



## **ZAŁĄCZNIK NR 4**

### **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

Przedmiotem zamówienia jest **modernizacja budynku przy ulicy Fredry 3 w Gdyni na potrzeby Centrum Zdrowia Psychicznego im. dr Magdaleny Tyszkiewicz w formule zaprojektuj – wybuduj.**

#### **Szczegółowy zakres prac projektowych:**

- opracowanie dokumentacji przedprojektowej, okołoprojektowej, Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWIORB) oraz projektów zagospodarowania działki lub terenu, architektoniczno – budowlanego, technicznego i wykonawczych branż: budowlanej w tym architektonicznej i konstrukcyjnej, drogowej oraz instalacyjnej w zakresie branży sanitarnej, HVAC, elektrycznej, teletechnicznej i telekomunikacyjnej wraz z usługami towarzyszącymi dla realizacji dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem uzgodnień, opinii, pozwoleń w tym pozwolenia na budowę i przeniesieniem na Zamawiającego majątkowych praw autorskich do Dokumentacji.
- prowadzenie nadzoru autorskiego nad realizacją robót budowlanych w oparciu o wyżej wymienioną dokumentację stanowiącą przedmiot zamówienia.

#### **Szczegółowy zakres robót budowlanych obejmuje:**

- Wyburzenia i zamurowania
- Wykonanie nadproży i podciągów nad projektowanymi otworami i przebiciami w ścianach nośnych.
- Wykonanie nowej klatki schodowej, łączącej parter z piwnicą.
- Poszerzenie istniejących korytarzy, poprzez rozebranie ścian gipsowo-kartonowych i postawienie nowych.
- Likwidacja niefunkcjonalnych podziałów kondygnacji użytkowych.
- Wykonanie nowych ścianek działowych, dzielących planowane pomieszczenia.
- Wykonanie nowych otworów w istniejących ścianach wewnątrz oraz zamurowania.
- Klatka schodowa wewnętrzna – rozebranie murowanych balustrad, maksymalne poszerzenie biegów schodowych (pozostawienie minimalnej szerokości „duszy” klatki schodowej, tak aby możliwe było zamontowanie nowych balustrad stalowych.
- Klatka schodowa wewnętrzna – montaż nowych balustrad stalowych.
- Wykonanie nowych ścianek zgodnie z zaprojektowanym układem przestrzennym.
- Wykonanie wzmocnienia dachu w przypadku niespełniania warunków nośności lub użytkowości – analiza na etapie projektu technicznego konstrukcji.
- Wykonanie wzmocnienia fundamentów w przypadku niespełniania warunków nośności lub użytkowości – analiza na etapie projektu technicznego konstrukcji.





- Wykonanie napraw powierzchni ścian, naprawy spoinowania muru.
- Osuszenie zawilgocenia ścian piwnicy i przyziemia.
- Odtworzenie lub wykonanie izolacji poziomych fundamentów i izolacji pionowych ścian fundamentowych.
- Wykonanie instalacji sanitarnej (wod-kan, co, wentylacja) oraz elektrycznej związanej z przebudową budynku i zmianą jego funkcji.
- Wykonanie nowych instalacji elektrycznej i teletechnicznej, wg wskazań projektu budowlanego i wykonawczego
- Wykonanie wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, w tym między innymi wykonanie odpowiedniej wielkości szachtów, zaplanowanie odpowiedniej wielkości powierzchni pod docelowe centrale wentylacyjne (wg ustaleń projektów budowlanego i wykonawczego).
- Wymiana stolarki zewnętrznej na spełniającą aktualne wymagania normy cieplnej i przepisów pożarowych.
- Zdemontowanie istniejących posadzek.
- Wykonanie nowych warstw podłogowych i ułożenie nowych posadzek, z uwzględnieniem funkcji, które występują w danym pomieszczeniu.
- Remont istniejących elewacji: malowanie i uzupełnienie ubytków, wykonanie nowych tynków.
- Wymiana stolarki wewnętrznej na jednolitą, dostosowaną do wymogów funkcji Centrum Zdrowia Psychicznego oraz spełniającą przepisy ppoż.
- Wykonanie nowego ogrodzenia terenu.
- Wycinki i usunięcie drzew i krzewów kolidującą z nowym zagospodarowaniem terenu. Zakres uszczegółowiany na etapie projektu budowlanego po wykonaniu inwentaryzacji zieleni.
- Nasadzenia zastępcze.
- Remont podjazdu dla osób ze szczególnymi potrzebami (wymiana nawierzchni, demontaż starej balustrady, montaż nowej balustrady).
- Wykonanie ścieżek i chodników wg projektu zagospodarowania terenu.
- Wykonanie i wyposażenie terenu rekreacyjnego z urządzenia siłowni plenerowej. Założono, że teren rekreacyjny będzie miał nawierzchnię szutrową, która gwarantuje wsiąkanie wody deszczowej bezpośrednio w grunt, nie generując zwiększonych potrzeb w zakresie retencji wód opadowych.
- Nasadzenia roślin wg projektu zieleni (na etapie projektu budowlanego i wykonawczego).
- Wykonanie miejsc parkingowych.
- Wykonanie dojazdów do miejsc parkingowych.

