

## ZAŁĄCZNIK „A”

### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

#### 1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest:

**„Remont i łączenie lokali mieszkalnych - lokale nr 103, 203, 403 – ETAP IIA” w ramach zadania:  
„Budynek ul. Puławska 42A - Termomodernizacja budynku wraz z adaptacją pomieszczeń”**

Roboty należy wykonać zgodnie z projektami wykonawczymi branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej, przedmiarami i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych opracowanymi przez Biuro Projektów i Realizacji Inwestycji „DEZET” Ziółkowski Dariusz ul. Rzędziana 31, 11-041 Olsztyn – w zakresie oznaczonym w dokumentacji jako II A.

#### Rzeczowy zakres robót do realizacji:

**Łączenie dwóch lokali mieszkalnych 1-pokojowych w jeden lokal 2-pokojowy na 3 kondygnacjach (piętro I, II, IV) w jednym pionie budynku. Z zakresu objętego zamówieniem wyłącza się lokal położony na III piętrze. Na tej kondygnacji należy jedynie wykonać instalacje tranzytowe (piony) pozostawiając zaślepięne trójniki w miejscach wskazanych w dokumentacji. Należy na tej kondygnacji wykonać docelową zabudowę szachtu instalacyjnego (analogicznie do pozostałych pięter). Po stronie oferenta leży dokonanie stosownych wyłączeń z przedmiaru, który obejmuje wszystkie lokale w pionie.**

#### **Branża budowlana uwzględnia m.in.:**

- Wyburzenie ścianek działowych wydzielających dotychczasowe lokale mieszkalne oraz przedsionki i aneksy kuchenne, rozbiórki posadzek, okładzin ścian itp
- Zamurowanie otworów drzwi wejściowych do 3 lokali,
- Poszerzenie 3 otworów drzwiowych z wykonaniem nowego nadproża, i wstawieniem drzwi w klasie odporności EIS30
- Postawienie ścianek działowych z betonu komórkowego na zaprawie klejowej wraz z otynkowaniem,
- Istniejące ściany oddzielające lokale mieszkalne obudowane płytami g-k na ruszcie stalowym wypełnione wełną mineralną (w pomieszczeniach łazienek płyty wodoodporne),
- Ułożenie gresu (caro) w łazience, przedpokoju i aneksie kuchennym, a także glazury w łazience i w pasie roboczym aneksu kuchennego
- Ułożenie paneli podłogowych w pokojach,
- Obsadzenie stolarki drzwiowej w lokalach (skrzydła do łazienek z podcięciem),

- Prace malarskie, glazurnicze, tynkarskie, izolacyjne wraz z wykończeniami poinstalacyjnymi w lokalach i na korytarzu
- Dostawę wyposażenia meblowego zgodnie z projektem

#### **Branża sanitarna uwzględnia m.in. :**

- Demontaż 2 żeliwnych pionów kanalizacyjnych oraz fragmentów poziomów pokazanych na rysunkach granatową obwiednią
- Montaż 2 pionów kanalizacyjnych, wraz z podejściami i instalacją przyborów sanitarnych oraz wskazanych na projekcie odcinków poziomów wraz z wymaganymi przejściami pożarowymi. Instalację należy wykonać jako niskoszumową z polipropylenu z wypełniaczami mineralnymi. Wykonawca winien uwzględnić w kalkulacji przesunięcie pionów K7 i K8 do korytarza na odcinku od II piętra (powyżej odbiorników) do dachu i związane z tym nieznaczne wydłużenie podejść.
- Wykonanie przejść pożarowych na instalacjach sanitarnych I etapu (lokale 104, 204, 304, 404) w zakresie określonym projektem
- Demontaż fragmentów instalacji wodociągowej w obrębie korytarza i remontowanych lokali
- Wykonanie fragmentów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji wskazanych w projekcie wraz z montażem armatury oraz wykonaniem prób ciśnieniowych, płukania, dezynfekcji instalacji, a także badań laboratoryjnych próbek wody w certyfikowanym laboratorium
- Demontaż instalacji c.o. wraz z grzejnikami w obrębie remontowanych lokali wraz z odcinkami poziomów w zakresie wynikającym z projektu
- Montaż instalacji c.o. w zakresie opisanym w dokumentacji, wraz z grzejnikami, armaturą, listwami maskującym i innym niezbędnym osprzętem oraz wykonanie prób i rozruchu.
- Montaż pompki cyrkulacyjnej 3-biegowej np. UPS 25/60 wraz z filtrem u podstawy pionu
- Umywalki w łazienkach naszafkowe wraz z szafkami

