji — w obecnej lokalizacji lub w lokalizacji uzgodnionej ze Spółdzielnią, zapewniającej obsługę budynku Warchałowskiego 9 zgodnie z przepisami.

Obecny śmietnik zostanie wyburzony w związku z inwestycją, dlatego powinien zostać ujęty w PZT nowej inwestycji. Powierzchnia nowego śmietnika powinna zostać zwiększona względem obecnej, tak aby umożliwić ustawienie wszystkich pojemników przewidzianych dla budynku Warchałowskiego 9 wewnątrz śmietnika oraz zapewnić dodatkowe miejsce na odpady wielkogabarytowe.