Szczegółowy opis znajduje się w PFU.

## **2. Uwagi uzupełniające, wyłączenia, zamiany i doprecyzowanie zakresu przedmiotu zamówienia, wymagania wykonawcze, wytyczne do wyceny robot, przygotowania harmonogramu i organizacji robót.**

- a) Wykonawca skieruje do realizacji zamówienia tj. od dnia zawarcia Umowy do dnia odbioru końcowego Przedmiotu Umowy oraz podczas usuwania wad i usterek





w okresie rękojmi i gwarancji, następujące osoby, legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami, kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem niezbędnymi do wykonania zamówienia:

- projektanta posiadającego ważne uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń;
- projektanta posiadającego ważne uprawnienia budowlane elektryczne do projektowania bez ograniczeń;
- projektanta posiadającego ważne uprawnienia sanitarne do projektowania bez ograniczeń;
- kierownika budowy posiadającego ważne uprawnienia do kierowania budową w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń;
- kierownika robót w branży elektrycznej posiadającego ważne uprawnienia do kierowania robotami w specjalności elektrycznej bez ograniczeń;
- kierownika robót w branży sanitarnej posiadającego ważne uprawnienia do kierowania robotami w specjalności sanitarnej bez ograniczeń.

Wyżej wymienione osoby stanowią minimalny zespół skierowany do realizacji umowy.

UWAGA: Przez uprawnienia budowlane do kierowania robotami należy rozumieć: uprawnienia, o których mowa w ustawie Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 831).

Zamawiający określając wymogi w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów i uprawniają do kierowania robotami będącymi przedmiotem niniejszego postępowania oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (tekst jedn. Dz. U z 2023 r. poz. 334 z późn. zm.).

- b) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest do regulacji wszystkich sieci, instalacji oraz urządzeń na etapie prowadzonego rozruchu, prób i sprawdzeń — regulacja automatyki i sterowania całością systemu w celu dostosowania do warunków eksploatacyjnych i potrzeb Zamawiającego.
- c) Zamawiający zastrzega prawo do rezygnacji z etapu wykonaj w przypadku nieotrzymania dofinansowania UE.
- d) Wykonawca w ramach Umowy zobowiązany jest do szczegółowego przeszkolenia wskazanych pracowników Zamawiającego w zakresie eksploatacji wykonanego





Przedmiotu Umowy w terminie ustalonym z Zamawiającym.

Szkolenie musi zostać potwierdzone protokołem z przeprowadzenia szkolenia.

