



Urząd Miejski  
w Babimóście



Załącznik nr 1 do SWZ

IF.I.271.18.2026

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

dla zamówienia pn.:

**Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego przy ul.  
Rynek 4 w Babimóście na budynek urzędu w Babimóście wraz z budową  
parkingu i zagospodarowaniem terenu**

<b>Zamawiający:</b>	Gmina Babimost, ul. Rynek 3, 66-110 Babimost
<b>Znak sprawy:</b>	IF.I.271.18.2026
<b>Lokalizacja:</b>	ul. Rynek 4, 66-110 Babimost Działki nr 887, 886, obręb 0001, jedn. ewid. 080901_4
<b>Kategoria obiektu:</b>	XII (budynek administracji samorządowej)
<b>Data opracowania:</b>	kwiecień 2026 r.

## 1. Podstawa prawna i dokumenty odniesienia

Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ) został sporządzony na podstawie:

- ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej,
- Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PAB) opracowanego przez pracownię RIWANUS, data opracowania: 20.03.2025 r.,
- decyzji właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz konserwatora zabytków.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych w oparciu o ww. dokumenty oraz Specyfikację Warunków Zamówienia (SWZ), której niniejszy OPZ stanowi **Załącznik nr 1**.

## 2. Ogólna charakterystyka obiektu i przedmiotu zamówienia

### 2.1. Opis obiektu

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Rynek 4 w Babimoście na budynek Urzędu Miejskiego w Babimoście wraz z budową parkingu i zagospodarowaniem terenu. Budynek po przebudowie zostanie funkcjonalnie i użytkowo połączony z istniejącym budynkiem Urzędu Miejskiego w Babimoście, posadowionym na działce sąsiedniej nr 886 przy ul. Rynek 3.

Istniejący budynek wybudowany jest w technologii murowanej, przekryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 39° w formie drewnianej więźby dachowej. Bryła budynku oparta jest na planie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 13,31 m × 12,80 m. Budynek posiada piwnicę, parter, I piętro oraz poddasze. Posadowiony jest na ławach i ścianach fundamentowych ceglanych, zakwalifikowany do I kategorii geotechnicznej.

Budynek zlokalizowany jest na terenie objętym ochroną konserwatorską (działka nr 887). Wszelkie prace prowadzone przy elewacjach oraz elementach historycznych wymagają respektowania wytycznych konserwatorskich opisanych w rozdziale 5 niniejszego OPZ.

Zakres zamówienia opisano szczegółowo w rozdziale 3 niniejszego OPZ.

Parter objęty jest zamówieniem WYŁĄCZNIE w zakresie rozbiórki istniejącej klatki schodowej i budowy nowej klatki schodowej przechodzącej przez wszystkie kondygnacje. Elewacje, rampa, przebudowa pomieszczeń parteru NIE wchodzi w zakres zamówienia.

Piwnica objęta jest zamówieniem WYŁĄCZNIE w zakresie klatki schodowej (prace związane z ciągłością nowej klatki schodowej). Pozostałe roboty w piwnicy NIE wchodzi w zakres zamówienia.

Poddasze objęte jest zamówieniem WYŁĄCZNIE w zakresie: klatki schodowej oraz montażu drzwi ewakuacyjnych EI 60. Pozostałe prace na poddaszu NIE wchodzi w zakres zamówienia.

### 3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia

#### !!! UWAGA — ZAKRES ZAMÓWIENIA !!!

Załączona dokumentacja projektowa obejmuje przedmiot zamówienia z którego WYŁĄCZA SIĘ w całości:

- 1) parter budynku przy ul. Rynek 4, z wyjątkiem rozbiórki istniejącej i budowy nowej klatki schodowej przebiegającej przez wszystkie kondygnacje,
- 2) piwnica — z wyjątkiem części klatki schodowej oraz drzwi EI30,
- 3) poddasze — z wyjątkiem klatki schodowej i drzwi EI60,
- 4) rampa dla osób niepełnosprawnych od strony elewacji tylnej budynku
- 5) elewacja frontowa i tylna.

