

Załącznik nr 1 do SWZ
Postępowanie nr: DOD/DZIN/2026/001

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Nazwa inwestycji: **Przebudowa i nadbudowa budynku garażowego o nr inw. 102-00-0026-0 zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Na Zaspę 57** (zmiana sposobu użytkowania – adaptacja obiektu na cele społeczno-usługowe) obszar IX (WZ-09-11)

Lokalizacja: Gdańsk, ul. Na Zaspę 57, dz. nr 286/2, obręb 0611. (Zał. Nr 1 - Mapa lokalizacji budynku garażowego o nr inw. 102-00-0026-0)

Zamawiający: Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku garażowego na budynek użyteczności publicznej (funkcja biurowa z częścią wystawową, szkoleniową i socjalną oraz strefą rekreacyjną). Inwestycja obejmuje kompleksowe prace ogólnobudowlane, konstrukcyjne, konserwatorskie, wykończeniowe oraz instalacyjne. W zakresie robót przewidziana jest też przebudowa zewnętrznej infrastruktury technicznej

Zakres robót budowlanych do wykonania w ramach przedmiotu zamówienia określony jest w niżej wymienionej dokumentacji projektowej stanowiącej **Załącznik nr 2 i nr 3** do OPZ:

Opracowanie wielobranżowe pn. Przebudowa i nadbudowa budynku garażowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję Inkubatora Przedsiębiorczości Gdańsk ul. Na Zaspę 57, dz. nr 286/2, obręb 061 ” opracowane przez biuro architektoniczne „RESTUDIO” sp. z o.o. ul. Sobótki 11a/6 i obejmuje:

Projekt wykonawczy - architektoniczno-budowlany, projekt zagospodarowania terenu, projekt wnętrz

Projekt wykonawczy branży konstrukcyjnej,

Projekt wykonawczy branży sanitarnej,

Projekt wykonawczy branży elektrycznej i teletechnicznej.

Specyfikacje Techniczne Wykonania i odbioru Robót

Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków i leży w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego osady portowej w Nowym Porcie.

1.1. Podstawowe dane o obiekcie

Budynek garażowy o nr inw. 102-00-0026-0 jest obiektem II kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, z dachem dwuspadowym, krytym papą.

Budynek jest obiektem czynnym: użytkowanym przez najemcę Portu Gdańsk na cele warsztatowe

Powierzchnia zabudowy ~ 494,09 m²,

Powierzchnia użytkowa ~1 662,07 m²,

Wysokość obiektu ~ 7,4 m.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociagową, kanalizacji sanitarnej, ogrzewania. Konstrukcja budynku mieszana

1.2. Kody CPV (Wspólny Słownik Zamówień):

- 45000000-7 – Roboty budowlane
- 45110000-1 – Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych
- 45453000-7 – Roboty remontowe i renowacyjne
- 45300000-0 – Roboty instalacyjne w budynkach
- 45330000-9 – Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45331000-6 – Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
- 45310000-3 – Roboty instalacyjne elektryczne

2. Zakres robót budowlanych i konstrukcyjnych

2.1. Roboty rozbiórkowe i przygotowawcze

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania prac demontażowych obejmujących między innymi.:

- Całkowitą rozbiórkę dachu, stropów wewnętrznych, schodów wewnętrznych i zewnętrznych oraz ścian działowych.
- Rozbiórkę posadzek i wybranie gruntu wewnątrz budynku w celu wykonania nowych warstw posadzki i wzmocnienia fundamentów.
- Skucie wtórnych tynków cementowo-wapiennych (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz demontaż stolarki okiennej i drzwiowej.
- Wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych w istniejących ścianach nośnych.

2.2. Konstrukcja i stan surowy

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- **Fundamenty:** Wzmocnienie istniejących fundamentów (podmurowanie/podbicie), wykonanie nowych stóp i ław żelbetowych pod słupy antresoli, szyb windy i klatki schodowe oraz wykonanie żelbetowych ściągów spinających ściany.
- **Konstrukcja stalowa:** Montaż konstrukcji nośnej antresoli (słupy, belki) oraz konstrukcji dachu (kratownice podłużne i poprzeczne, ramy stalowe z profili HEA/HEB). Konstrukcja stalowa musi być zabezpieczona antykorozyjnie i przeciwpożarowo (do R30).
- **Konstrukcja żelbetowa:** Wykonanie nowych ścian żelbetowych (szyb windy, ściany nośne), stropów płytowych oraz schodów wewnętrznych monolitycznych i prefabrykowanych.
- **Dach:** Wykonanie nowego pokrycia dachu w systemie paneli z blachy aluminiowej łączonej na rąbek stojący (np. system Kalzip lub równoważny) na konstrukcji wsporczej, zróżnicowanego wysokościowo (część niższa i wyższa z naświetlami).

2.3. Roboty elewacyjne i konserwatorskie

Budynek posiada walory historyczne, dlatego prace przy elewacji wymagają reżimu konserwatorskiego. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- **Ściany ceglane:** Oczyszczenie elewacji z nawarstwień (metodą pary wodnej/strumieniową), wymiana zniszczonych cegieł na materiał historyczny (z odzysku) lub nową cegłę klinkierową dobraną kolorystycznie, uzupełnienie spoin zaprawą na bazie wapna trasowego.
- **Detale architektoniczne:** Rekonstrukcja gzymsów podokapowych i parapetów z prefabrykowanego betonu architektonicznego o strukturze lastryko (wypełnienie kamykami/otoczakami) zgodnie z Programem Prac Konserwatorskich.
- **Izolacja przeciwwilgociowa:** Wykonanie przepony poziomej metodą iniekcji oraz izolacji pionowych (szlamy uszczelniające, masy KMB).

2.4. Wykończenie wnętrz i architektura

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- **Izolacja termiczna ścian:** Ocieplenie ścian zewnętrznych wykonywane **od wewnątrz** przy użyciu płyt z pianki rezolowej zespolonej z płytą G-K (np. Kingspan Kooltherm K17 lub rozwiązanie równoważne o parametrze λ ok. 0,020 W/mK).
- **Ścianki działowe:** Systemowe ściany G-K o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz mobilne ściany szklane pod antresolą.
- **Stolarka:**
 - Zewnętrzna: Ślusarka stalowa z profilami termicznie izolowanymi, odtwarzająca historyczne podziały (okna z łukiem odcinkowym).
 - Wewnętrzna: Witryny i drzwi stalowo-szklane (systemowe), w tym fasady bezszprosowe/strukturalne.

- **Posadzki:** Jastrzychy cementowe na ogrzewaniu podłogowym, wykładziny dywanowe w strefach biurowych, odtworzenie ryflowanej posadzki w dawnym przejeździe bramnym.
- **Dostępność:** Dostawa i montaż platformy pionowej dla osób niepełnosprawnych.

3. Zakres robót sanitarnych

3.1. Węzeł cieplny i ogrzewanie

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- Dostawa i montaż **kompaktowego węzła cieplnego** zasilanego z sieci miejskiej, obsługującego C.O., C.W.U. oraz ciepło technologiczne wentylacji.
- Wykonanie instalacji **ogrzewania podłogowego** wodnego na całej powierzchni użytkowej parteru i piętra (z podziałem na strefy regulowane termostatami).

3.2. Wentylacja i Klimatyzacja

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- **Wentylacja mechaniczna:** Montaż dwóch central wentylacyjnych nawiewno-wywiewnych z odzyskiem ciepła (wymienник obrotowy dla biur - NW1, wymiennik krzyżowy dla strefy rekreacji - NW6) oraz wentylatorów wyciągowych dla pomieszczeń technicznych i sanitarnych.
- **Klimatyzacja:**
 - System VRF (2-rurowy) dla pomieszczeń biurowych i sali wykładowej (jednostki kasetonowe i ściennie).
 - System Multisplit dla pomieszczenia rekreacyjnego.
 - Agregaty zewnętrzne posadowione na terenie i na dachu.

3.3. Wod-Kan

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- Wykonanie nowej instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji (rury wielowarstwowe PEX/Al/PE).
- Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej z rur PVC/PP, w tym odprowadzenie skroplin z klimatyzacji oraz montaż studzienki schładzającej w węźle cieplnym.

4. Zakres robót elektrycznych i teletechnicznych

4.1. Instalacje silnoprądowe

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- Montaż Rozdzielniczy Głównej (RG) z przyłączem zasilanej z istniejącego złącza kablowego (złącze ZK-177/2).
- Wykonanie instalacji gniazd wtyczkowych 230V, w tym puszek podłogowych (floorbox) w sali konferencyjnej i strefie coworking.
- Wykonanie instalacji oświetleniowej LED (oprawy wbudowane, projektory na szynoprzewodach, oprawy liniowe) zapewniającej normatywne natężenie oświetlenia.
- Wykonanie instalacji odgromowej (IV klasa LPS) i uziemiającej (otok z bednarki).
- Montaż Przeciwpowozarowego Wyłącznika Prądu (PWP) sterowanego przyciskiem przy wejściu głównym.

4.2. Instalacje niskoprądowe

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania robót obejmujących między innymi.:

- Wykonanie okablowania strukturalnego kat. 6A wraz z wyposażeniem szafy RACK w serwerowni.
- Wykonanie instalacji multimedialnej w sali konferencyjnej (przyłącza HDMI, przygotowanie pod TV 100 cali, nagłośnienie).

5. Warunki realizacji przedmiotu zamówienia.

5.1 Roboty należy wykonywać na podstawie oraz zgodnie z warunkami określonymi w:

a) Decyzji Wojewody Pomorskiego o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych nr 210/2019/MW z dnia 13.11.2019 r. (WI-II.7840.1.137.2019.MW)./ pozwolenie czynne/

b) Prezydent Miasta Gdańska wydał decyzje zezwalające na zlokalizowanie przyłączy w pasie drogowym ul. Na Zaspę i ul. Zamkniętej nr GZDiZ-ZD-6320-955(3)-2019-KG-5141 z dnia 04.09.2019 r. i nr GZDiZ-ZD-6320-923(4)-2019-KG-5110 z dnia 20.09.2019 r.,

c) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku wydał decyzje: nr ZN.5142.669.2019.AH z dnia 24.06.2019 r. i nr ZN.5142.1140.2019.AH z dnia 25.09.2019 r. zezwalające na prowadzenie robót budowlanych na terenie wpisanym do rejestru zabytków

d) Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku wydał decyzję nr ZA.516.715.EP z dnia 21.08.2019 r. zezwalającą na prowadzenie badań archeologicznych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków

W/w decyzje, postanowienia stanowią **Załącznik nr 4** do OPZ.

e) STWiORB stanowi **Załącznik nr 3** do OPZ.

- branży budowlanej,
- branży drogowej,

- zewnętrznych i wewnętrznych instalacji sanitarnych,
- wewnętrznych instalacji elektrycznych,
- wewnętrznych instalacji niskoprądowych,
- linii kablowych nn.

5.2 Wykonawca sporządzi i przekaze Zamawiającemu harmonogram rzeczowo – finansowy realizacji robót uwzględniający wszystkie elementy wchodzące w skład przedmiotu zamówienia z zaznaczeniem planowanego czasu, wartości i terminów ich wykonania uzgodniony z branżowymi inspektorami nadzoru Zamawiającego. Wzory - **Załącznik nr 5** do OPZ.

5.3 W przypadku prowadzenia prac pożarowo niebezpiecznych należy uzgodnić z oficerem prewencji ppoż. (przedstawiciel ZMPG) sposób prowadzenia tych prac oraz uzyskać na nie zgodę. Dalsze postępowanie musi być zgodne z Zarządzeniem Porządkowym Nr 4 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni (dostępnym na stronie Urzędu Morskiego w Gdyni).

5.4 Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe wykonywanie robót, zapewnienie warunków bezpieczeństwa oraz za metody organizacyjno – techniczne stosowane w miejscu prowadzenia robót budowlanych;

5.5 Wykonawca zobowiązany jest:

a) wykonać przedmiot zamówienia z należytą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno – budowlanymi, przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;

b) dysponować potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, które będą realizowały niniejszy przedmiot zamówienia, w tym osobami funkcyjnymi, tj.:

- kierownikiem budowy posiadającym uprawnienia budowlane bez ograniczeń do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności konstrukcyjno - budowlanej, wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,

- kierownikami robót bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji, urządzeń telekomunikacyjnych, wpisanych na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego;

c) zapewnić sporządzenie przez kierownika budowy lub osobę o odpowiednich kwalifikacjach planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

d) przekazać Zamawiającemu oświadczenie kierownika budowy o sporządzeniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i przyjęciu obowiązków kierowania budową wraz z kopią uprawnień oraz aktualnego zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa oraz oświadczeń kierowników robót o przyjęciu obowiązków kierowania robotami wraz z kopią uprawnień oraz aktualnego zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa;

e) ponieść wszelkie koszty związane z udostępnionych dla celów budowy: energii elektrycznej, usług teleinformatycznych, wody i odprowadzania ścieków, które odbywać się będą na podstawie

odrębnych umów. Wykonawca we własnym zakresie zapewnia organizację zasilania dla placu budowy, zaplecza, w tym zaplecza biurowo socjalnego i magazynowego oraz wykonywanych obiektów w trakcie budowy, rozruchu do czasu zakończenia inwestycji, odbioru i przekazania do eksploatacji. Wszelkie koszty z tym związane leżą po stronie Wykonawcy. Na terenie Portu Gdańsk zasilanie z sieci ZMPG S.A. odbywa się na podstawie „Ogólnych zasad dostawy i rozliczeń nośników ...” opublikowanych na stronie www.portgdansk.pl/o-porcie/zasady-dostawy-i-rozliczen

- f) zapewnić obsługę geodezyjną oraz nadzór geologa nad realizowanymi robotami;
- g) zapewnić nadzór archeologiczny nad budową;
- h) realizować roboty w sposób nieuciążliwy dla osób korzystających z budynków przyległych;
- i) uzgadniać na bieżąco z osobami wskazanymi przez Zamawiającego warunków prowadzenia robót i uwzględnić ewentualne uwagi zgłoszone przez te osoby;
- j) uzyskać uzgodnienie wyrobów budowlanych przeznaczonych do wbudowania z osobami wskazanymi przez Zamawiającego, przed rozpoczęciem robót objętych przedmiotem zamówienia;
- k) stosować przy wykonaniu robót wyroby budowlane wprowadzone do obrotu i dopuszczone do stosowania w budownictwie oraz przedstawić osobie wskazanej przez Zamawiającego, przed ich wbudowaniem, dokumenty świadczące o dopuszczeniu wyrobu budowlanego do obrotu lub jednostkowego zastosowania w obiekcie;
- l) regularnie sprzątać celem utrzymania czystości na terenie realizowanych robót, w sąsiednich pomieszczeniach oraz w miejscach udostępnionych Wykonawcy;
- m) wywozić poza teren budowy wszystkie odpady pochodzące z budowy, ewentualne krótkotrwale gromadzenie odpadów dopuszcza się w kontenerach lub specjalnie w tym celu przygotowanych pojemnikach;
- n) dokonać zwrotu dla Zamawiającego kwoty jaką Wykonawca uzyska ze sprzedaży złomu stalowego;
- o) doprowadzić obszar robót i jego otoczenie do należytego stanu i porządku każdorazowo po zakończeniu robót;
- p) wykonać niezbędne w trakcie realizacji robót i do odbioru: próby, sprawdzenia i pomiary;
- q) wykonać kompleksowo wszystkie roboty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia;
- r) sporządzić dokumentację powykonawczą, obejmującą: geodezyjną mapę pomiaru powykonawczego zarejestrowaną przez Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, instrukcję bezpieczeństwa pożarowego, instrukcje, pomiary, próby, badania, sprawdzenia, dowody dopuszczenia do stosowania w budownictwie użytych do wykonania przedmiotu zamówienia wyrobów budowlanych i przekazać ją Zamawiającemu nie później niż w dniu zgłoszenia gotowości przedmiotu zamówienia do odbioru w 2 egz. wersja papierowa oraz w 1 egz. na nośniku CD (schematy, i dokumentacja w formacie pdf oraz doc, xls ,dwg lub dxf.);

s) uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku wraz z decyzjami pośrednimi; lub dokonać skutecznego zgłoszenia robót do WINB w Gdańsku;

t) w okresie gwarancji należy dokonywać przeglądów, czynności serwisowych zamontowanych urządzeń oraz systemów zgodnie z prawem oraz instrukcjami, protokoły z czynności po ich wykonaniu należy niezwłocznie przekazać Zamawiającemu między innymi urządzenia dźwigowego, urządzeń klimatyzacyjnych;

u) uzyskanie decyzji właściwego organu dozoru technicznego zezwalającej na eksploatację urządzenia dźwigowego, podnośnika dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

5.6 Zamawiający przekaze Wykonawcy na jego wniosek teren robót, w terminie nie przekraczającym 7 dni od przekazania dokumentów wymienionych w pkt 5.5.d).

6. Uwagi końcowe i klauzula równoważności

6.1. Wszelkie nazwy własne materiałów, urządzeń lub systemów pojawiające się w dokumentacji projektowej lub niniejszym opisie, zostały użyte jedynie w celu określenia standardu jakościowego, technicznego i funkcjonalnego.

6.2. Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne. Wykonawca oferujący rozwiązania równoważne zobowiązany jest wykazać, że spełniają one parametry techniczne nie gorsze niż wskazane w dokumentacji (np. współczynnik przewodzenia ciepła lambda dla izolacji wewnętrznej ok. 0,020 W/mK).

6.3. Prace należy prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi normami, przepisami BHP i PPOŻ oraz pod nadzorem uprawnionych osób.

6.4. Wykonawca jest zobowiązany do opracowania Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego przed oddaniem obiektu do użytkowania.

6.5. Orientacyjny zakres ilościowy robót określa Tabela Elementów Robót - informacyjna (**Załącznik nr 6** do OPZ). Tabela nie stanowi podstawy do wykonania wyceny i jest tylko materiałem informacyjnym.

Załączniki:

1 – Mapa lokalizacji budynku garażowego o nr inw. 102-00-0026-0

2 – Opracowanie wielobranżowe pn. Przebudowa i nadbudowa budynku garażowego o nr inw. 102-00-0026-0, zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Na Zaspę 57 (zmiana sposobu użytkowania - adaptacja obiektu na cele społeczno-usługowe). – RESTUDIO, Gdańsk 2025r.

3 –STWiOR

4 – Dokumenty formalno-prawne

5 - Wzór harmonogramu rzeczowo-finansowego

6 – Tabela Elementów Robót - informacyjna