

Zamawiający:

Gmina Miasto Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Nazwa zamówienia:

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ NA WYKONANIE WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI C.O. I C.W.U. ZASILANEJ Z WĘZŁA DWUFUNKCYJNEGO Z WODOMIERZAMI C.W.U. I LICZNIKAMI CIEPŁA ORAZ ADAPTACJI POMIESZCZENIA PIWNICZNEGO NA POMIESZCZENIE WĘZŁA CIEPLNEGO WRAZ Z OCIEPLENIEM STROPU NAD OSTATNIĄ KONDYGNACJĄ I WYMIANĄ DRZWI WEJŚCIOWYCH DO KLATKI SCHODOWEJ OFICYNY W ISTNIEJĄCYM BUDYNKU GMINY MIASTA SUWAŁKI PRZY UL. NONIEWICZA 87 W SUWAŁKACH WPISANYM DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ NR WKZ 534/828/d/91 Z DNIA 13.08.1991r.

Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień :

Kod CPV: 71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego

Kod CPV: 71321200-6 – Usługi projektowe systemów grzewczych

Kod CPV: 71323100-9 – Usługi projektowania instalacji elektrycznych

Program funkcjonalno-użytkowy opracował:

Stanisław Kawa – Inspektor nadzoru robót sanitarnych

Piotr Bujwid – Inspektor nadzoru robót budowlanych

Zdzisław Cichanowicz – Inspektor nadzoru robót elektrycznych

Suwałki, 30 stycznia 2026r.

I. Opis przedmiotu zamówienia.

Opracowanie dokumentacji projektowej na wykonanie wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. zasilanej z węzła dwufunkcyjnego z wodomierzami c.w.u. i licznikami ciepła oraz adaptacji pomieszczenia piwnicznego na pomieszczenie węzła cieplnego wraz z ociepleniem stropu nad ostatnią kondygnacją i wymianą drzwi wejściowych do klatki schodowej oficyny w istniejącym budynku Gminy Miasta Suwałki przy ul. Noniewicza 87 w Suwałkach wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr WKZ 534/828/d/91 z dnia 13.08.1991r.

Charakterystyka budynku

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| – kubatura całkowita budynku | – 2 675,00 m ³ |
| – powierzchnia użytkowa | – 445,20 m ² |
| – ilość kondygnacji nadziemnych | – 2 + poddasze nieużytkowe |
| – budynek podpiwniczony | – częściowo |
| – ilość mieszkań komunalnych | – 3 |
| – ilość mieszkań własnościowych | – 0 |
| – ilość lokali usługowych | – 4 |

II. Zakres opracowania dokumentacji projektowej prac remontowo-budowlanych.

1. Roboty budowlane w lokalach i częściach wspólnych:

- rozebranie trzonów kuchennych i piecowych wraz z fundamentami,
- uzupełnienie podłóg w zależności od ich rodzaju po rozbiórce trzonów piecowych i kuchennych,
- uzupełnienie ścian i tynków po rozebranych trzonach i piecach,
- malowanie nowych tynków farbą emulsyjną dwukrotnie,
- wykonanie prawidłowych podłączeń wentylacji z osadzeniem kraterów w kuchniach i łazienkach z wykorzystaniem przewodów kominowych po rozebranych trzonach, uzyskanie protokołów kominarskich o dopuszczeniu kanałów do użytkowania,
- wykonanie sufitów podwieszanych w lokalach mieszkalnych wraz z warstwą izolacji termicznej z wełny mineralnej – obecna wysokość lokali ok. 3,70m, obniżenie sufitu do poziomu spodu nadproża okiennego (o ok. 1m),
- usunięcie polepy ze strychu,
- wykonanie termoizolacji stropu nad ostatnią kondygnacją ogrzewaną z wełny mineralnej wraz z folią paroizolacyjną i paroprzepuszczalną,
- wykonanie podestów komunikacyjnych z płyty OSB na legarach – dojścia do kominów i wyłazów dachowych,
- wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej oficyny na nowe drewniane analogiczne jak do klatki od strony ulicy,
- sklejenie kotwami spiralnymi pękniętego muru zewnętrznego ponad wejściem do lokalu „Łasuch” wraz z uzupełnieniem fugowania muru,
- wymiana opianowania stolarki okiennej PCV od strony zewnętrznej i zabezpieczenie pianki warstwą zaprawy cementowo-wapiennej.