Cena oferty nie może uwzględniać powyższych wyłączonych zakresów.

#### 3.1. Roboty ogólnobudowlane i konstrukcyjne

W ramach robót ogólnobudowlanych i konstrukcyjnych Wykonawca zobowiązany jest do wykonania następujących prac:

- Rozbiórka istniejącej klatki schodowej i budowa nowej klatki schodowej (zakres obejmuje wszystkie kondygnacje: piwnicę, parter, I piętro i poddasze);
- Rozbiórka istniejących ścianek działowych na I piętrze i budowa nowych ścianek działowych zgodnie z projektem;
- Wykonanie przekuć i zamurowań w istniejących ścianach na I piętrze;
- Wykonanie nowych elementów żelbetowych na I piętrze zgodnie z dokumentacją projektową;
- Roboty tynkarskie, malarskie i wykończeniowe na I piętrze;
- Wymiana posadzek na I piętrze – płytki ceramiczne zgodnie z projektem;
- Zachowanie istniejącej bryły budynku (brak zmian w otworach okiennych i drzwiowych ścian zewnętrznych);
- Obudowa sufitem podwieszanym ognioodpornym REI 60 stropu pomiędzy I piętrem a poddaszem;
- Wykonanie drzwi ewakuacyjnych EI 60 na klatkę schodową prowadzącą na poddasze;
- Instalacja przeciwpożarowego wyłącznika prądu przy wejściu do budynku;

- Wykonanie instalacji odgromowej zgodnie z wymaganiami Polskiej Normy;
- Budynek należy wyposażyć w gaśnice przenośne zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej (min. 2 kg lub 3 dm<sup>3</sup> środka gaśniczego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni strefy pożarowej ZL III).

### 3.2. Remont toalety w istniejącej części budynku urzędu

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do wykonania pełnego remontu toalety zlokalizowanej na parterze istniejącej części budynku Urzędu Miejskiego w Babimoście przy ul. Rynek 3 (pomieszczenie nr 0.7 z Rzutu parteru). Zakres remontu obejmuje:

- Demontaż istniejącej armatury sanitarnej (miska ustępowa, umywalka) wraz z wywozem i utylizacją;
- Skucie istniejących okładzin ceramicznych (glazura, terakota) ze ścian i podłogi;
- Wyrównanie i przygotowanie podłoża pod nowe okładziny;
- Wykonanie nowych okładzin ściennych z płytek ceramicznych na wysokość 2,00 m;
- Wykonanie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- Montaż nowej armatury sanitarnej: miska ustępowa podwieszana, umywalka z baterią zabudowana szafką podumywalkową z blatem (do uzgodnienia z Zamawiającym), lustro, akcesoria łazienkowe (elektryczny podgrzewacz wody, wieszaki, dozowniki mydła, suszarka do rąk oraz uchwyt na papier);
- Wymiana lub przegląd i naprawa instalacji wodno-kanalizacyjnej w obrębie pomieszczenia;
- Wymiana lub naprawa instalacji elektrycznej w pomieszczeniu, w tym oświetlenie zgodne z wymaganiami dla pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (min. 200 lx);
- Wykonanie wentylacji wyciągowej (na włącznik);
- Wykonanie sufitu podwieszanego odpornego na wilgoć;
- Montaż nowych, pełnych drzwi wejściowych do pomieszczenia;
- Doprowadzenie pomieszczenia do stanu gotowego do użytkowania zgodnie z przepisami BHP i sanitarnymi dla budynków użyteczności publicznej.

Wszystkie materiały muszą być przeznaczone do stosowania w pomieszczeniach mokrych i higieniczno-sanitarnych. Kolorystyka i standard wykończenia do uzgodnienia z Zamawiającym przed przystąpieniem do robót.

