**Załącznik nr 1.**

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

Dla zadania:

**„ZAPROJEKTOWANIE, POZYSKANIE FINANSOWANIA I BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z MIESZKANIAMI LOKATORSKIMI PRZEZNACZONYMI NA PRZENIESIENIE OBECNYCH MIESZKAŃCÓW ORAZ MIESZKANIAMI PRZEZNACZONYMI NA SPRZEDAŻ WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM, NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NA DZIAŁKACH 6/3; 6/8; 6/9, OBRĘB 146512\_8.0907, WARSZAWA”**

Adres obiektów budowlanych:

ul. Wojciechowskiego, działki nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907, Warszawa

Zamawiający:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORZEŁ” z siedzibą przy Stanisława Wojciechowskiego 34 w Warszawie

Data opracowania

16.05.2025 r.

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY, NAZWY I KODY CPV DOTYCZNĄCE PROJEKTOWANYCH ROBÓT.

|  |  |
| --- | --- |
| KOD CPV | NAZWA |
| REALIZACJA | |
| 45100000-8  45111200-0  45112000-5  45113000-2  45120000-4  45232410-9  45200000-9  45210000-2  45211000-9  45211340-4  45211341-1  45233120-6  45223300-9  45233222-1  45260000-7  45261000-4  45261100-5  45261210-9  45300000-0  45310000-3  45316000-5  45317000-2  45320000-6  45330000-9  45300000-0  45331000-6  45232140-5  45400000-1  45410000-4  45421100-5  45421111-5  45421124-9  45421125-6  45421141-4  45431000-7  45422000-1  45430000-0  45442100-8  45450000-6 | Przygotowanie terenu pod budowę  Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne  Roboty w zakresie usuwania gleby  Roboty na placu budowy  Próbne wiercenia i wykopy  Roboty kanalizacyjne zewnętrzne  Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej  Roboty budowlane w zakresie budynków  Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych  Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego  Roboty budowlane w zakresie mieszkań  Roboty w zakresie budowy dróg  Roboty budowlane w zakresie parkingów  Prace dotyczące nawierzchni chodnikowych  Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne  Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty  Wykonywanie konstrukcji dachowych  Wykonywanie pokryć dachowych  Roboty w zakresie instalacji budowlanych  Roboty w zakresie instalacji elektrycznych  Instalowanie systemów oświetleniowych i sygnalizacyjnych  Inne instalacje elektryczne  Roboty izolacyjne  Hydraulika i roboty sanitarne  Budowlane prace instalacyjne  Instalacje cieplne, wentylacyjne i konfekcjonowania powietrza  Węzły ciepłownicze lokalne  Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych  Tynkowanie  Montaż stolarki drzwiowej i okiennej oraz podobnych elementów składowych  Montaż drzwi stalowych  Montaż drzwi z tworzyw sztucznych  Montaż okien z tworzyw sztucznych  Instalacja ścianek działowych  Prace dotyczące kładzenia płytek  Roboty ciesielskie  Pokrywanie podłóg i ścian  Prace malarskie  Pozostałe roboty wykończeniowe |

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Program funkcjonalno–użytkowy – opis.

**PROGRAM FUNCJONALNO-UŻYTKOWY SPÓŁDZIE****LCZYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z MIESZKANIAMI LOKATORSKIMI ORAZ MIESZKANIAMI PRZEZNACZONYMI NA SPRZEDAŻ WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM, NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

w Warszawie, ul. Wojciechowskiego,

działki nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907, Warszawa

**1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.1** | Wytyczne do przygotowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości (załącznik nr 2) |
| **1.2** | Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie  (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065). |
| **1.3** | Wizje lokalne w terenie. |
| **1.4** | Polskie Normy – obowiązujące i (lub) zalecane |
| **1.5** | Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r., poz. 1186 z późn. zm.)  Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfikacji  i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2),  Zawartość projektu budowlanego zgodna z art. 34 ust. 3. Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi w zakresie ustalonym w art. 5 |
| **1.6** | Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu  i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020r., poz 1609). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w ww. rozporządzeniu oraz wynikającym z ww. ustawy Prawo budowlane oraz przepisów odrębnych, w zależności od zakresu inwestycji. |
| **1.7** | Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020r., poz. 833 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych  i terenów (Dz. U. z 2010r., poz 719 z póżn. zm.) |
| **1.8** | Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563) |
| **1.9** | Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz 463) w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. Należy ustalić geotechniczne warunki posadowienia projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z rozporządzeniem. |
| **1.10** | Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r., poz. 276 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 8 lipca 2014 r.  w sprawie sposobu i trybu uwierzytelniania przez organy Służby Geodezyjnej i Kartograficznej dokumentów na potrzeby postępowań administracyjnych, sądowych lub czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 914) |