Zasilanie budynku w media oraz odprowadzenie ścieków pozostaje bez zmian w stosunku do stanu obecnego. Roboty będą prowadzone w użytkowanym, zamieszkałym budynku, Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia miejsc prowadzenia prac przed dostępem osób postronnych. Prace muszą być prowadzone w sposób minimalizujący uciążliwość dla mieszkańców, zakres wyłączeń mediów musi być ograniczony do minimum i każdorazowo uzgodniony z przedstawicielem Zamawiającego. Wytwórcą wszystkich odpadów jest Wykonawca i ciąży na nim obowiązek ich utylizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **Branża elektryczna**

Zasilanie budynku pozostaje bez zmian. Bez zmian pozostaje też znajdująca się na parterze rozdzielnia główna oraz administracyjna. Wszystkie pomiary energii elektrycznej znajdujące się w budynku występują jako istniejące. Wymienione zostaną tylko WLZ-ty mieszkaniowe na YDY 3x4mm<sup>2</sup> od poszczególnych tablic licznikowych do projektowanych rozdzielnic TM w mieszkaniach. W łączonych lokalach przewiduje się całkowitą wymianę instalacji elektrycznych oświetlenia i gniazd wtykowych zgodnie z przedstawioną aranżacją pomieszczeń ( zaleca się stosować osprzęt np. firmy Legrand lub inny o podobnych właściwościach).

Instalacje teletechniczne wykonać według projektu, wyłącznie w obrębie łączonych lokali z wyłączeniem montażu unifonu

Instalacje elektryczne dostosować do ostatecznej aranżacji pomieszczeń, typu urządzeń i wymagań inwestora.

Poza lokalami przewiduje się wykonanie następujących instalacji elektrycznych:

1. wykonanie ciągów zasilania: oświetlenia ogólnego, awaryjnego, ewakuacyjnego; klatki schodowej i korytarzy.
2. Wymiana puszek rozgałęźnych instalacji oświetleniowej wraz z podłączeniem przewodów.
3. Ułożenie rur RL 22 z pilotem do poszczególnych lokali strona prawa na każdej kondygnacji.
4. Demontaż w zespole TL:
  - a) 3 szt. desek licznikowych na każdej kondygnacji,
  - b) 3 szt. wyłączników nadmiaroprądowych S 301 B 20A wraz z podstawą na każdej kondygnacji,
  - c) 3 kpl. zasilających z TGR do TL na każdej kondygnacji,
  - d) 3 szt. gniazd bezpiecznikowych na każdej kondygnacji.
5. Wymiana:
  - a) 1 szt. S 301 B 20A na S 301 C 25A na każdej kondygnacji,
  - b) 1 kpl. zasilających o przekroju 2,5mm<sup>2</sup> na przekrój 4mm<sup>2</sup> na każdej kondygnacji – w tablicach rozdzielczych (mostki łączeniowe)
  - c) wymiana WLZ szt. 1 z TL do skrajnego lokalu na każdej kondygnacji.

Wykonać próby i pomiary elektryczne instalacji ( rezystancji izolacji, impedancji pętli zwarcia, badania wyłączników różnicowo-prądowych, oporności uziemień) zakończone protokołem z badania instalacji oraz wszelkie niezbędne roboty wykończeniowe poinstalacyjne.

Po wykonaniu instalacji elektrycznych i teletechnicznych sporządzić dokumentację powykonawczą.

### **Uwaga:**

Szczegółowy zakres Przedmiotu Zamówienia określają projekty wykonawcze w poszczególnych branżach oraz niniejszy OPZ.