- e) Przedmiot zamówienia obejmuje rozbiórkę, demontaż i utylizację wszystkich instalacji, urządzeń, wyposażenia, itd., które nie zostaną wykorzystane lub będą kolidowały z robotami budowlanymi do wykonania.
- f) Wykonawca, podwykonawcy, dostawcy, itd. Uczestnicy w realizacji Umowy zobowiązani są do ścisłego przestrzegania zasad reżimu sanitarnego i porządkowego ustalonego stosownymi przepisami prawa oraz respektowania obostrzeń, zaleceń oraz nakazów obowiązujących w obiekcie.
- g) Podstawą wyceny robót projektowych i budowlanych jest Program funkcjonalno-użytkowy w odpowiednim zakresie. Wyłączone jest wyposażenie ruchome pomieszczeń oraz nadzór inwestorski. Ze względu na rodzaj przyjętego wynagrodzenia załączony do OPZ przedmiar robót ma charakter wyłącznie pomocniczy i informacyjny. Podstawą dla Wykonawcy winna być jego kalkulacja własna wynikająca z rachunku ekonomicznego, wykonanego w oparciu o dokonaną ewentualnie wizję lokalną, wiedzę techniczną, Program funkcjonalno-użytkowy oraz opis przedmiotu zamówienia. Pozycje przyjęte w przedmiarach robót sporządzonych przez biuro projektowe nie są obowiązujące dla Wykonawcy. Wykonawca ma prawo dopisać i zmienić pozycje kosztorysowe według własnych kalkulacji.
- h) Wykonawca na swój koszt przywróci do stanu pierwotnego tereny zielone zniszczone w związku lub przy okazji realizacji umowy zawartej z Zamawiającym. Zieleń należy zabezpieczyć w sposób uzgodniony z Zamawiającym. Na ewentualne usunięcie roślin należy uzyskać zgodę Zamawiającego oraz decyzje wymagane przepisami prawa pod rygorem zapłacenia kar przez wykonawcę.
- i) Przed przystąpieniem do zamówienia: materiałów i wyrobów budowlanych, elementów i materiałów związanych z wyposażeniem wewnętrznym, elementów i urządzeń systemów wentylacji, sterowania i automatyki, innych urządzeń Wykonawca powinien uzyskać zgodę Zamawiającego przedstawiając do akceptacji zarówno dokumenty producenta ww. materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń jak i dokumentację samych materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń.
- j) Pod pojęciem „dokumentacja materiałów, wyrobów, elementów i urządzeń”, o których mowa w Opisie Przedmiotu Zamówienia rozumie się wszelkie dokumenty, których zażąda Zamawiający w celu identyfikacji i oceny materiałów, elementów, wyrobów i urządzeń pod kątem jakości i dopuszczalności zastosowania, a w szczególności: deklaracje właściwości użytkowych, europejska ocena techniczna, karty katalogowe, atesty, świadectwa, certyfikaty, wyniki badań i pomiarów.
- k) Wszystkie materiały, urządzenia, elementy i wyroby użyte do realizacji przedmiotu zamówienia muszą spełniać wymagania określone m.in. w następujących przepisach:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn.





zm.),

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz.U.UE.L.2011, nr 88, str. 5 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U z 2021 r. poz.1213 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz.U z 2022 r. poz. 1854 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobów deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. z 2023 r., poz. 873 z późn. zm.), w szczególności posiadać zgodne z aktualnymi przepisami certyfikaty Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpożarowej — Państwowy Instytut Badawczy.

### **3. Odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych w OPZ.**

Wszędzie tam, gdzie przedmiot zamówienia został opisany poprzez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniom tym dopisuje wyrazy „lub równoważny” w przypadku braku przedmiotowego określenia.

### **4. Operat kołaudacyjny winien zawierać w szczególności:**

1. oświadczenia kierownika budowy o wykonaniu obiektu budowlanego zawierającymi m.in. wykaz wprowadzonych zmian stanowiących nieistotne odstępstwo od projektu zaakceptowanych przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego;
2. pozytywne wyniki z badań i pomiarów elektrycznych, w tym natężenia oświetlenia i ochrony od porażeń podpisane przez osoby uprawnione (załączone świadectwa kwalifikacyjne SEP E i D);
3. zaakceptowane przez Zamawiającego wnioski materiałowe na wszystkie materiały, wyroby, elementy, urządzenia użyte do wykonania Przedmiotu Umowy wraz z informacją kierownika budowy, że zostały wbudowane z obiekt;
4. protokoły z przeszkolenia pracowników Zamawiającego;
5. protokoły przekazania Zamawiającemu wyposażenia ruchomego, kluczy do pomieszczeń, itp.;
6. wszystkie strony operatu powinny zostać podpisane i opieczątowane przez kierownika budowy oraz kolejno ponumerowane wraz ze spisem treści.