### 3.3. Adaptacja pomieszczenia socjalnego (Biuro nr 5, I piętro)

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do adaptacji pomieszczenia oznaczonego na rzucie I piętra jako Biuro nr 5 (pow. 11,96 m<sup>2</sup>) na pomieszczenie socjalne. Zakres prac obejmuje:

- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej poprzez doprowadzenie przyłącza wody zimnej i ciepłej oraz odpływu kanalizacyjnego w nawiązaniu do sąsiedniego pomieszczenia sanitarnego;
- dostawę i montaż zestawu mebli kuchennych na ścianie wspólnej z sąsiednim pomieszczeniem sanitarnym, obejmującego szafki dolne z blatem roboczym oraz szafki górne

na pełnej długości tej ściany; blat wykonany z materiału odpornego na wilgoć i środki czystości (np. laminat HPL, konglomerat kwarcowy lub postforming); kolorystyka i standard mebli oraz blatu do uzgodnienia z Zamawiającym przed zakupem;

- dostawę i montaż zlewozmywaka dwukomorowego z baterią kuchenną oraz zmywarki do zabudowy;

- wykonanie niezbędnych robót towarzyszących zapewniających prawidłowe funkcjonowanie pomieszczenia socjalnego, w tym montaż co najmniej 7 gniazd elektrycznych — lokalizacja do uzgodnienia z Zamawiającym przed przystąpieniem do robót.

-

### 3.4. Prace konserwatorskie elementów zabytkowych

Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską w związku z tym należy w robotach budowlanych uwzględnić wymagania konserwatorskie opisane w decyzji Powiatowego Konserwatora Zabytków KZ.4123.310.2025-2 z dnia 27 sierpnia 2025 r., stanowiącej **Załącznik nr 11 do SWZ**.

### 3.5. Zagospodarowanie terenu i parking

W ramach zagospodarowania terenu Wykonawca zobowiązany jest do wykonania:

- Budowy miejsc postojowych, w tym co najmniej 1 miejsca postojowego przeznaczonego dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu;
- Wykonania utwardzeń terenu zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu;
- Zapewnienia dojazdów i dojazdów do budynku;
- Ukształtowania terenu z zachowaniem spadków nieblokujących sąsiednich nieruchomości – wody opadowe z terenów utwardzonych odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze, z terenów zielonych powierzchniowo na działce inwestora.

Szczegółowy zakres i rozwiązania zagospodarowania terenu zawarte są w Projekcie Zagospodarowania Terenu stanowiącym integralną część dokumentacji projektowej.

### 3.6. Roboty instalacyjne

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do wykonania lub przebudowy następujących instalacji wewnętrznych na kondygnacji I piętra budynku przy ul. Rynek 4, a także w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania klatki schodowej na wszystkich kondygnacjach:

#### 3.6.1. Instalacja wody zimnej i ciepłej

- Wykonanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej;
- Zasilanie z istniejącego przyłącza wodociągowego.

#### 3.6.2. Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej

- Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze;

- Wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze.

### **3.6.3. Instalacja grzewcza i gazowa**

- Wykonanie instalacji grzewczej opartej na kotle gazowym z automatyczną regulacją temperatury w poszczególnych pomieszczeniach;
- Wykonanie instalacji gazowej;

### **3.6.4. Instalacja klimatyzacji**

- Wykonanie instalacji klimatyzacji w trybie chłodzenia i grzania (5 szt. jednostek) – jednostka zewnętrzna klimatyzacji musi być zamontowana na elewacji tylnej budynku..

### **3.6.5. Instalacja elektryczna**

- Wykonanie instalacji elektrycznej wewnętrznej; zasilanie z istniejącego przyłącza energetycznego — licznik energii elektrycznej jest zamontowany i sprawny, Wykonawca nie jest zobowiązany do wykonania przyłącza ani wymiany układu pomiarowego;
- Montaż przeciwpożarowego wyłącznika prądu przy wejściu do budynku.

### **3.6.6. Instalacja teletechniczna (LAN)**

- Wykonanie instalacji teletechnicznej.