### **3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest spełnienie wymagań zawartych w SIWZ**

### **4. Oferta ryczałtowa na całość zamówienia powinna uwzględniać koszty robót objętych projektami oraz dodatkowo:**

- 4.1 Koszt zasilania w energię elektryczną placu budowy, odbioru ścieków, dostarczenia wody i innych niezbędnych do realizacji Przedmiotu Umowy do dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót nie zawierających wad istotnych (zgodnie z § 9 ust. 4 Umowy).
- 4.2 Koszt opłat związanych z: wywozem gruzu i materiałów z rozbiórki .
- 4.3 Koszt opracowania projektu organizacji robót i związane z nim:
  - Koszty wynikające z konieczności wykonywania robót w użytkowanym obiekcie.
  - Koszt zabezpieczenia dojazdów i dojść do istniejącego obiektu
  - Koszty wygrodzenia miejsc prowadzonych prac ziemnych

- Koszty organizacji zaplecza socjalnego budowy: ustawienia kontenerów, sanitariatów itp. Koszty wszystkich podatków, cła, koszty ubezpieczenia, transportu i inne obciążenia, które Wykonawca ma obowiązek płacić w związku z Umową.
- 4.4 Możliwość wzrostu cen w okresie realizacji Umowy.
  - 4.5 Koszty udzielenia gwarancji, na wykonany Przedmiot Zamówienia, na okres min. 36 miesięcy, a maksymalnie 60 miesięcy począwszy od daty **protokółarnego końcowego odbioru robót nie zawierającego wad istotnych (def. zgodnie z umową § 9 ust.4)**
  - 4.6 Koszt odbiorów specjalistycznych niezbędnych dla realizacji inwestycji.
  - 4.7 Koszt wykonania szczegółowych kosztorysów (R+M+S) dostarczonych przez Wykonawcę przed podpisaniem Umowy w celu ich zaakceptowania przez Zamawiającego. Opracowane kosztorysy muszą odpowiadać kwocie ryczałtowej w złożonej ofercie przez Wykonawcę.
  - 4.8 Koszt certyfikatów zgodności z polską normą lub aprobatą techniczną na zastosowane wyroby w ramach zamówienia.
  - 4.9 Koszt opracowania planu BIOZ.
  - 4.10 Koszt ochrony mienia na terenie budowy do czasu bezusterkowego końcowego odbioru robót.
  - 4.11 Koszt wykonania przeglądu sprawności i prawidłowości wykonania przewodów wentylacyjnych oraz prawidłowości wykonania połączeń urządzeń grzewczych w lokalach mieszkalnych.
  - 4.12 Koszt wykonania pomiarów elektrycznych; skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, rezystancji izolacji i sprawdzenia wyłączników różnicowo- prądowych.
  - 4.13 Koszt wykonania dokumentacji fotograficznej obrazującej stan przed przystąpieniem do prac oraz po ich zakończeniu oraz załączenie jej do dokumentacji powykonawczej
  - 4.14 Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w rozumieniu ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks Pracy, osób wykonujących (w zakresie realizacji Przedmiotu Umowy) następujące czynności:
    - 1) prace ogólnobudowlane – pracownicy fizyczni min. 2 osoby
    - 2) prace z branży sanitarnej – pracownicy fizyczni min. 2 osoby
    - 3) prace z branży elektrycznej – pracownicy fizyczni min. 2 osoby

**Uwagi:**

- a) Załączone do SIWZ przedmiary robót mają charakter informacyjny, nie są obligatoryjne dla Wykonawcy i mogą być traktowane tylko jako pomocnicze do przygotowania oferty. Oznacza to, że Wykonawca sporządza przedmiar robót według własnego uznania i dokonuje całościowej wyceny Przedmiotu Zamówienia na roboty określone w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia na własną odpowiedzialność i ryzyko.
- b) Ofertę należy opracować w oparciu o przedmiar i Opis Przedmiotu Zamówienia w formie tabelarycznego zestawienia kosztów określającej zakres robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych.

- c) Opracowane szczegółowe kosztorysy należy dostarczyć Zamawiającemu na 7 dni przed podpisaniem Umowy.
- d) **Gmina zastrzega sobie prawo do zmniejszenia zakresu rzeczowego.**
- e) Wszystkie wymienione nazwy producentów należy traktować jako przykładowe, a wycenić i zastosować należy materiały o parametrah technicznych nie gorszych lub równoważnych.
- f) Oferent jest zobowiązany do szczegółowej analizy przedmiarów i Opisu Przedmiotu Zamówienia celem wyeliminowania błędów a niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia.
- g) W przypadku wątpliwości należy wystąpić, w trakcie trwania procedury przetargowej i w trakcie realizacji inwestycji, na piśmie do Inwestora w celu uzyskania wyjaśnień.
- h) Oferent powinien uzgodnić wszelkie zmiany dotyczące zastosowanych materiałów (każda zmiana musi być uzgadniana z Inwestorem).
- i) Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia miejsca prowadzonych prac remontowych zapewnić całkowite bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych.
- j) Kolorystykę farb, glazury, terakoty stolarki drzwiowej itp. Wykonawca zobowiązany jest dokonać uzgodnień z Zamawiającym.
- k) Zalecana jest wizja lokalna. W tej sprawie należy kontaktować się z p. Jackiem Bukowieckim tel. (22)7017669