Operat kołaudacyjny powinien m.in. umożliwić Zamawiającemu pełną i precyzyjną identyfikację wykonanego Przedmiotu Umowy oraz poprawności jego wykonania i zgodność w przepisami, w szczególności zgodności z OPZ.

Operat kołaudacyjny jak wyżej należy wykonać wg wytycznych i w porozumieniu z Zamawiającym.







## 5. Uzasadnienie niedokonania podziału zamówienia na części.

Przedmiot zamówienia i organizacja jego wykonania uniemożliwia podział zamówienia na dalsze części (odrębne zamówienia), które mogliby realizować różni, niezależni od siebie wykonawcy, z następujących przyczyn:

1. Zakres i charakter zamówienia wykluczają jego podział na części z przyczyn technicznych, organizacyjnych, ekonomicznych i celowościowych. Podział zamówienia na części spowodowałby nadmierne trudności techniczne oraz ryzyko nienależytego wykonania przedmiotowego zamówienia wskutek konieczności wykonania dodatkowego świadczenia, polegającego na koordynacji działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia. Nierozdzielenie zadania przyczyni się do lepszej organizacji prac, sprawniejszej koordynacji nadzoru, a dodatkowo pozwoli otrzymać jedną gwarancję wykonania na całość zamówienia. Jednocześnie brak podziału zamówienia na części nie powoduje ograniczenia konkurencji oraz zapewnia równy dostęp podmiotów z sektora małych i średnich przedsiębiorstw.
2. Realizacja robót przez kilku niezależnych od siebie wykonawców na małej i organicznej przestrzeni w zbliżonym czasie stwarza duże ryzyko dla zapewnienia ciągłości całego remontu i bezpieczeństwa, zwłaszcza w sytuacji pojawienia się opóźnień u jednego z wykonawców w części zamówienia (tym samym powstaje również ryzyko kontraktowe dla Zamawiającego w odniesieniu do pozostałych wykonawców).
3. Z wyżej opisanych powodów oraz z uwagi na ustanowienie jednego kierownika budowy odpowiedzialnego za teren budowy nie jest możliwy inny podział zamówienia np. na poszczególne branże, które mogliby realizować różni, niezależni od siebie wykonawcy.
4. Ze względów eksploatacyjnych i użytkowych pożądane jest użycie tych samych materiałów, wyrobów i urządzeń do wykonania przedmiotu zamówienia w poszczególnych etapach. W przypadku realizacji robót przez kilku niezależnych od siebie wykonawców powyższe może nie być możliwe.

## 6. Dopuszczenie zastosowania produktów i materiałów równoważnych:

W przypadku, gdzie Zamawiający posługuje się w opisie przedmiotu zamówienia, we wszystkich dokumentach i załącznikach opisujących przedmiot zamówienia nazwami konkretnych producentów, nazwami konkretnych produktów, znakami towarowymi, patentami czy pochodzeniem, należy to traktować jedynie jako pomoc w opisie przedmiotu zamówienia – mają one jedynie przybliżyć wymagania, których nie można było opisać przy użyciu dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń. W każdym przypadku dopuszcza się użycie produktu równoważnego, który spełni minimalne standardy jakościowe, parametry techniczne, warunki docelowego przeznaczenia oraz funkcji i walorów użytkowych produktu wskazanego z nazwy. W każdym przypadku dopuszcza się możliwość zastosowania materiałów, komponentów / zamienników równoważnych wobec wskazanych w dokumentacji pod warunkiem zachowania ich zgodności z planowanym przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami budowlanymi, które spełniają minimalne standardy jakościowe, parametry techniczne, warunki docelowego





przeznaczenia oraz funkcje i walory użytkowe.

**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW:**

1. Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU) wraz z załącznikami.
2. Przedmiar

**Uwaga do PFU i przedmiaru: w dokumentach znajduje się zakres, który nie jest przedmiotem niniejszego postępowania tj. wyposażenie ruchome pomieszczeń oraz nadzór inwestorski.**

