



Załącznik nr 1 do ogłoszenia nr 2026-112188-262902

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

L.P.	Nazwa	Ilość	Jedn.	Specyfikacja techniczna
1	Zadanie 2 Prace budowlane – 2.1 Prace budowlane związane z budową modułowego hotelu z 50 jednostkami mieszkalnymi	1	szt	<p>Przedmiot zamówienia polega na: produkcji, dostawie, montażu i uruchomieniu hotelu z 50 jednostkami mieszkalnymi, nie związanego trwale z gruntem wraz z instalacjami elektrycznymi, wodno – kanalizacyjnymi, przeciwpożarową i klimatyzacyjną, wentylacyjną i ogrzewania .Hotel modułowy będzie wykonany przez Wykonawcę w technologii prefabrykowanej , dostarczony na plac budowy w częściach i zmontowany jako gotowe moduły wyposażone już w w/w instalacje . W każdym pokoju będzie moduł łazienkowy – kompletnie wyposażony. Komunikacja zostanie zapewniona przez klatki schodowe oraz korytarze. Konstrukcję nośną stanowią będą ramy kształtowników stalowych ocynkowanych. Obłożone będą blachą elewacyjną oraz dachową. Warstwę termoizolacji będzie stanowić wełna mineralna i/lub PIR. Wykończenie ścian od wewnątrz stanowią będą panele ściennie i podłogowe, w części łazienkowej wodoodporne. Kontenery będą wyposażone w wszystkie instalacje, gniazda i oświetlenie. Doświetlone światłem dziennym poprzez okno w ścianie.</p> <p>Wszystkie pokoje zostały zaprojektowane i wycenione z utrzymaniem obowiązującego w Polsce standardu trzygwiazdkowego. Materiały, produkty użyte do produkcji/realizacji zadania muszą spełniać wszystkie normy atestowe i przeciwpożarowe dla wymaganego typu budowli.</p> <p>Na działce wykonane są przyłącza obsługujące istniejący już budynek hotelowy – z nich będzie zasilana planowana rozbudowa. Działka wyposażona jest w:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sieć wodociągową; - kanalizację sanitarną; -sieć kanalizacji deszczowej; - przyłącze elektryczne. <p>Rozbudowana część zostanie przyłączona do w/w instalacji.</p> <p>Istniejące przyłącza oraz instalacje są wystarczające do planowanej rozbudowy</p> <p>Infrastruktura sieci i przyłączy wod – kan , sanitarne, deszczowa , jak i przyłącze energii elektrycznej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie - linii zabudowy hotelu modułowego . Poziom posadowienia zostanie wskazany przez Wykonawcę hotelu</p>

			<p>modułowego wraz z wymaganymi obciążeniami, a po stronie Inwestora pozostaje przygotowanie podłoża pod montaż hotelu zgodnie z wytycznymi Wykonawcy.</p> <p><u>1. OPIS OGÓLNY JEDNOSTKI HOTELOWEJ</u></p> <p>Jednostkę hotelową stanowi modułowy pokój jedno i dwuosobowy typu standard, projektowany jako część systemu powtarzalnych jednostek hotelowych (Universal Unit System). Układ funkcjonalny opiera się na osiowym przejściu komunikacyjnym, zintegrowanej strefie garderoby, łazience prefabrykowanej oraz strefie dziennej/sypialnej.</p> <p>Konstrukcja modułu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prefabrykowany szkielet stalowy • Stropy prefabrykowane stalowe • Moduły łazienkowe prefabrykowane <p>Typ konstrukcji: rama skręcana lub spawana ze stali ocynkowanej. Ramę główną hotelu modułowego stanowi szkielet ze stalowej konstrukcji przeznaczony do budowy modułowych jednostek mieszkalnych. Konstrukcja o charakterze skręcanym umożliwia szybki montaż, demontaż oraz transport w formie zmontowanej.</p> <p>Wymiary zewnętrzne należy dopasować do projektu budowlanego i systemu dostawcy.</p> <p>Ściana zewnętrzna wg załączonego kosztorysu i PB stanowiącego uzupełnienie Posadzka wg załączonego kosztorysu i PB stanowiącego uzupełnienie Dach wg załączonego kosztorysu i PB stanowiącego uzupełnienie Powierzchnia pokoju (bez łazienki): wg zestawienia w PB -zestawienie powierzchni - budynek projektowany Część I Powierzchnia łazienki: wg zestawienia w PB -zestawienie powierzchni - budynek projektowany Część I Wysokość pomieszczeń: wg zestawienia w PB -zestawienie powierzchni - budynek projektowany Część I</p> <p><u>2. UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY</u></p> <p>2.1 Strefa wejściowa - garderoba, strefa sypialniana i robocza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wejście do pokoju prowadzi z korytarza hotelowego poprzez drzwi pełne, EI 30, gładkie, akustyczne, w kolorze mat grafitowym/antracytowym (RAL ok. 7021), wyposażone w zamek hotelowy na kartę, samozamykacz, próg opadający • Bezpośrednio za drzwiami znajduje się otwarta „garderoba”, stanowiąca bufor akustyczny i wizualny pomiędzy korytarzem a strefą sypialnianą i roboczą • Ściany garderoby, strefy sypialnianej i roboczej : okładzina z płyt gk , ściany między pokojowe: system suchej
--	--	--	---

