



Opis przedmiotu zamówienia

Remont budynku przy ul. Centralnej 24 w Warszawie.

INWESTOR:

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy
ul. Bolesława Chrobrego 7, 02-479 Warszawa

KOD CPV:

45000000-7 - Roboty budowlane
45111290-7 – Roboty przygotowawcze do świadczenia usług
45320000-6 – Roboty izolacyjne
45453000-7 – Roboty remontowe i renowacyjne
45261000-4 – Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
45421000-4 – Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45300000-0 – Roboty instalacyjne w budynkach
45111220-6 – Roboty w zakresie usuwania gruzu.

Warszawa 23 kwietnia 2026 r.

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest remont budynku przy ul. Centralnej 24 w Warszawie.

Zakres zamówienia obejmuje kompleksową realizację robót budowlanych, remontowych, instalacyjnych oraz towarzyszących, mających na celu poprawę stanu technicznego, estetyki oraz bezpieczeństwa użytkownika obiektu.

2. Szczegółowy zakres rzeczowy zamówienia

Zakres robót obejmuje w szczególności:

1) Roboty przygotowawcze i organizacyjne:

- organizację i zagospodarowanie placu budowy,
- zabezpieczenie elementów budynku niepodlegających remontowi,
- wykonanie zabezpieczeń BHP oraz ppoż.,
- wydzielenie i oznakowanie stref niebezpiecznych,
- zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych oraz części wspólnych.

2) Roboty elewacyjne i termomodernizacyjne:

- przygotowanie i naprawę podłoża,
- wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych (ETICS),
- wykonanie warstwy zbrojonej i wypraw tynkarskich,
- wykonanie obróbek detali elewacyjnych.

3) Roboty konstrukcyjne i naprawcze:

- naprawa i wzmacnianie murów (iniekcje, klamrowanie),
- lokalne przemurowania i naprawy uszkodzeń,
- usuwanie elementów zdegradowanych.

4) Roboty dachowe:

- demontaż istniejącego pokrycia dachowego,
- naprawa i wzmocnienie więźby dachowej,
- wykonanie nowego pokrycia dachowego,
- wykonanie obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- montaż okna połaciowego.

5) Roboty instalacyjne:

- modernizacja instalacji elektrycznej, odgromowej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej,
- wykonanie prób, badań i pomiarów instalacji.

6) Roboty wykończeniowe:

- przygotowanie powierzchni,
- roboty tynkarskie i malarskie,
- odtworzenie estetyki części wspólnych.

7) Gospodarka odpadami:

- demontaż i wywóz odpadów,
- przekazanie odpadów do uprawnionych podmiotów,
- prowadzenie ewidencji odpadów (KPO).

Zakres robót odpowiada kodom CPV określonym w dokumentacji.

3. Dokumentacja i podstawa realizacji

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określają:

- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB),
- Ekspertyza oceny stanu technicznego budynku,
- przedmiar robót.

STWiORB stanowi integralny załącznik do umowy i dokument nadrzędny określający wymagania dotyczące wykonania robót, materiałów, technologii, kontroli jakości oraz odbiorów.

4. Obowiązki Wykonawcy

4.1 Harmonogram robót

Wykonawca zobowiązany jest do:

- opracowania szczegółowego harmonogramu rzeczowo–terminowego robót,
- przedstawienia harmonogramu Zamawiającemu do akceptacji przed rozpoczęciem prac,
- bieżącej aktualizacji harmonogramu w przypadku zmian w realizacji,
- prowadzenia robót zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem.

Harmonogram powinien uwzględniać specyfikę pracy w czynnym budynku mieszkalnym oraz podział robót na etapy technologiczne.

4.2 Akceptacja materiałów i rozwiązań

Wykonawca zobowiązany jest do:

- przedstawienia Zamawiającemu oraz Inspektorowi nadzoru do akceptacji wszystkich materiałów przewidzianych do wbudowania,
- przedłożenia kart technicznych, deklaracji właściwości użytkowych (DWU) oraz próbek materiałów,
- uzyskania akceptacji dla rozwiązań materiałowych przed ich zastosowaniem,

W szczególności akceptacji wymagają:

- system ocieplenia (ETICS),
- materiały elewacyjne i kolorystyka elewacji,
- pokrycie dachowe i elementy systemu dachowego,
- stolarka budowlana,
- materiały wykończeniowe w częściach wspólnych (kolory farb, faktury, detale).

Zastosowanie materiałów bez akceptacji Zamawiającego może skutkować koniecznością ich wymiany na koszt Wykonawcy.

4.3 Organizacja robót

Wykonawca zobowiązany jest do:

- prowadzenia robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników budynku,
- minimalizacji uciążliwości dla mieszkańców (hałas, zapylenie),
- utrzymania drożności ciągów komunikacyjnych i ewakuacyjnych,

- zabezpieczenia obiektu przed warunkami atmosferycznymi (szczególnie podczas robót dachowych),
- bieżącego utrzymania porządku na terenie budowy.

4.4 Kontrola jakości i odbiory

Wykonawca zobowiązany jest do:

- zgłaszania robót zanikających i ulegających zakryciu do odbioru,
- prowadzenia dokumentacji budowy,
- stosowania materiałów zgodnych z normami i przepisami,
- umożliwienia Zamawiającemu kontroli na każdym etapie realizacji.

4.5 Dokumentacja powykonawcza

Po zakończeniu robót Wykonawca przekaże:

- dokumentację powykonawczą,
- deklaracje właściwości użytkowych i atesty materiałów,
- protokoły badań i pomiarów instalacji,
- karty przekazania odpadów.

5. Warunki realizacji robót

Roboty będą prowadzone w czynnym budynku mieszkalnym, co nakłada na Wykonawcę obowiązek:

- zachowania szczególnych zasad bezpieczeństwa,
- prowadzenia robót etapami,
- zapewnienia ciągłości użytkowania budynku,
- przestrzegania przepisów BHP i ppoż.

6. Odbiór robót

Odbiór robót obejmuje:

- odbiory częściowe i robót zanikających,
- odbiór końcowy po zakończeniu całości prac,
- usunięcie ewentualnych usterek,
- uporządkowanie terenu budowy.

7. Wymagania formalno-prawne

Roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności:

- ustawą Prawo budowlane,
- ustawą Prawo zamówień publicznych,
- przepisami BHP i ppoż.,
- Polskimi Normami i wytycznymi branżowymi

8. Uwagi dotyczące podatku VAT

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w ofercie faktu, iż w ramach realizacji przedmiotu zamówienia zastosowanie mają różne stawki podatku od towarów i usług (VAT), tj. 8% oraz 23%, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe przyporządkowanie poszczególnych elementów robót, dostaw i usług do właściwych stawek VAT oraz ich uwzględnienie w kalkulacji ceny oferty.