2. Roboty remontowo-budowlane przy adaptacji pomieszczenia piwnicznego na potrzeby węzła cieplnego:

- wykonanie nowej posadzki betonowej wraz z izolacją przeciwwilgociową i termiczną (rozbiórka starej posadzki, pogłębienie piwnicy pod wykonanie chudego betonu z izolacją przeciwwodną i termiczną, szlichtę betonową – ze spadkami do kratki zatarta na gładko),
- wykonanie studzienki chłonnej z kratką,
- wymiana drzwi wejściowych do pomieszczenia,
- wymurowanie ściany wygradzającej dojście do pomieszczenia pod węzeł oraz nowe wejście do piwnicy lokatorskiej, z której wydzielony zostanie węzeł cieplny,
- zamurowanie otworu okiennego w ścianie zewnętrznej pomieszczenia węzła c.o.,
- wykonanie tynków cementowo-wapiennych kat. II ścian i sufitów, malowanie tynków farbą emulsyjną dwukrotnie w kolorze białym,
- wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej,
- wykonanie w ścianie piwnicy otworu na wprowadzenie i montaż rur zewnętrznej sieci ciepłej przez PEC.

3. Instalacja c.o.

- instalację wykonać z rury stali węglowej pokrytych warstwą cynku (leżaki i piony) z izolacją i regulacją hydrauliczną rozprowadzenie w mieszkaniach z rur ze stali węglowej bez izolacji, grzejniki płytowe, zawory grzejnikowe z głowicami termostatycznymi.
- instalację wyposażać w ultradźwiękowe liczniki ciepła z funkcją zdalnego odczytu zlokalizowanymi na klatce schodowej,
- wykonanie instalacji odbiorczej w pomieszczeniu węzła cieplnego wraz z podłączeniem do wymiennika
- wykonanie prób na ciśnienie i na gorąco z regulacją,
- zamontowanie niezbędnej izolacji termicznej
- podłączenie instalacji c.o. do wymiennika w węźle cieplnym zgodnie z warunkami PEC w Suwałkach

4. Instalacja c.w.u.

- przygotowanie ciepłej wody dla mieszkań powinno odbywać się w dwufunkcyjnym węźle cieplnym,
- instalację c.w.u. i cyrkulacji wykonać z rur stalowych i PE/Al/PE rozprowadzane w listwach osłonowych,
- instalację cyrkulacji c.w.u. zakończyć na pionach nie rozprowadzając jej w lokalach,
- opomiarowanie c.w.u. wodomierzami z funkcją zdalnego odczytu zlokalizowanymi w szafkach na klatkach schodowych.

5. Instalacja elektryczna:

- doprowadzenie linii zasilającej 1-fazowej od układu pomiarowego administracyjnego z klatki schodowej do pomieszczenia węzła cieplnego,
- w przypadku zaprojektowania przepompowni wody zrzutowej z instalacji c.o. – doprowadzenie dodatkowej linii zasilającej 1-fazowej od układu pomiarowego administracyjnego z klatki schodowej do pomieszczenia węzła cieplnego,

- doprowadzenie przewodów od zewnętrznego czujnika temperatury do automatyki pogodowej w węźle cieplnym.

6. Instalacja wod-kan.:

- wykonanie odwodnienia posadzki w węźle cieplnym – studnia chłonna z kratką,
- doprowadzenie instalacji zimnej wody do pomieszczenia węzła.

III. Dokumentacja projektowa winna obejmować:

- inwentaryzację budowlaną budynku wraz z dokumentacją fotograficzną i opisową istniejących w budynku pieców i trzonów kuchennych z ich lokalizacją na rzutach budynku oraz dokładne określenie planowanych rozbiórek pieców i trzonów kuchennych – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- dokumentację projektową w zakresie z pkt. 2, oddzielnie dla każdej z branż + informacja BIOZ – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- przedmiary robót z rozbiorem na części wspólne, w tym przygotowanie pomieszczenia pod węzeł cieplny i poszczególne lokale, oddzielnie dla każdej z branż – po 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem w PDF + RDS,
- kosztorysy inwestorskie wg. zakresu jw. – po 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem w PDF + RDS,
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót w 1 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem DOC + PDF,
- charakterystyka energetyczna budynku – 2 egz.+ wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF.

IV. Część informacyjna.

1. Wymagania względem dokumentacji projektowej

Zamawiający informuje, że wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie zaleceń konserwatorskich względem prac przewidzianych do wykonania.

Dokumentacja objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania Zamawiającemu oraz z ww. dokumentami. Opracowania powinny być kompletne z punktu widzenia celu, któremu mają służyć oraz wykonane ze szczególną starannością i dbałością. Wszystkie rozwiązania projektowe i ich zakres należy ustalić z Zamawiającym. Przyjęcie do dalszych uzgodnień założeń projektowych niezgodzonych z Zamawiającym stanowi ryzyko Wykonawcy i może zostać przez Zamawiającego zmienione. Dokumentacja projektowa powinna być opracowywana w uzgodnieniu z Zamawiającym

Gdziekolwiek w zapisach projektu przywołane zostaną konkretne przepisy, normy, wytyczne i katalogi, będą obowiązywać postanowienia najnowszego ich wydania lub wydania poprawionego.