			<p>zabudowy o podwyższonej izolacyjności akustycznej ($R_w \geq 52$ dB), ściany działowe: system GK na profilach stalowych CW/UW 75, gładź gipsowa Q3–Q4 wykończenie: panel ścienny Podłogi : konstrukcja stalowa, mata akustyczna-wełna mineralna wykładzina akustyczna, klasa użytkowa 33 Kolor: jasnoszary / beżowy. Przykładowy produkt, który spełnia te kryteria, to wykładziny dywanowe przeznaczone do obiektów hotelowych, np. z kolekcji firm takich jak Tarkett, Forbo czy Gerflor. Oferują one zarówno wysoką klasę użytkową, jak i właściwości akustyczne. Sufity - sufity podwieszane GK - Wykończenie: gładź Q3, farba akrylowa biała</p> <p>3. OKNA</p> <ul style="list-style-type: none"> Okno U/R aluminiowe, lub pcv kolor czarny/ antracyt pakiet trzyszybowy, współczynnik $U_w \leq 0,9$ W/m²K Parapet wewnętrzny: lakierowany MDF / konglomerat <p>Izolacyjność akustyczna (R_w): w hotelach izolacyjność akustyczna jest kluczowa dla komfortu gości. Wartość współczynnika izolacyjności akustycznej R_w, musi być dostosowana do poziomu hałasu z zewnątrz. Minimalne wartości R_w dla okien w hotelach, zgodnie z normami (np. PN-B-02151-3:2015-10), powinny wynosić co najmniej 45 dB, a w bardzo hałaśliwych lokalizacjach (np. przy autostradach) nawet powyżej 50 dB i takie okno jest oczekiwane Współczynnik przenikania ciepła (U_w): Okna muszą spełniać aktualne wymogi dotyczące efektywności energetycznej. wartość tego współczynnika dla okien zwykłych wynosi 0,9 W/(m²·K). Powierzchnia przeszklenia: Zgodnie z polskimi przepisami budowlanymi (Warunki Techniczne, § 57 ust. 2), w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi (takich jak pokoje hotelowe) stosunek powierzchni okien w świetle ościeżnic do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8, czyli 12,5%. Dla pokoju o powierzchni 14 m² minimalna powierzchnia przeszklenia wynosiłaby: $14 \text{ m}^2 / 8 = 1,75 \text{ m}^2$. Wymiar 1,5 m x 1,5 m (2,25 m²) lub okno "od podłogi" o mniejszej szerokości spełni ten wymóg, o ile powierzchnia szyby jest wystarczająca. Funkcjonalność: Okno musi być rozwiewno-uchylne, co pozwala na wietrzenie pomieszczenia oraz wygodne mycie.</p> <p>4. ŁAZIENKA (PREFABRYKOWANA)</p> <p>4.1 Układ funkcjonalny</p> <p>Zgodnie z załączonym kosztorysem oraz PB stanowiącym jego uzupełnienie</p>
--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> • prysznic walk-in • umywalka • WC podwieszane <p>4.2 Materiały wykończeniowe - Hydroizolacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ folia + taśmy uszczelniające • Ściany: <ul style="list-style-type: none"> ◦ płyta GK impregnowana , wodoodporna, ◦ okładzina wodoodporna ◦ kolor np. jasnoszary • Podłoga: okładzina wodoodporna • Sufit: sufit podwieszany, wodoodporny <p>4.3 Wyposażenie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prysznic: odpływ liniowy, bateria prysznicowa, armatura • Umywalka: nablutowa, ceramiczna, bateria umywalkowa • lustro podświetlane LED • WC: podwieszane, stelaż podtynkowy <p>Drzwi łazienkowe przesuwne -wykonane z materiałów, które są odporne na mycie parą wodną oraz dużą wilgotność. Przy doborze drzwi łazienkowych należy kierować się następującymi wytycznymi wskaźnikami zamawiający dopuszcza tutaj różne rozwiązania ze szczególnym uwzględnieniem parametrów jak poniżej.np.1. Drzwi przesuwne np. z płyty HPL. HPL to materiał o wysokiej odporności na wilgoć, parę wodną, uszkodzenia mechaniczne i zarysowania. Jest całkowicie nienasiąkliwy i stabilny wymiarowo.</p> <p>100% wodoodporność: Płyta HPL jest całkowicie odporna na działanie wody, co eliminuje ryzyko pęcznienia i deformacji.</p> <p>Wytrzymałość: Odporna na zarysowania i uszkodzenia mechaniczne, co jest kluczowe w hotelach.</p> <p>Higiena: Łatwa do czyszczenia i dezynfekcji, co ma duże znaczenie w łazienkach.</p> <p>W pokoju i toaletach dla osób niepełnosprawnych należy dostosować pomieszczenia wg wymogów, tj np. poręcze dla osób niepełnosprawnych, wysokości umywarek, armatury, gniazd , drzwi z uwzględnieniem przycisku alarmowego, itp</p> <p>5. INSTALACJE WEWNĘTRZNE</p> <p>Zgodnie z załączonym kosztorysem oraz PB stanowiącym jego uzupełnienie</p> <p>5.1 Instalacja elektryczna</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oświetlenie: LED liniowe (pośrednie), downlighty sufitowe • Sterowanie: karta hotelowa • Gniazda: 230 V + USB • RTV: TV na ścianie roboczej <ul style="list-style-type: none"> • Sieć internet <p>Układ elektryczny pokoju hotelowego -zamawiający dopuszcza indywidualne systemowe rozwiązania każdego z producentów, które</p>
--	--	--	---