**2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest określenie wymagań Zamawiającego w zakresie planowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz wyłonienie Wykonawcy zadania realizowanego w formule wspólnej realizacji przedsięwzięcia, przy czym dokładna rola Wykonawcy określona została w ogłoszeniu przetargowym. Poprzez zamierzenie inwestycyjne rozumie się: ZAPROJEKTOWANIE, POZYSKANIE FINANSOWANIA I budowę zespołu budynków wielorodzinnych z mieszkaniami lokatorskimi przeznaczonymi na przeniesienie obecnych mieszkańców oraz mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działkach 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907, Warszawa, w tym w szczególności: wykonanie wszystkich robót budowlanych wraz z niezbędnymi przyłączami, dostarczającymi poszczególne media na nieruchomości Zamawiającego.

Opracowanie zawiera założenia koncepcyjne, które wraz z pozostałymi zapisami niniejszego opracowania oraz wytycznymi do przygotowania koncepcji zagospodarowania nieruchomości (załącznik nr 2), będą stanowiły podstawę dla Wykonawcy do opracowania koncepcji, Projektu budowlanego oraz Projektu technicznego. Na podstawie niniejszego opracowania Zamawiający – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orzeł” w Warszawie planuje wybrać wykonawcę ww. zamierzenia inwestycyjnego w trybie zapytania przetargowego. Założenia koncepcyjne nie są ostateczne.

Zamawiający dopuszcza wprowadzanie zmian w przedstawionej przez Oferenta koncepcji zagospodarowania nieruchomości o ile Zamawiający wyrazi pisemną zgodę na ich wprowadzenie lub jeżeli zmiany te wynikają z ograniczeń lub z decyzji wydanych przez gestorów sieci lub decyzji urzędowych.

**3. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren, który obejmuje opracowanie, zlokalizowany jest na terenie miasta Warszawa w obrębie   
ul. Wojciechowskiego, na działkach o numerach ewidencyjnych 6/3; 6/8; 6/9. W bliskim sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne o zbliżonej architekturze.

Wjazd na działki 6/3; 6/8; 6/9 zlokalizowany będzie od ulicy Wojciechowskiego i Warszawska.

**4. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ**

Wykonawca wykona przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi wykonania przyłączy, określonymi przez MPWiK.

**5. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE**

Wykonawca wykona przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi wykonania przyłączy, określonymi przez MPWiK. Warunki przyłączeniowe oraz wykonanie przyłączy powinno uwzględniać możliwość niezależnego odłączenia poszczególnych lokali w budynku.

**6. PRZYŁĄCZE INSTALACJI DESZCZOWEJ**

Wykonawca wykona przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi wykonania przyłączy, określonymi przez MPWiK.

**7. PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE**

Przyłącze energetyczne zaprojektuje i wykona miejscowy dystrybutor mediów wybrany przez Wykonawcę i Zamawiającego, w ramach opłaty przyłączeniowej, zgodnie z wydanymi przez siebie warunkami technicznymi wykonania przyłączy.

**8. PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE**

Wykonawca wykona przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi wykonania przyłączy, określonymi przez Veolia.

**9. OPIS BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

Projektowane spółdzielcze budynki mieszkalne, wielorodzinne z mieszkaniami lokatorskimi (z około 400 mieszkaniami [18.000 m2 / 45 m2]) będą budynkami niesymetrycznymi, o różnej liczbie kondygnacji nadziemnych, uzależnionej od okolicznej zabudowy, nasłonecznienia i zacieniania oraz ostatecznie od decyzji o warunkach zabudowy. Kondygnacja podziemna będzie spełniać rolę hali garażowej łączącej poszczególne budynki, w jej części planowane są komórki lokatorskie.

Projektowane budynki i harmonogram prac powinny uwzględniać możliwość sukcesywnego przenoszenia obecnych mieszkańców Spółdzielni w podziale na trzy tury, przy czym w pierwszej i drugiej turze na rzecz Spółdzielni powinno zostać przekazanych po 48 mieszkań, a w turze trzeciej pozostałe 46. Przeniesienie obecnych mieszkańców Spółdzielni jest istotne ze względu na konieczność sukcesywnego wyburzania zamieszkałych obecnie budynków pod kolejne etapy planowanego przedsięwzięcia.