Dokumentacja powinna zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu zamówienia.

2. Wymagania szczegółowe względem dokumentacji projektowej

1. Projekty dotyczące budowy/przebudowy urządzeń infrastruktury muszą bezwzględnie zawierać aktualne i zaktualizowane warunki techniczne budowy lub przebudowy.
2. Należy unikać nazw własnych producentów lub wyrobów.
3. Egzemplarze projektu budowlanego muszą zawierać oryginalne uzgodnienia.
4. Wszelkie kopie dokumentów zamieszczonych w dokumentacji projektowej winny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez autora projektu.
5. Wszystkie opracowania projektowe należy wykonać w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:
 - a. zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
 - b. jest zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
 - c. część rysunkowa będzie wykonana przejrzystie i czytelnie, z dostosowaniem skali do wielkości rysunku,
 - d. rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
 - e. każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki.
6. Rysunki nie mogą być sklejane z arkuszy mniejszych formatów i nie mogą posiadać elementów naklejanych lub poprawek ręcznych. Każdy rysunek w projekcie budowlanym i technicznym (oraz w innych opracowaniach) winien posiadać tabelkę z podaniem tytułu oraz nr rysunku.
7. Wykonawca dokumentacji projektowej ponosi pełną odpowiedzialność za adaptację typowych rozwiązań elementów prefabrykowanych, jeżeli takie zastosuje. Dokumentację należy przygotować również w formie elektronicznej edytowalnej (formaty plików: .dwg, .doc, .docx, .xls, .rds) oraz w formacie .pdf. Zamawiający nie dopuszcza opisów do projektów oraz rysunków zeskanowanych do formatu .pdf.
8. Wersja elektroniczna dokumentacji powinna zostać zapisana w sposób odzwierciedlający wersję papierową tj. w sposób umożliwiający jej odczyt zgodnie z chronologią wersji papierowej (można zastosować numerację poszczególnych plików). Dodatkowo wersja elektroniczna nieedytowalna projektu budowlanego oraz projektu technicznego powinna zostać przygotowana w jednym pliku scalającym każde z tych opracowań. W przypadku konieczności wykonania w dokumentacji poprawek i uzupełnień po przekazaniu wersji elektronicznej Zamawiającemu, należy bezwzględnie dokonać w niej korekty i ponownie dostarczyć Zamawiającemu. Dokumentację w wersji elektronicznej należy przekazać na nośnikach danych umożliwiających jej odczytanie oraz udostępnianie (np. płyta CD/DVD, pamięć USB).
9. Podpisy projektanta i sprawdzającego w każdym opracowaniu powinny być oryginalne oraz opatrzone imienną pieczęcią autora i sprawdzającego wraz z numerem uprawnień.
10. Wszystkie plansze zagospodarowania terenu powinny posiadać kompletne uzgodnienia (Zamawiający dopuszcza - w przypadku braku możliwości pozyskania 4 egzemplarzy oryginalnych uzgodnień - zamieszczenie skanów uzgodnień potwierdzonych za zgodność z oryginałem, wyjątek ten nie dotyczy uzgodnień rzeczoznawców).

3. Projekt budowlany i projekty wykonawcze należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych

wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 2454),

- obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2025r. poz. 418 tj. ze zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. poz. 1679 tj.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 tj. ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021r. , poz. 2458),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 roku w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U z 2015r. poz. 376 ze zm.),
- Zgodnie z warunkami technicznymi PEC w Suwałkach Spółka z o.o.

4. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- uzgodnienie dokumentacji projektowej z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
- uzyskanie innych wymaganych uzgodnień określonych warunkami technicznymi i przepisami Prawa Budowlanego oraz poniesienie związanych z tym kosztów,

Uwaga: Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia powinny posiadać wymagane Aprobaty Techniczne ITB, Atesty Higieniczne PHZ, Certyfikaty Zgodności, Certyfikaty na Znak Bezpieczeństwa, bądź analogiczne dokumenty obowiązujące na terenie Unii Europejskiej.

Opis Przedmiotu Zamówienia opracował:

1. Stanisław Kawa – branża sanitarna

Inspektor Nadzoru
robót sanitarnych
Stanisław Kawa
upr. ins. 17/190

2. Piotr Bujwid – branża budowlana

INSPEKTOR NADZORU
Robót budowlanych

mgr inż. Piotr Bujwid
Upr. bud. MAZ/0705/WBKb/17

3. Zdzisław Cichanowicz – branża elektryczna

INSPEKTOR NADZORU
ROBÓT ELEKTRYCZNYCH
Uprawnienia Budowlane PDL/0171/020E/09

Zdzisław Cichanowicz