

**Załącznik nr 5 do SWZ**

## **Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia**

**„Modernizacja sanitariatów, przebudowa i remont pomieszczeń w  
budynku Starostwa Powiatowego w Żarach”**

**OBIEKT:** Budynek użyteczności publicznej

**ADRES:** Al. Jana Pawła II 5 68-200 Żary

**INWESTOR:** Powiat Żarski

Al. Jana Pawła II 5 68-200 Żary

**BRANŻA:** Ogólnobudowlana

Żary, wrzesień 2025

## **OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **I. Przedmiot ogólny zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja sanitariatów, przebudowa i remont pomieszczeń w budynku Starostwa Powiatowego w Żarach”

Celem realizacji zadania jest poprawienie warunków pracy i sanitarno-higienicznych dla pracowników Starostwa Powiatowego.

### **II. Charakterystyka obiektu stan istniejący:**

Budynek Starostwa Powiatowego jest obiektem czterokondygnacyjnym z podpiwniczeniem. Konstrukcja budynku—ściany murowane z cegły, stropy gęstożebrowe nad piwnicą, pozostałe drewniane. Konstrukcja dachu drewniana, dach płaski kryty papą, od Al. Jana Pawła II mansardowy kryty dachówką karpiówką podwójnie. Komunikacja odbywa się dwiema klatkami schodowymi żelbetowymi. Budynek wyposażony jest we wszystkie instalacje pozwalające na użytkowanie jak: wod-kan, kanalizacja deszczowa, gazowa, elektryczna, telekomunikacyjna.

### **III. Zakres prac:**

#### **1. Przedmiot zamówienia obejmuje:**

- 1) modernizację sanitariatu męskiego na I piętrze
- 2) modernizację sanitariatu na III piętrze
- 3) przebudowę i remont pomieszczenia nr 200 na II piętrze,
- 4) remont korytarza i pomieszczeń biurowych na I piętrze wraz z pomieszczeniami biura rady,
- 5) remont pomieszczenia socjalnego na III piętrze z doprowadzeniem instalacji wod-kan.

#### **Ad.1) i 2) Zakres prac obejmuje:**

- 1) roboty rozbiórkowe ścianek działowych, tynków okładzin ścian, płytek podłogowych z posadzką betonową, instalacji sanitarnej i elektrycznej,
- 2) zmianę wejścia do sanitariatu na III piętrze, polegająca na zamurowaniu otworu na klatce schodowej i wykucie nowego otworu na korytarz z przesklepieniem, montaż drzwi Invado Lido 10 typ łazienkowy – ościeżnica regulowana z opaskami obustronnymi,
- 3) montaż ścianek działowych,
- 4) montaż ścianek systemowych z drzwiami „80” – III piętro
- 5) okładziny ścian do wysokości 2,2m
- 6) wykonanie izolacji posadzek, podłoża i ułożenie płytek,

- 7) montaż drzwi do kabin”80”, w przedsionkach „90”- rodzaj ościeżnicy i skrzydeł uzgodnić z zamawiającym
- 8) wykonanie sufitu podwieszonego GK,
- 9) wymiana grzejników,
- 10) montaż muszli WC na stałażu, montaż umywalk, baterii, podgrzewacza pojemnościowego CWU,
- 11) wymiana wpustu podłogowego ze zmianą lokalizacji – I piętro,
- 12) wymiana pionów kanalizacyjnych z I piętra do piwnicy z odtworzeniem obudów,
- 13) wykonanie odpowietrzenia kanalizacyjnego pionu odprowadzającego, do którego podłączone są muszle – III piętro,
- 14) wymiana drzwi wejściowych z korytarza na drzwi Invado Lido 10 typ łazienkowy – ościeżnica obejmująca z opaskami obustronnymi,
- 15) Wymiana instalacji elektrycznej (oświetlenia i gniazd wtykowych) z przystosowaniem do nowych rozwiązań architektonicznych, oprawy led załączane włącznikiem światła.

Ad. 3),4) i 5) Zakres prac obejmuje

- 1) przebudowa i modernizacja pomieszczenia nr 200 na II piętrze:
  - a) wyniesienie siedmiu szaf stalowych o wymiarach 100x175x45 cm z wywozem na złomowisko,
  - b) wykucie otworu drzwiowego w części magazynowej na korytarz, przesklepienie i montaż drzwi Invado Lido 10– ościeżnica regulowana z opaskami obustronnymi,
  - c) wykucie drzwi stalowych wewnętrznych i zamurowanie otworu na pełno,
  - d) skucie warstw posadzkowych,
  - e) wykonanie podkładu z zaprawy cementowej i ułożenie paneli podłogowych – poziom zgodny z poziomem korytarza,
  - f) skucie tynków, wykonanie nowych, szpachlowanie i malowanie ścian, malowanie ścian farbą lateksową,
  - g) tynkowanie i szpachlowanie zamurowanego otworu po wykuciu drzwi i malowanie ściany na całej długości w pom. nr 200, uzupełnianie listwy przypodłogowej,
  - h) wykonanie sufitu podwieszonego z GK,
  - i) montaż instalacji oświetleniowej- oprawy LED (natężenie oświetlenia na stanowisku pracy 500 lx) i gniazd wtykowych w tym gniazda w posadzce oraz instalacja LAN,
  - j) wymiana istniejącego grzejnika z zaworami z dostosowaniem jego wielkości do kubatury pomieszczenia,
- 2) modernizacja korytarza i pomieszczeń biurowych na I piętrze wraz z pomieszczeniami biura Rady Powiatu,

- a) demontaż drzwi aluminiowych oddzielających korytarz od korytarzyka i montaż ich w przedsionku wejściowym do komunikacji na parterze po wykuciu istniejących drzwi,
- b) wymiana okien z zachowaniem istniejących podziałów o współczynniku przenikania ciepła dla całego okna 0,9 W/m<sup>2</sup>K – pom.105 i 106,
- c) wymiana parapetów (pom. nr 102, 103, 104, 105, 106),
- d) wymiana paneli na AC-6 w pokojach (101, 102, 105, 106, 109, 113, 114)
- e) skucie płytek i ułożenie płytek między szafkami w pomieszczeniu socjalnym pom. 104
- f) demontaż paneli i skucie płytek (pom.103), zerwanie desek w pomieszczeniu socjalnym i magazynku, montaż płyt OSB na pióro wpust i montaż wykładziny obiektowej z wywinieciem cokolika na ścianę, wykończenie akrylem (pom. 103 i 104),
- g) wymiana podłogi z desek na płytę OSB (pom.105 i 106)
- h) szpachlowanie i malowanie ścian farbą lateksową w pomieszczeniach ścian i sufitów,
- i) wymiana klimatyzacji – jednostka wewnętrzna i zewnętrzna z wykonaniem zasilenia z tablicy piętrowej (pom.106),
- j) wykonanie instalacji gniazd wtykowych i LAN –zasilenie telewizora z lokalizacją pod sufitem (pom.106),
- k) demontaż starej instalacji telefonicznej,
- l) wkucie istniejącej instalacji elektrycznej w ściany,
- m) wykonanie instalacji gniazd wtykowych w pom. 105 z montażem gniazd podwójnych
- n) wymiana osprzętu elektrycznego,
- o) modernizacja korytarzyka, który będzie przedłużeniem korytarza głównego:
  - rozbiórki paneli i podłogi z desek,
  - montaż płyty OSB na pióro wpust – wyrównanie do poziomowi istniejącego korytarza głównego,
  - wymiana istniejących drzwi drewnianych na płytowe drzwi Invado Lido 10 z ościeżnicą regulowaną z obustronnymi opaskami–szt 4 – wysokość otworu dostosować do montażu nowej ościeżnicy
  - wykończenie podłogi, ścian, sufit podwieszony jak na korytarzu głównym,
  - demontaż czujki dymu i montaż na suficie podwieszonym,
  - demontaż istniejącej instalacji oświetlenia i montaż oprawy LED do sufitu kasetonowego z czujką ruchu,
- p) modernizacja korytarza głównego:
  - wymiana istniejących drzwi drewnianych na płytowe drzwi Invado Lido 10 z ościeżnicą regulowaną z obustronnymi opaskami–szt 6 i 1 szt typ łazienkowy – wysokość otworu dostosować do montażu nowej ościeżnicy,

- usunięcie tynku żywicznego ze ścian, nałożenie tynku dekoracyjnego żywicznego na ściany na wysokości 1,6m łącznie z tynkiem na zachodniej klatce na biegach schodowych do dolnego i górnego spocznika,
  - demontaż wykładziny PCV, wymiana płyt OSB przyjęto około 20 %, przygotowanie powierzchni pod ułożenie wykładziny obiektowej zabezpieczonej powłoką PUR w dwóch kolorach,
  - montaż sufitu podwieszonego kasetonowego z wykonaniem nowej instalacji oświetlenia z zastosowaniem opraw led dających natężenie oświetlenia 150lx,
  - przeniesienie czujki led, demontaż skrzynki telekomunikacyjnej.
  - wkucie w ścianę wszystkich przewodów istniejących poniżej sufitu podwieszonego,
  - wymiana osprzętu elektrycznego.
- 3) modernizacja pomieszczenia socjalnego na III piętrze z doprowadzeniem instalacji wod-kan.
- a) wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej od wpięcia w istniejącą kanalizację w piwnicy i wyprowadzenie na III piętro dla podłączenia zlewozmywaka i zakończenie odpowietrznikiem automatycznym,
  - b) podłączenie instalacji wody zimnej w piwnicy i doprowadzenie do zlewozmywaka na III piętrze z izolacją cieplną,
  - c) montaż podgrzewacza pojemnościowego z doprowadzeniem zasilania z tablicy piętrowej,
  - d) obudowa pionów wod kan na każdej kondygnacji i pomalowanie,
  - e) wymiana paneli podłogowych na AC-6,
  - f) fartuch z płytek między szafkami,
  - g) malowanie pomieszczenia.
1. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia dla zadania nr 1 pkt.1 i zadania nr 2 pkt.1 określa dokumentacja projektowa. Zamawiający uzyskał pozwolenie na budowę. Pozostałe zakresy robót określone są w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia oraz w przedmiarach robót.
2. Oferowane roboty budowlane muszą odpowiadać wymaganiom Zamawiającego, opisanym w w/w. dokumentacji, zgodnie z wszelkimi obowiązującymi aktami prawnymi, właściwymi w przedmiocie zamówienia, i na warunkach zawartych w umowie.

#### **IV. Oznaczenie kodu robót wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)**

CPV 45000000-7 Roboty budowlane

CPV 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

CPV 45332000-3 Roboty instalacyjne wod-kan

CPV 45310000-3 Roboty elektryczne

## **V Wymagania.**

### **1. Wytyczne dla Wykonawcy**

- 1) Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej obiektu celem wykonania prawidłowej wyceny wartości zamówienia.
- 2) Zamawiający wymaga, aby sposób prowadzenia zamówienia nie zakłócał pracy urzędu.
- 3) Zamawiający wymaga, aby proponowane rozwiązania techniczne oraz zastosowane urządzenia gwarantowały minimalne zużycie energii przy racjonalnych nakładach inwestycyjnych.
- 4) Wykonawca będzie odpowiedzialny za ochronę robót i za wszelkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do daty zakończenia robót.
- 5) Po zakończeniu realizacji inwestycji Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania budowy oraz terenów przyległych i przywrócenia ich do stanu pierwotnego.
- 6) W przypadku uszkodzenia instalacji Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Zamawiającego i zainteresowane strony oraz będzie z nimi współpracował dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy dokonywaniu napraw.
- 7) Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie wyniki z jego działania szkody.
- 8) Wykonawca wywiezie i zutylizuje wszelkie odpady powstałe przy realizacji inwestycji.
- 9) Jeżeli w opisie przedmiotu zamówienia odniesiono się do nazw producentów produktów, typów urządzeń, znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, podano je dla określenia wymaganego standardu technicznego, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważny". Jeżeli wskazano normy, aprobaty, specyfikacje i systemy o których mowa w art. 99 ust. 4-6 ustawy Prawo zamówień publicznych, podano je dla określenia wymaganego standardu technicznego, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne. Wykonawcy przysługuje prawo zastąpienia ich przez materiały, urządzenia o co najmniej równoważnych parametrach technicznych pod warunkiem osiągnięcia założonych standardów technicznych. Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego materiały, urządzenia, rozwiązania spełniają wymagania określone przez Zamawiającego, składając z ofertą odpowiednie dokumenty, z których jednoznacznie będzie wynikać spełnianie minimalnych parametrów technicznych określonych w opisie przedmiotu zamówienia. Udowodnienie równoważności leży po stronie Wykonawcy. Brak w ofercie dokumentów potwierdzających równoważność materiałów, urządzeń, rozwiązań stanowić będzie domniemanie zaoferowania rozwiązań określonych przez Zamawiającego w opisie przedmiotu zamówienia.

- 10) Materiały budowlane stosowane do wykonywania przedmiotu zamówienia muszą spełniać wymagania art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane.

## **2. Potencjał kadrowy**

Wykonawca musi posiadać potencjał kadrowy niezbędny do zrealizowania zamówienia, a w szczególności, kierownika robót budowlanych.

Wymóg zatrudnienia na umowę o pracę – Wykonawca zatrudni na umowę o pracę w zakresie robót budowlanych. Zapis dotyczy także Podwykonawców.

**3. Zaplecze Wykonawcy, materiały, wykonanie robót** – zgodnie z projektami budowlanymi, oraz z zapisami Umowy i niniejszym OPZ

## **4. Odbiory robót**

Zgodnie z zapisami umowy i warunkami technicznymi.

## **VI. Zakres i termin wykonania przedmiotu zamówienia:**

1. Termin rozpoczęcia wykonywania przedmiotu umowy rozpoczyna się z dniem podpisania umowy, natomiast rozpoczęcie robót budowlanych z dniem protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawcy.
2. Termin zakończenia inwestycji będącej przedmiotem umowy do 6 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.