Obszar nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja nie jest objęty zapisami MPZP. Zamawiający określa minimalny oczekiwany wskaźnik miejsc parkingowych do liczby mieszkań na 1.1. Miejsca parkingowe będą znajdowały się w garażu podziemnym.

9.1 OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Budynki zaliczane do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV a w części usługowej parteru ZL III. Parking podziemny w strefie PM. Budynki powinny spełniać wymagania klasy „B” odporności ogniowej. Ewakuacja z pomieszczeń na parterze i kondygnacji powtarzalnej poprzez klatki schodowe z wentylacją i oddymianiem – wg. szczegółowych rozwiązań projektowych w fazie PB. Klatki schodowe długością i szerokością poziomych dróg ewakuacyjnych powinny zapewnić bezpieczne wyjście bezpośrednio na zewnątrz budynków. W projekcie należy zapewnić dogodny dojazd straży pożarnej do budynków.

9.2 WYPOSAŻENIE W INSTALACJE

Projektuje się wyposażenie budynku w następujące instalacje:  
- wodociągową – wody zimnej;  
- wewnętrzną centralnego ogrzewania i c.w.u. z sieci wewnętrznej SM;  
- elektryczną ogólnego stosowania i siłową;  
- telekomunikacyjną;  
- telewizji kablowej w światłowodach;  
- domofonową;  
- kanalizacji sanitarnej;  
- kanalizacji deszczowej;  
- wentylacji mechanicznej;  
- odgromową.

9.3 DANE OGÓLNE

Działki nr 6/3; 6/8; 6/9, obręb 146512\_8.0907 w Warszawie – zespół spółdzielczych budynków wielorodzinnych z mieszkaniami lokatorskimi przeznaczonymi na przeniesienie obecnych mieszkańców oraz mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż

|  |  |
| --- | --- |
| Powierzchnia terenu | 15.356 m2 |
| Szacowana PUM | min. 18.000 m2 |
| Powierzchnia kondygnacji podziemnej | 13.200 m2 |
| Wskaźnik intensywności zabudowy | Zgodnie z decyzja o warunkach zabudowy |

**ZESTAWIENIE OCZEKIWANYCH WIELKOŚCI LOKALI.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rodzaj lokali** | **Procentowy udział lokali w całej strukturze [%]** | **Przedział powierzchni [m2]** |
| M1 | 30% | 25-35 |
| M2 | 25% | 30-45 |
| M3 | 35% | 38-55 |
| M4 | 7% | 55-70 |
| M5 | 3% | pow. 70 |

Przy czym:

1. Jako lokal M1 rozumie się mieszkanie z salonem wyposażonym w aneks kuchenny, z oddzielną łazienką,
2. Jako lokal M2 rozumie się mieszkanie z salonem wyposażonym w aneks kuchenny, z jedną sypialnią oraz oddzielną łazienką,
3. Jako lokal M3 rozumie się mieszkanie z salonem wyposażonym w aneks kuchenny, z dwiema sypialniami oraz oddzielną łazienką,
4. Jako lokal M4 rozumie się mieszkanie z salonem wyposażonym w aneks kuchenny, z trzema sypialniami oraz oddzielną łazienką,

lub

mieszkanie z salonem, osobną kuchnią, z dwiema sypialniami oraz oddzielną łazienką,

1. Jako lokal M5 rozumie się mieszkanie z salonem wyposażonym w aneks kuchenny, z czterema sypialniami oraz oddzielną łazienką,

lub

mieszkanie z salonem, osobną kuchnią, z trzema sypialniami oraz oddzielną łazienką,

Zamawiający dopuszcza odstępstwa od procentowego udziału poszczególnych rodzajów lokali w całej strukturze lokali pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z Zamawiającym.