Szczegółowy zakres robót instalacyjnych zawarty jest w projektach budowlanych instalacji wewnętrznych, stanowiących integralną część dokumentacji projektowej. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zamówienia zgodnie z ww. projektami, a w przypadku ich braku na etapie składania oferty – do wyceny i wykonania pełnego zakresu instalacji niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku jako Urzędu Miejskiego w Babimoście, spełniającego wszystkie obowiązujące przepisy i normy.

## **4. Wymagania techniczne i jakościowe**

### **4.1. Materiały i technologia**

Wszystkie materiały i wyroby budowlane stosowane przy realizacji zamówienia muszą:

- posiadać wymagane atesty, certyfikaty, deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające zgodność z obowiązującymi przepisami;
- spełniać wymagania Polskich Norm lub norm europejskich przywołanych w dokumentacji projektowej;
- być nowe, pełnowartościowe i wolne od wad;
- być zgodne z wymaganiami określonymi w dokumentacji projektowej oraz wytycznymi konserwatora zabytków.

Zamawiający dopuszcza zastosowanie rozwiązań równoważnych pod warunkiem, że ich parametry techniczne, funkcjonalne i użytkowe będą nie gorsze od określonych w dokumentacji projektowej. Ciężar udowodnienia równoważności spoczywa na Wykonawcy.

#### **4.2. Organizacja placu budowy**

- Wykonawca zobowiązany jest do opracowania i realizacji planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) przed rozpoczęciem robót;
- Plac budowy należy zorganizować i zabezpieczyć w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób trzecich i pracowników, z uwzględnieniem funkcjonowania sąsiadującego budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Rynek 3;
- Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku na placu budowy i jego otoczeniu;
- Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest do uprzątnięcia i przywrócenia terenu do stanu nie gorszego niż przed rozpoczęciem robót.

#### **4.3. Kadra i nadzór**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia:

- kierownika budowy posiadającego uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (konstrukcyjno-budowlanej), wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;
- kierowników robót w specjalnościach sanitarnej, elektrycznej oraz innych branżach objętych zamówieniem;
- stałej i profesjonalnej kadry technicznej przez cały okres realizacji zamówienia;
- prowadzenia dziennika budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **4.4. Próby, odbiory, dokumentacja powykonawcza**

Wykonawca zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia wszystkich wymaganych prób, badań i pomiarów potwierdzających prawidłowe wykonanie i działanie instalacji;
- uzyskania wymaganych odbiorów i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie;
- sporządzenia i przekazania Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej;
- przekazania Zamawiającemu dziennika budowy, atestów i certyfikatów wbudowanych materiałów oraz innych dokumentów wymaganych przepisami prawa.

### **5. Gwarancja i rękojmia**

Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane na okres wskazany w Formularzu oferty, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.



Minimalny wymagany okres gwarancji wynosi 36 miesięcy. Zamawiający przewiduje przyznanie dodatkowych punktów w kryterium oceny ofert za wydłużenie okresu gwarancji do 48 lub 60 miesięcy, zgodnie z zasadami określonymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia.

W odniesieniu do wbudowanych materiałów i urządzeń, dla których gwarancja producenta jest krótsza niż wymagany okres gwarancji, Wykonawca przejmuje odpowiedzialność gwarancyjną na pełny okres wskazany w Formularzu oferty.

Zasady realizacji gwarancji i rękojmi określa Załącznik nr 10 do SWZ (Projektowane postanowienia umowy).