			<p>zapewniają pełną użytkowość i funkcjonalność pokoju hotelowego oraz spełniają standardy dla tego typu pomieszczeń hotelowych. Poniżej minimalne wytyczne, jakie należy spełnić przy tej instalacji.</p> <p>Układ gniazdek i przełączników został zaprojektowany z myślą o wygodzie gości i personelu sprzątającego, zapewniając łatwy dostęp do punktów zasilania w kluczowych miejscach.</p> <p>Ściana z oknem: Pojedyncze gniazdko służy do podłączenia np. lampki stojącej, a także jest dostępne do awaryjnego zasilania urządzeń zewnętrznych.</p> <p>Ściana z łóżkiem: Dwa podwójne gniazdzka oraz przełączniki światła umieszczone na wysokości powyżej 60 cm z obu stron łóżka umożliwiają gościom ładowanie telefonów, laptopów czy innych urządzeń, a także sterowanie oświetleniem z pozycji leżącej.</p> <p>Ściana przeciwległa do łóżka: Dwa gniazdzka umieszczone nisko przy podłodze (minimum 20 cm) są przeznaczone głównie do podłączenia odkurzacza lub innych urządzeń używanych przez personel sprzątający.</p> <p>Ściana z biurkiem: Dwa gniazdzka umieszczone nad blatem biurka zapewniają wygodne zasilanie laptopa, lampki biurkowej lub innych urządzeń, bez konieczności schylania się i szukania gniazdek pod blatem.</p> <p>5.2 Wentylacja i klimatyzacja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wentylacja mechaniczna nawiewno-wyiewna • Nawiew szczelinowy • Klimatyzacja: klimakonwektor/split <p>5.3 Ogrzewanie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ogrzewanie klimakonwektor/split • Łazienka: grzejnik drabinkowy elektryczny <p>5.4 Instalacje sanitarne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piony wod-kan w trzonie łazienkowym • Prefabrykowany moduł łazienki • Armatura z mieszaczami termostatycznymi <p>6. Ochrona przeciwpożarowa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klasa odporności pożarowej: C • Drzwi EI30 • Instalacja SAP i DSO • Oddymianie korytarzy <p>Kluczowymi aktami prawnymi są przede wszystkim Warunki Techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT), a także przepisy przeciwpożarowe zawarte w rozporządzeniach Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz odpowiednie normy Polskiego Komitetu Normalizacyjnego (PKN), w tym PN-B-</p>
--	--	--	--