**5. W ofercie Wykonawca powinien określić:**

- 5.1. Cenę ryczałtową netto i brutto robót objętych przedmiarami i Załącznikiem „A”.
- 5.2. Do oferty Wykonawca powinien dołączyć tabelaryczne zestawienie elementów robót budowlanych, sanitarnych i elektrycznych.

**6. Realizacja robót:**

- 6.1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty z zachowaniem należytej staranności, zasad bezpieczeństwa, dobrej jakości, właściwej organizacji pracy, zasad wiedzy technicznej, obowiązujących norm oraz przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) oraz zgodnie z dokumentacją techniczną.

**6.2. Wykonawca robót zobowiązany jest do:**

- 6.2.1 Dokonania wszelkich niezbędnych uzgodnień z Zamawiającym.
- 6.2.2 Organizacji, utrzymania i zabezpieczenia terenu budowy z zapleczem socjalnym i technicznym wraz z wykonaniem dla celów budowy przyłączy tymczasowych zasilających w niezbędne media z ich pomiarem oraz zapewnienie odpowiedniej ilości pracowników przewidzianych do realizacji robót.
- 6.2.3 Stałego utrzymania terenu budowy w czystości, usuwanie gruzu i odpadów.
- 6.2.4 Ochrony mienia na terenie budowy do czasu przekazania go do użytkowania, utrzymanie czystości na terenach przyległych do terenu budowy (w tym dojazdy).

- 6.2.5 Zminimalizowania uciążliwego wpływu prowadzonych robót na otaczające środowisko i użytkowników okolicznych obiektów.
- 6.2.6 Naprawienia na własny koszt i doprowadzenie do stanu poprzedniego ewentualnych szkód.
- 6.2.7 Prowadzenia robót zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót w zgodności z obowiązującymi normami technicznymi.
- 6.2.8 Posiadania na każdy wbudowany materiał deklaracji zgodności, aprobaty technicznej lub certyfikatu świadczącego o jego jakości zgodnie z wymogami projektu i winien on być dopuszczony do jego wbudowania (wg wymogów obowiązującego Prawa Budowlanego). Dokumenty te Wykonawca dostarczy do zatwierdzenia przez Zamawiającego na 7 dni przed wbudowaniem.
- 6.2.9 Zgłoszenia do odbioru końcowego wykonanych elementów robót z uwzględnieniem poniższych uwag:
- a) przed zgłoszeniem Kierownik robót zobowiązany jest dokonać zapisu w wewnętrznym dzienniku budowy o zakończeniu robót oraz przygotować kompletną dokumentację powykonawczą w 3-ech egz. – opatrzoną oświadczeniem Kierownika budowy o zgodności wykonania robót budowlanych z projektami wykonawczymi.
  - b) każdy rysunek w projekcie powykonawczym powinien być podpisany przez Kierownika robót potwierdzający zgodność wykonanych robót z dokumentacją.
  - c) należy przedłożyć niezbędne dokumenty dotyczące zastosowanych materiałów: certyfikaty, atesty, deklaracje zgodności, aprobaty techniczne, gwarancję na urządzenia.
  - d) poszczególne komplety dokumentacji muszą być spakowane w oddzielnych opakowaniach zbiorczych dla poszczególnych branż z czytelnymi opisami.
  - e) należy załączyć do dokumentacji powykonawczej dokumenty gwarancyjne na wbudowane urządzenia.
  - f) po zakończeniu wszystkich prac należy uporządkować miejsce prowadzenia robót.

## **7. Terminy wykonania zamówienia:**

- Rozpoczęcie robót w ciągu 14 dni **od daty zawarcia umowy**
- Zakończenie robót - zatwierdzone protokołem końcowym odbioru robót nie zawierającym wad istotnych (definicja zgodnie z zapisami Umowy zawartymi w § 9 ust. 4) w ciągu 3 miesięcy od daty zawarcia umowy

Wykonawca udziela Zamawiającemu pisemnej gwarancji, na wykonany Przedmiot Umowy (niezależnie od okresu gwarancji udzielonych przez producentów), na okres min. 36 miesięcy, a maksymalnie 60 miesięcy począwszy od daty protokółarnego końcowego odbioru robót nie zawierającego wad, o których mowa w § 9 ust. 4 Umowy

Zamawiający zastrzega sobie prawo płatności całej kwoty wynagrodzenia w roku 2021.

## 8. Uwagi:

- Po dokonaniu przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy, powinien on przed podpisaniem Umowy, w ciągu 7 dni od powiadomienia go o wyborze, dostarczyć Zamawiającemu szczegółowe kosztorysy ofertowe w rozbiściu na materiały i robociznę wraz ze sprzętem.

- Wykonawca ma prawo do wystawiania faktury VAT za wykonane roboty (~~pozycje zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym~~), po protokólnym ich odbiorze. Wraz ze składaną fakturą należy złożyć stosowne oświadczenia:

- O braku Podwykonawców – podpisane przez Wykonawcę i składane w sytuacji gdy przy realizacji danego zakresu robót nie zatrudniał żadnych Podwykonawców,
- Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców – podpisane odpowiednio przez każdego z Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców i składane w sytuacji gdy przy realizacji Przedmiotu Umowy są zatrudniani Podwykonawcy i/lub dalsi Podwykonawcy. Załącznikiem do tych oświadczeń jest wyciąg z protokołu odbioru robót na podstawie którego została wystawiona faktura, wyciąg ten nie musi zawierać kwot, natomiast musi wskazywać: które pozycje są rozliczane danym protokołem, w jakim procentowym zakresie i ile procentowo pozostało jeszcze do rozliczenia. Wyciąg z protokołu musi być podpisany przez każdego z Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców, którzy wykonywali jakikolwiek zakres rozliczanego protokołu, a każda jego strona przez nich parafowana.
- Końcowe Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców – podpisane odpowiednio przez każdego z Podwykonawców oraz dalszych Podwykonawców i składane w sytuacji, gdy dany Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zakończył w całości powierzony mu do wykonania zakres prac i został w całości rozliczony z Generalnym Wykonawcą/Podwykonawcą/Dalszym Podwykonawcą.
- O braku innych Podwykonawców podpisane przez Generalnego Wykonawcę i składane w sytuacji, gdy przy realizacji danego zakresu robót nie zatrudniał innych Podwykonawców niż wskazanych.

Wzory w/w oświadczeń stanowią załączniki do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

## 9. Herarchia ważności dokumentacji

1. SIWZ
2. Opis Przedmiotu Zamówienia – Załącznik „A”
3. Projekty wykonawcze w branżach – budowlanej, sanitarnej i elektrycznej
4. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót
5. Przedmiary robót

Szczegółowych informacji o Przedmiocie Zamówienia udzielać będzie:

- |                                |                  |                     |
|--------------------------------|------------------|---------------------|
| - w zakresie formalnym:        | Piotr Borkowski, | tel. (22) 70-17-654 |
| - w zakresie robót budowlanych | Rafał Roguski,   | tel. (22) 70-17-645 |

- w zakresie robót sanitarnych: Jacek Bukowiecki tel. (22) 70-17-669
- w zakresie robót elektrycznych: Jan Smoliński tel. (22) 70-17-671

Z up. Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno

  
mgr inż. Anna Bednarska  
Pełnomocnik Burmistrza - Naczelnik Wydziału Inwestycji

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT SANITARNYCH

  
mgr inż. Jacek Bukowiecki  
UPR. BUD. NR St-360/86

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT ELEKTRYCZNYCH

  
Jan Smoliński  
upr. UAN. I-1-8386/RAJ/27/85

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

  
Rafał Roguski  
UPR. BUD. NR Wa-744/92

INSPEKTOR NADZORU  
ROBÓT BUDOWLANYCH

  
Leona Gładki  
Upr. Bud. MAZ/0617A/WOK/12