9.4 OPIS MATERIAŁOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO

Uwaga!  
Wszelkie rozwiązania techniczne i materiałowe zastosowane w projekcie i realizacji muszą odpowiadać aktualnym normom, muszą posiadać aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

9.4.1 MATERIAŁY KONSTRUKCYJNE

Technologia wykonania budynku mieszana. Podziemie w technologii żelbetowej monolitycznej. Kondygnacje nadziemne jako szkielet żelbetowy z wypełnieniem pustakami ceramicznymi lub innymi prefabrykowanymi blokami na bazie ceramiki i stropami płytowymi żelbetowymi monolitycznymi. Ściany międzylokalowe żelbetowe monolityczne, ściany działowe z bloczków porotherm. Stropodach z ociepleniem i spadkami wykonanymi ze styropianu z wierzchnią warstwą biologicznie czynną.

Uwaga!  
Możliwe inne rozwiązania technologiczno-konstrukcyjne w porozumieniu z Zamawiającym.

9.4.2 MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE

* Okna PCW, profile spełniające wymagania cieplne wg PN, zestaw trzyszybowy. Witryny lokali usługowych PCW lub aluminiowe, profile spełniające wymagania cieplne wg PN, zestaw dwuszybowy lub trzyszybowy.
* Drzwi zewnętrzne do budynku – stalowe lub aluminiowe, profile i ewentualne szklenie spełniające wymagania cieplne wg PN.
* Ocieplenie ścian zewnętrznych – styropian oraz – w miejscach wymaganych ochroną przeciwpożarową wełna mineralna. Ocieplenie części cokołowej i ewentualne częściowe ocieplenie podziemia – styrodur.
* Wykończenie elewacji – technologia mokra z ewentualnymi elementami technologii suchej – wg projektu architektury.
* Cokół budynku – marmolit lub gres.
* Pokrycie dachowe – blacha lub papa termozgrzewalna
* Obróbki blacharskie i parapety zewnętrzne – blacha stalowa powlekana.
* Rury spustowe wewnętrzne – PCW.
* Posadzki części wspólnych – gres antypoślizgowy lub kamień
* Posadzki klatek schodowych – gres antypoślizgowy lub kamień
* Posadzki balkonów – gres antypoślizgowy lub żywica
* Tynk wewnętrzny w lokalach i w częściach wspólnych – tynk gipsowy
* Wykończenie posadzki garażu i piwnicy – beton zatarty na gładko, oznaczenia poziome malowane farbami na bazie żywic.
* Wykończenie ścian garażu i piwnicy – beton monolityczny lub mur bez wykończenia.
* Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne – stalowe, lakierowane proszkowo, ewentualnie panele z blachy ryflowanej, wypełnienie ze szkła
* Mała architektura – wg projektu wykonawczego architektury.
* Zieleń wokół budynku – trawy i małe nasadzenia krzewów (ew. płożących).
* Teren: dojścia – kostka betonowa; dojazdy – kostka betonowa na podbudowie spełniającej wymagania normowe lub inne rozwiązanie alternatywne zgodne z PN.

9.4.2 WYPOSAŻENIA INSTALACYJNE

* Instalacja wodociągowa – wody zimnej.
* Instalacja wewnętrzna centralnego ogrzewania i c.w.u:

- grzejniki płytowe

- grzejniki łazienkowe drabinkowe.

* Instalacja elektryczna ogólnego stosowania i siłowa, w tym oświetleniowa;
* Instalacja telekomunikacyjna;
* Instalacja telewizji kablowej;
* Instalacja domofonowa.
* Instalacja kanalizacji sanitarnej.
* Instalacja kanalizacji deszczowej.
* Instalacja wentylacji mechanicznej i oddymiania (jeśli nastąpi taka konieczność z punktu widzenia przepisów przeciwpożarowych).
* Instalacja odgromowa.

**10. OPIS PARKINGU**

Projektowany parking na jest parkingiem podziemnym przeznaczonym dla samochodów osobowych., przy czym Zamawiający dopuszcza umiejscowienie części miejsc parkingowych na terenie przy projektowanych budynkach. Przewiduje się około 440 miejsca parkingowe. Na terenie działki planowana jest rampa zjazdowa dwukierunkowa do garażu podziemnego pod budynkami mieszkalnymi.

W garażu podziemnym wyklucza się parkingowe w postaci urządzeń wielopoziomowych i innych form miejsc zależnych.

Uwaga!  
Założenia koncepcyjne nie są ostateczne, Zamawiający dopuszcza zmiany, które wymagają zatwierdzenia Zamawiającego.

10.1 OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA.

Budynki powinny mieć dostęp do drogi pożarowej o szerokości min. 4 metrów w odległości od 5 do 15 metrów od budynków.  
Drogi przeciwpożarowe powinny zapewnić bezpieczne wyjście bezpośrednio na zewnątrz budynku.  
Należy zapewnić w projekcie dogodny dojazd straży pożarnej do budynku.

