



Opis przedmiotu zamówienia

**Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z przedmiarem robót
i kosztorysem inwestorskim dla zadań:**

**Zadanie nr 1 - „Wykonanie remontu dwóch toalet z ewentualną ich przebudową
położonych na I piętrze budynku administracyjnego położonego przy ul. Matejki 22.**

**Zadanie nr 2 – „Wykonanie wybranych napraw zgodnie z zaleceniami protokołu z okresowej
rocznej kontroli stanu technicznego elementów obiektu budowlanego oraz innych wskazanych
przez Zamawiającego”**

- I. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej (w tym projektu aranżacji wnętrz dla zadania nr 1) z przedmiarem robót i kosztorysem inwestorskim remontu pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz wybranych napraw zgodnie z zaleceniami protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i innych wskazanych przez Zamawiającego w obiekcie użyteczności publicznej – budynku budżetowego zakładu gminnego – OSiR „Wyspiarz”, zwane dalej „dokumentacją projektową”.

Zadanie nr 1: w zakresie zadania nr 1 dokumentacja projektowa będzie uwzględniała remont pomieszczeń higieniczno-sanitarnych z ich ewentualną przebudową celem wygospodarowania pomieszczenia socjalnego dla pracowników.

Opracowana dokumentacja projektowa będzie zgodna z wymaganymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych.

Zamawiający wymaga, aby w pierwszej kolejności Wykonawca przedstawił Zamawiającemu wizualizację aranżacji pomieszczeń, tak, aby projekt jak najpełniej uwzględniał potrzeby Zamawiającego. Aranżacja będzie dostosowywana do wymagań Zamawiającego, z zastrzeżeniem, że Wykonawca zobowiązany jest informować Zamawiającego o wadach lub niedopuszczalności zaproponowanych przez Zamawiającego rozwiązaniach. Akceptacja aranżacji nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wadliwe wykonanie przedmiotu umowy, w szczególności za niezgodność zastosowanych rozwiązań z przepisami prawa.

Na podstawie projektu aranżacji wnętrza zostanie sporządzona pozostała dokumentacja (projekt budowlany wraz z projektem aranżacji wnętrza). Dokumentacja projektowa będzie uwzględniała między innymi:



a) Wykonanie demontażu wszystkich niezbędnych elementów znajdujących się w pomieszczeniach w tym (urządzenia i osprzęt sanitarny, elektryczny + wyposażenie meblowe itp.),

b) Roboty rozbiórkowe (demontaż skrzydeł drzwiowych wraz z ościeżnicami, skucie okładziny ściennej i posadzkowej z płytek ceramicznych) - należy ewentualnie rozważyć częściową zmianę układu ścian wewnętrznych w pomieszczeniach sanitarnych objętych planem remontowym (jeżeli zajdzie taka konieczność),

c) Przygotowanie podłoża pod położenie nowych płytek ściennych (wymianę istniejących okładzin tynkarskich wewnętrznych – o ile zajdzie taka konieczność w celu wyrównania powierzchni ścian np. tynk cem-wap. lub płyta GK wodoodporna, gruntowanie ścian, wykonanie izolacji pionowej/hydroizolacja ścian (np. folia w płynie do wys. 1,50m),

d) Przygotowanie podłoża pod położenie nowych płytek podłogowych (wymianę istniejących posadzek cementowych – o ile zajdzie taka konieczność w celu wyrównania powierzchni posadzkowej oraz dostosowania wysokości nich posadzek z istniejącymi posadzkami korytarzowymi, gruntowanie podłoża betowego, wykonanie izolacji poziomej systemowo /hydroizolacja podłogowa (np. folia w płynie + siatka w narożnikach na styku ściana podłoga),

e) położenie nowych okładzin ścian i posadzek z płytek w formacie minimum 60x60cm (o odpowiednich parametrach technicznych),

f) wykonanie sufitu powieszanego (np. płyta GK wodoodporna na ruszcie metalowym) wraz z zastosowaniem oświetleniowych opraw podtynkowych/wpuszczanych,

g) wykonanie projektu w zakresie wymiany elektryki i oświetlenia,

h) wymianę 4 sztuk drzwi (Zamawiający celem utrzymania jednolitości w budynku wymaga zastosowania drzwi wewnętrznych marki DRE model UNI 10 - okleina dre-cell kolor szary jasny mat wraz z samozamykaczem oraz wypełnieniem skrzydeł np. płyta MDF lub płyta wiórowa),

i) wymianę 2 umywalk, 2 misek ustępowych, 1 pisuaru na: 2 umywalki o szerokości minimum 55 cm, 2 miski ustępowe wiszące (na stelażu w systemie podtynkowym) z zastosowaniem wolno opadającej deski, 1 pisuaru (na stelażu w systemie podtynkowym)

j) ewentualnie do uzgodnienia: montaż dodatkowego zaworu czerpalnego oraz montaż kratki ściekowej w pomieszczeniu z pisuarem,

k) wymianę 2 grzejników na płytowe, zaworów grzejnikowych wraz z wykonaniem projektu wentylacji,

l) wykonanie projektu wodno-kanalizacyjnego,

m) zaprojektowania urządzeń higienicznych (podajników na papier toaletowy, ręcznik papierowe, koszy na odpady sanitarne, lustra itp.) – urządzenia higieniczne Zamawiający zakupi samodzielnie a wykonawca zobowiązany będzie do ich montażu,

n) zaprojektowania możliwości usunięcia zbędnych rur wraz z ich usunięciem.

o) wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe.



Rzut piętra budynku administracyjnego stanowi załącznik nr 1 do opisu przedmiotu zamówienia. Pomieszczenie toalety damskiej na rzucie jest pomieszczeniem nr 113, natomiast pomieszczenie toalety męskiej na rzucie jest pomieszczeniem nr 114. Podane wymiary są wymiarami orientacyjnymi. Wykonawca zobowiązany jest do dokonania wymiarowania samodzielnie.

Toaleta damska - o wymiarach około 1,35mb x 4,45mb – 6,0m² - aktualna wizualizacja



Toaleta męska - o wymiarach około 1,45mb x 4,45mb – 6,45 m² - aktualna wizualizacja





III. **Zadanie nr 2** – Dokumentacja projektowa dotycząca robót remontowych (w tym konserwacyjne i doraźne) zewnętrzne tj. dekarско- blacharskie (zadaszenie nad wejściem), elewacyjne (doraźne naprawa spękań/ubytków), posadzkowe (okładzina schodów zewnętrznych-doraźnie), murowe, tynkarskie (komin dachowy – spalinowy) w budynku administracyjno-biurowym zlokalizowanym przy ul. Matejki 22 w Świnoujściu.

Szczegółowy zakres i technologia robót do wykonania:

1. Roboty dekarско blacharskie (zadaszenie nad schodami zewnętrznymi 100% powierzchni):

- a) Rozebranie istniejącego pokrycia dachu z papy asfaltowej na lepiku (2 warstwy);
- b) Demontaż obróbek blacharskich niedających się do użytku (czapy/nakrywy ścian/murków bocznych po obu stronach, okap dachowy, obróbka styku zadaszenie-elewacja);
- c) Oczyszczenie istniejącego podłoża betonowego z pozostałości starej papy oraz usunięcie ewentualnie nierówności na podłożu betonowym;
- d) Gruntowanie istniejącego podłoża (warstwa szczepna przed położeniem warstwy podkładowej papy termozgrzewalnej) roztworem bitumicznym – dwukrotnie;
- e) Dostawa i montaż nowych obróbek z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25cm grubości 0,50 mm - pas okapowy nadrynnowy;
- f) Dostawa i montaż nowych obróbek z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25cm grubości 0,50 mm – wiatrownica dachowa (boki zadaszenia);
- g) Dostawa i montaż nowych obróbek z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25cm grubości 0,50 mm – obróbka kątowa (narożnik wewnętrzny) styk zadaszenia z elewacją budynku);
- h) Dostawa i montaż klinów spadkowych (kształtki styropianowe jednokrotnie kryte papą podkładową) montowane na całej długości styku/łączenia się zadaszenia z elewacją budynku)- w celu prawidłowego odprowadzenia wód opadowych z zadaszenia;
- i) Pokrycie dachów dwuwarstwowo tj. warstwa podkładowa z papy termozgrzewalnej podkładowej gr 4 mm (gr. 200/m², SBS) i warstwa wierzchnia z papy termozgrzewalnej nawierzchniowej (PYE PV 250 gr. 5,2 mm, SBS, włóknina poliestrowa);
- j) Obróbki z papy termozgrzewalnej dwuwarstwowo (papa podkładowa i nawierzchniowa – parametry techniczne jak w pozycji poprzedzającej) - pas szer. 50 (wywinięcie z papy na ścianę elewacji);
- k) Dostawa i montaż nowych obróbek z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu do 25cm grubości 0,50 mm - pas dociskowy montowany na zakończeniach wywinięć/obróbek z papy termozgrzewalnej (na styku z elewacją) wpuszczony w okładzinę z tynku;



- l) Obróbka dodatkowa uszczelniaczem dekarским bitumicznym - po montażu obróbki blacharskiej tj. pasa dociskowego na całej jego długości;
- m) Dostawa i montaż nowych obróbek z blachy ocynkowanej przy szerokości w rozwinięciu ponad 25cm grubości 0,50 mm - czapa/nakrywa na zakończeniach murków bocznych (po obu stronach zadaszania);
- n) Dostawa i montaż nowych rynien dachowych z blachy ocynkowanej grubości 0,50mm – półokrągłe o średnicy 10 cm;
- o) Dostawa i montaż nowych rur spustowych z blachy ocynkowanej grubości 0,50mm - okrągłe o średnicy 7,50 cm (dwa nowe pionowe rury spustowe);
- p) Wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe;

2. Roboty zewnętrzne elewacyjne (doraźne – 4% powierzchni elewacji):

- a) Oczyszczenie miejscowe mechaniczne i zmycie z zabrudzeń istniejącego podłoża przygotowanie podłoża (4% powierzchni);
- b) Odbicie miejscowe tynków zewnętrznych z zaprawy cementowo-wapiennej - przyjęto do skucia 4% powierzchni okładziny ściennej (dotyczy miejsc spękanych/głuchych/odspajających się od podłoża);
- c) Jednokrotne miejscowe gruntowanie ścian i sufitów emulsją na podłoża chłonne;
- d) Uzupelnienie miejscowe tynków zewnętrznych zwykłych kategorii III - przyjęto do uzupełnienia 4% powierzchni okładziny tynkarskiej;
- e) Gruntowanie miejscowe podłoża ścian i sufitów preparatami gruntującymi pod farby fasadowe/zewnętrzne;
- f) Malowanie dwukrotne farbą fasadową/zewnętrzną tynków gładkich ścian (zgodnie z istniejącą kolorystyką);
- g) Wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe.

3. Roboty posadzkowe (naprawa istniejącej okładziny schodów zewnętrznych wraz z podestem)/doraźnie:

- a) Przygotowanie istniejącego podłoża tj. miejscowe oczyszczenie z zabrudzeń mchy porosty, odtłuszczenie podłoża lastrykowego, miejscowe usunięcie luźnych/odspojonych/głuchych i spękanych elementów w podłożu lastrykowym;
- b) Uzupelnienie miejscowe po skuciu spękanego podłoża lastrykowego oraz uzupełnienie ubytków w okładzie z podłoża lastrykowego z zużyciem zaprawy betonowej;



- c) Gruntowanie istniejącego podłoża warstwą szczepną preparatem gruntującym na podłoża niechłonne np. z dodatkiem piasku kwarcowego (100% powierzchni);
- d) Szpachlowanie cienkowarstwowe (100%) powierzchni lastrykowej schodów (podest, stopnie i podstopnie) z użyciem zaprawy cementowej z dodatkiem polimerów i mikrokrzemionki (wyrównująca/ cienkowarstwowa – do zastosowań zewnętrznych) w celu wzmocnienia istniejącego podłoża;
- e) Dwukrotne malowanie wraz z gruntowaniem podłoża schodów zewnętrznych z zaprawy cementowej (po robotach naprawczych) farbą zewnętrzną antypoślizgową do zastosowań na posadzki cementowe;
- f) Wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe.

4. Roboty murowe i tynkarskie (naprawa spękań na kominie dachowym - spalinowym w tym częściowe przemurowanie komina):

- a) Skucie spękanej/odspajającej się/głuchej okładziny tynkarskiej zewnętrznej (100% powierzchni komina – od wysokości obróbki blacharskiej);
- b) Wymiana/przemurowanie luźnych spękanych warstw muru ceglanego komina - cegłą pełną (25% powierzchni);
- c) Uzupelnienie okładziny tynkarskiej zewnętrznej (tynk cementowo-wapienny kat. III, zamiennie zaprawa cementowa wyrównawcza z dodatkiem polimerów – 100% powierzchni);
- d) Naprawa okładziny betonowej – dotyczy czapy/nakrywy komina (100% powierzchni) skucie luźnej zaprawy betonowej + uzupełnienie ubytków, spękań zaprawą betonową oraz wzmocnienie na całej powierzchni czapy zaprawą wyrównawczą cementową z dodatkiem polimerów;
- e) Dwukrotne malowanie z gruntowaniem farbami zewnętrznymi/fasadowymi (kolor) okładziny tynkarskiej zewnętrznej oraz podłoża cementowego (komin, czapa);
- f) Wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe.

5. Wymiana istniejącego podłoża z płytek betonowych na kostkę betonową gr 6 cm (kolor szary) na ciągu pieszym tylko wzdłuż schodów zewnętrznych szer. ok 80cm:

- a) Rozebranie istniejącego podłoża z płytek betonowych 35*35cm;
- b) Miejscowe podniesienie (wypoziomowanie – bez wymiany na nowe) krawężników drogowych (o ile zajdzie konieczność);



c) Położenie koski betonowej gr 6cm np. szara, prostokątna (20*10cm) na dosypce cementowo-piaskowej;

d) Wywóz i utylizacja odpadów budowlanych + roboty porządkowe.

W zakresie zadania nr 2 przedmiar robót wraz z kosztorysem należy sporządzić osobno dla każdego punktu oznaczonego cyfrą arabską tj. od 1-5.

IV. Zakres rzeczowy przedmiotowych zadań 1 i 2 obejmuje w szczególności:

1. Opracowanie dokumentacji:

- a) Projektowa: projekt budowlany - projekt techniczny we wszystkich niezbędnych branżach dla zadania nr 1,
- b) Projektowa: projekt aranżacji wnętrza dla zadania nr 1.
- c) Przedmiar robót,
- d) Kosztorys inwestorski.

2. Wykonanie inwentaryzacji pomieszczeń higieniczno-sanitarnych w zakresie zadania nr 1 i wykonanie inwentaryzacji wszystkich niezbędnych napraw zgodnie z zaleceniami protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego elementów obiektu budowlanego oraz innych wskazanych przez Zamawiającego w zakresie zadania nr 2 na potrzeby dokumentacji projektowej.

3. Uzyskanie wszelkich niezbędnych i wymaganych prawem zgód i pozwoleń dla prowadzenia robót, zgłoszeń lub wszelkich innych uzgodnień i opinii - w przypadku konieczności ich uzyskania, na podstawie udzielonego przez Zamawiającego upoważnienia w tym zakresie.

V. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej:

- 1) Projekt budowlany musi odpowiadać wszelkim odpowiednim przepisom prawa, w szczególności wymogom rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609) oraz Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 2) Projekt, przedmiar robót muszą odpowiadać wymogom rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- 3) Kosztorys inwestorski musi odpowiadać wymogom rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym .



- 4) W przypadku, gdy z dokumentacji projektowo-kosztorysowej wynikać będzie, że do udzielenia zamówienia na realizację robót budowlanych lub prac, których dotyczy przedmiot umowy Zamawiający zobowiązany będzie stosować przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, przedmiot umowy zostanie wykonany w sposób, który umożliwi Zamawiającemu przeprowadzenie postępowania przetargowego na podstawie wskazanej ustawy, w szczególności będzie spełniał wszystkie wymogi zawarte w Prawie zamówień publicznych i przepisach wykonawczych.

VI. Szczegółowe wymagania dla dokumentacji projektowej:

- 1) Zamieszczenie w opisie technicznym zestawień: prac remontowych wraz z użytymi materiałami budowlanymi i instalacyjnymi.
- 2) Wykonawca jest obowiązany zamieścić w projekcie niezbędne dane potrzebne do wykonania prac remontowych.

VII. Przedmiar robót stanowi część dokumentacji wykonawczej i jest sporządzany zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu wymienionym w pkt IV. pkt 2.

- 1) Przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.
- 2) Roboty podstawowe - należy przez to rozumieć minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót.
- 3) Ilości jednostek miary podane w przedmiarze powinny być wyliczone na podstawie rysunków w dokumentacji projektowej, wyłącznie w sposób zgodny z zasadami podanymi w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 4) W przedmiarze musi być zamieszczone wyliczenie ilości jednostek przedmiarowych. Niedopuszczalne jest zamieszczenie w przedmiarze ilości jednostek bez wyliczenia.
- 5) Wymagane jest sporządzenie przedmiaru robót przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach.

VIII. Założenia wyjściowe do kosztorysowania:

Przy sporządzaniu kosztorysu inwestorskiego szczegółowego należy w pierwszej kolejności stosować ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, a dopiero w drugiej kolejności na podstawie kalkulacji szczegółowych, w przypadku których znowu — najpierw należy stosować analizę indywidualną, a dopiero w następnej kolejności kosztorysowe normy nakładów rzeczowych. Takie rozwiązanie ma na celu jak najlepsze zbliżenie cen jednostkowych, a co za tym idzie łącznej wartości kosztorysu, do cen rynkowych.



IX. Opracowania wymienione wyżej, mają być dostarczone Zamawiającemu w następującej formie i ilościach egzemplarzy:

- 1) projekt budowlano – techniczny – 2 egz. wydrukowane oraz 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf, docx),
- 2) projekt aranżacji wnętrz dla zadania nr 1 – 2 egz. Wydrukowane oraz 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf, docx),
- 3) przedmiar robót – 2 egz. wydrukowane oraz 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf),
- 4) kosztorys inwestorski – 2 egz. wydrukowane oraz 1 egz. w wersji elektronicznej (pdf).

X. W cenie dokumentacji Wykonawca winien przewidzieć koszty wykonania innych, powyżej nie wymienionych opracowań, analiz itp. jeżeli z obowiązujących przepisów, wymagań odpowiednich organów, dostawców mediów oraz zasad sztuki inżynierskiej i dobrej praktyki wynika taka konieczność.

XI. Cena ryczałtowa za przedmiot umowy zawiera wszystkie niezbędne koszty wykonania przedmiotu umowy, także w tych przypadkach, gdy nie zostały wymienione w OPZ i umowie.

XII. Cena ryczałtowa zawiera w sobie wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych oraz udzielenie zgód, zgodnie z projektem umowy.