## 6. Wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej

Budynek zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, klasa odporności pożarowej D. Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia następujących wymagań:

- Elementy konstrukcyjne budynku muszą odpowiadać wymaganiom klasy odporności pożarowej D: główna konstrukcja nośna R30, strop REI 30, ściany zewnętrzne EI 30, ściany wewnętrzne obudowy poziomej drogi ewakuacyjnej EI 15;
- Ściana w granicy działki jako ściana oddzielenia przeciwpożarowego w klasie REI 60 – na własnym fundamencie, w pionie od fundamentu na całą wysokość części ZL;
- Strop między I piętrem a poddaszem nieużytkowym: obudowanie sufitem podwieszanym ognioodpornym REI 60;
- Klatka schodowa na poddasze nieużytkowe: obudowanie ścianami z drzwiami ewakuacyjnymi EI 60;
- Materiały wykończenia wnętrz – co najmniej trudno zapalne, produkty rozkładu termicznego nie mogą być bardzo toksyczne ani intensywnie dymiące; na drogach ewakuacyjnych co najmniej trudno zapalne;
- Okładziny sufitów i sufity podwieszane: z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia;
- Montaż gaśnic przenośnych: min. 2 kg lub 3 dm<sup>3</sup> środka gaśniczego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni, w rozmieszczeniu zgodnym z przepisami (max. 30 m od miejsca przebywania ludzi, dostęp min. 1 m, oznakowanie wg PN ISO 7010:2012);
- Montaż przeciwpożarowego wyłącznika prądu przy wejściu głównym do budynku;
- Wykonanie instalacji odgromowej zgodnie z Polską Normą;
- Zapewnienie dwóch wyjść ewakuacyjnych oddalonych od siebie o co najmniej 5 m, z drzwiami otwieranymi na zewnątrz.

## 7. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami

Budynek musi spełniać wymagania dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, w tym co najmniej:



- co najmniej 1 miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami na projektowanym parkingu (zakres objęty zamówieniem w ramach zagospodarowania terenu);
- dojścia piesze do budynku dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami – utwardzone, bez barier (zakres objęty zamówieniem w ramach zagospodarowania terenu).

Uwaga: schody zewnętrzne i rampa dla osób niepełnosprawnych od strony elewacji tylnej budynku NIE wchodzi w zakres niniejszego zamówienia.

## 8. Wymagania dodatkowe

- Wykonawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budowy od wszelkich ryzyk budowlanych przez cały okres realizacji zamówienia;
- Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia stałego monitoringu wizyjnego placu budowy (dokumentacja fotograficzna postępu robót) i przedkładania Zamawiającemu tygodniowych raportów z postępu prac (tygodniowe Rady budowy);
- Wszelkie odpady budowlane muszą być zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa o odpadach;
- Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego i właściwych organów o wszelkich znaleziskach historycznych lub archeologicznych odkrytych podczas robót;
- Roboty budowlane należy prowadzić w sposób minimalizujący uciążliwości dla sąsiadów i użytkowników budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Rynek 3;
- Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Zamawiającym harmonogramu robót przed ich rozpoczęciem.

## 9. Dokumentacja projektowa

Dokumentacja projektowa stanowiąca podstawę realizacji zamówienia obejmuje:

- Projekt Architektoniczno-Budowlany (PAB) – opracowanie RIWANUS, data: 20.03.2025 r., wraz z rysunkami: A-01 Rzut piwnicy, A-02 Rzut parteru, A-03 Rzut 1 piętra, A-04 Rzut poddasza, A-05 Rzut dachu, A-06 Przekrój A-A, A-07 Przekrój B-B, A-08 Elewacja frontowa (zachodnia), A-09 Elewacja tylna (wschodnia);
- Projekt Zagospodarowania Terenu (PZT);
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót (STWiOR);
- Decyzje administracyjne (pozwolenie na budowę, decyzje konserwatorskie, inne).

Wykonawca zobowiązany jest do obliczenia ceny oferty na podstawie Specyfikacji Warunków Zamówienia, Opisu Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 1 do SWZ), przedmiaru robót oraz dokumentacji projektowej, które należy czytać i interpretować łącznie. Udostępniony przedmiar robót stanowi wyłącznie materiał pomocniczy.



**Urząd Miejski  
w Babimoście**



W przypadku jakichkolwiek rozbieżności lub niejasności w dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu Zamawiającemu przed złożeniem oferty, w trybie przewidzianym w SWZ.

**Zatwierdzam:**

Babimost, kwiecień 2026 r.