			<p>02151-3:2015-10 dotyczące akustyki.</p> <p>Warunki Przeciwpowarowe i Klasyfikacja Ogniowa</p> <p>Hotel modułowy zgodnie z projektem jest zaliczany do stref zagrożenia ludzi ZL V, co oznacza, że są przeznaczone dla przebywania dużej liczby osób. Wymagana klasa odporności powarowej zależy od wysokości i kategorii zagrożenia ludzi w budynku. Budynek ten jest budynkiem dwukondygnacyjnym i zaliczonym do kategorii ZL V z następującymi wymaganiami do spełnienia podczas budowy.</p> <ul style="list-style-type: none"> Klasyfikacja ogniowa (REI): Elementy konstrukcyjne muszą spełniać określone kryteria w zakresie R (nośność ogniowa), E (szczelność ogniowa) i I (izolacyjność ogniowa) przez określony czas, wyrażony w minutach. <ul style="list-style-type: none"> Konstrukcja główna nośna hotelu: Klasa odporności ogniowej konstrukcji nośnej (np. słupy, belki) jest kluczowa dla stabilności budynku w przypadku powaru. Wymagana klasa dla konstrukcji głównej nośnej to R 60. Ściany zewnętrzne: Muszą być nierozprzestrzeniające ognia (NRO). Dodatkowo, w zależności od odległości od innych budynków, mogą mieć wymaganą klasę odporności ogniowej - należy to zweryfikować z projektem budowlanym który jest załącznikiem do przetargu. Ściany wewnętrzne (oddzielenia przeciwpowarowe): Ściany wewnątrz budynku, które oddzielają strefy powarowe, muszą spełniać kryteria REI. Ściany oddzielające pokoje hotelowe od korytarza ewakuacyjnego mają klasę odporności, często EI 30 aby zapewnić bezpieczną drogę ucieczki. Drzwi i okna: Zamknięcia otworów w przegrodach przeciwpowarowych muszą mieć odpowiednią klasę odporności (np. EI 30 dla drzwi w korytarzach ewakuacyjnych), co oznacza, że muszą być szczelne i izolacyjne przez co najmniej 30 minut. Pozostałe elementy opisano szczegółowo w opisie ppoż do projektu budowlanego. <p>7. STANDARD HOTELU – WYTYCZNE DLA WYKONAWCÓW</p> <p>7.1 Standard materiałowy</p> <ul style="list-style-type: none"> Wszystkie materiały: niepalne lub trudno zapalne, certyfikowane do obiektów hotelowych Wykończenia: odporne na ścieranie, łatwe w utrzymaniu <p>7.2 Standard montażu</p> <ul style="list-style-type: none"> Brak widocznych śrub Linie poziome i pionowe bez odchyłek > 2 mm / 2 m Spoiny równe, silikon sanitarny w kolorze okładzin <p>7.3 Standard akustyczny</p> <ul style="list-style-type: none"> Izolacja ścian międzypokojowych Maty akustyczne pod posadzkami lub wełna mineralna minimum 15cm ciche domykanie drzwi <p>7.4 Instalacje</p> <ul style="list-style-type: none"> Elektryka: system kart hotelowych, oświetlenie LED niskoprądowe
--	--	--	--



			<ul style="list-style-type: none"> • HVAC • Wod-kan: zawory odcinające w trzonach, armatura z perlatorami <p>Standard wykonania:</p> <p>Tolerancje</p> <ul style="list-style-type: none"> • pion/poziom: max ± 2 mm / 2 m • spoiny: równe, jednolite • brak widocznych elementów montażowych <p>Materiały</p> <ul style="list-style-type: none"> • tylko certyfikowane do hoteli • odporność na intensywne użytkowanie • elementy wymienne (serwis) <p>8. Wymagania akustyczne</p> <p>Wymagania akustyczne dla hoteli są określone w polskiej normie PN-B-02151-3:2015-10. Mają one na celu zapewnienie komfortu akustycznego gościom, minimalizując hałas z zewnątrz, między pokojami oraz z urządzeń technicznych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izolacyjność akustyczna od dźwięków powietrznych ($RA1'$): <ul style="list-style-type: none"> ◦ Między pokojami hotelowymi: wymagana izolacyjność akustyczna to ≥ 50 dB. ◦ Pokoje hotelowe a korytarz ogólny: wymagana izolacyjność to ≥ 45 dB. ◦ Pokoje hotelowe a pomieszczenia sanitarne/kuchenne: wymagana izolacyjność to ≥ 50 dB. ◦ Pokoje hotelowe a pomieszczenia ze źródłami zakłóceń akustycznych (np. kluby, sale balowe): wymagana izolacyjność powinna być ustalana indywidualnie, ale minimalnie wynosi ≥ 58 dB, a w przypadku muzyki i/lub tańca ≥ 65 dB. • Izolacyjność od dźwięków uderzeniowych (Ln,w'): Wymagana wartość izolacyjności stropów od dźwięków uderzeniowych jest również ściśle określona, aby hałas z wyższych pięter nie był uciążliwy. <p>9. DODATKOWE INFORMACJE</p> <p>Wszystkie pozostałe kwestie należy rozpatrywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz w odniesieniu do załączonego kosztorysu oraz projektu budowlanego.</p> <p>Każdy z oferentów musi spełnić łącznie podczas wykonywania prac wszystkie wymagania techniczne określone w projekcie budowlanym, jak i w załączonym kosztorysie. Zadanie polega na wykonaniu modułowego hotelu w ilości 50 jednostek mieszkalnych. Natomiast zamawiający, mając na uwadze fakt, że każdy producent hoteli modułowych posiada swoje własne technologie produkcji i różne rozwiązania techniczne, jak również własne modele i konstrukcje dla</p>
--	--	--	---



				<p>pomieszczeń hotelowych i hoteli modułowych - dopuszcza takie rozwiązania systemowe. Natomiast należy bezwzględnie spełnić wymagania projektu budowlanego jako minimalne i nie należy zmieniać funkcji pomieszczeń i układu komunikacyjnego wewnętrznego. Ewentualne wprowadzane zmiany (które muszą uzyskać akceptację zamawiającego) nie mogą być zmianami istotnymi w myśl prawa budowlanego.</p> <p>Jakiegokolwiek różnice i odstępstwa lub zmiany geometrii i kształtu budynku hotelowego modułowego oraz przebiegu i usytuowania instalacji wewnętrznych należy szczegółowo opisać- na czym polegają i czego dotyczą. Takie zmiany mogą być dopuszczone jako nieistotne lub jako własne skuteczne rozwiązania dla wykonania instalacji elektrycznych instalacji wodnych instalacji sanitarnych instalacji klimatyzacji i ogrzewania oraz wentylacji i teletechniki. Ewentualne takie zmiany, rozwiązania należy dołączyć jako dodatkowy dokument do formularza oferty.</p> <p>Należy przy tym uwzględnić, że projektowanie hoteli w tym przypadku modułowych , jako budynków użyteczności publicznej, wymaga spełnienia łącznie szeregu polskich i unijnych norm oraz warunków technicznych, które zapewniają bezpieczeństwo i komfort użytkowników.</p>
--	--	--	--	--