10.2 OPIS MATERIAŁOWY

Uwaga!  
Wszelkie rozwiązania techniczne i materiałowe zastosowane w projekcie i realizacji muszą odpowiadać aktualnym normom, muszą posiadać aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie .

10.3.1 TEREN.

Kostka betonowa, na podbudowie spełniającej wymagania normowe lub inne rozwiązanie alternatywne zgodne z PN.

10.3.2 WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE.

Instalacja odwodnienia parkingu.

**11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE TERMINÓW I POZIOMU WYNAGRODZENIA.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| L.P. | Działanie | Termin | Wynagrodzenie dla danego działania |
| 1. | Koncepcja zagospodarowania oraz uzgodnienia wymagane do złożenia wniosku o decyzję o warunkach zabudowy | 3 miesiące od podpisania umowy | Nie więcej niż 1% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 2. | Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy | 6 miesięcy od złożenia wniosku | Nie więcej niż 1% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 3. | Projekt i uzgodnienia wymagane do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę | 3 miesiące od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy | Nie więcej niż 3% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 4. | Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę | 6 miesięcy od złożenia wniosku | Nie więcej niż 1% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 5. | Przygotowanie i złożenie wniosku o finansowanie | 6 tygodni od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. | Nie więcej niż 1% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 6. | Pozyskanie finansowania | 12 tygodni od złożenia wniosku o finansowanie | Nie więcej niż 3% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 7. | Rozpoczęcie robót budowlanych | 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, pozyskaniu finansowania i przekazaniu placu budowy | Nie więcej niż 6% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 8. | Zakończenie ostatniego etapu robót budowlanych | 87 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych w rozumieniu pkt. 7 | Nie więcej niż 83% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |
| 9. | Przygotowanie i złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie ostatniego etapu inwestycji. | 2 miesiące od dokonania odbioru końcowego ostatniego etapu robót | Nie więcej niż 1% łącznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy |

**12. WYMAGANIA OGÓLNE**

Zamawiający wymaga aby wszelkie prace projektowe oraz wykonawcze zostały przeprowadzone według aktualnych przepisów prawa budowlanego z uwzględnieniem uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, w stosunku do przeznaczenia, sposobu realizacji oraz kolorystyki projektowanych budynków, a także w myśl założeń koncepcyjnych.

Wszelkie dokumenty projektowe, w tym koncepcyjne, wymagają uzgodnienia z Zamawiającym.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca w ramach niniejszego zadania pozyskał dla Zamawiającego decyzję o warunkach zabudowy oraz decyzję pozwolenie na budowę oraz wykonał całość niezbędnych do tego prac projektowych.

Zamawiający wymaga, aby prace budowlane zostały zrealizowane w oparciu o projekt   
architektoniczno-budowlany wykonany w oparciu o zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcję.

Zamawiający wymaga, aby zostały wykonane przez Wykonawcę badania gruntowe określone w wymaganiach Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1935).

Zamawiający wymaga, aby zostały wykonane przez Wykonawcę: inwentaryzacja zieleni oraz projekt zieleni dla zamierzenia inwestycyjnego, w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca, po zatwierdzeniu przez Zamawiającego koncepcji technologiczno-architektonicznej, opracował harmonogram rzeczowo-finansowy z uwzględnieniem obowiązujących wymagań w zakresie zabezpieczenia otoczenia inwestycji (w tym budynków i ludzi znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie) przed uciążliwością prowadzonych robót budowlanych. Ponadto Zamawiający wymaga, aby Wykonawca realizował roboty zgodnie z wyżej wskazanym harmonogramem rzeczowo-finansowym, zmierzając do zminimalizowania ryzyka konfliktów z innymi podmiotami i osobami.

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie inwestycji w podziale na etapy.

**13. FINANSOWANIE**

Zamawiający wymaga aby Wykonawca przygotował całość dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o pozyskanie przez Zamawiającego finansowania Inwestycji, w szczególności poprzez kredyt bankowy.

**Zamawiający wymaga również, aby Wykonawca uzyskał finansowanie na budowę mieszkań lokatorskich na czas nie krótszy niż 25 lat, a na budowę mieszkań przeznaczonych na sprzedaż zgodnie z praktyka rynkową.**

Załączniki: