



Warmia i Mazury  
Sp. z o.o.

## Opis Przedmiotu Zamówienia

**Remont pokrycia dachowego budynku biurowego zlokalizowanego w Olsztynie przy  
ul. Kościuszki 89/91**

**INWESTOR:** Warmia i Mazury Sp. z o.o.

**LOKALIZACJA:** Olsztyn, ul. Kościuszki 89/91, dz. nr geodez. 1/1

**OPRACOWANIE:** mgr inż. arch. Agnieszka Łąguna-Pawelec  
upr. bud nr 10/WMOKK/2013

LIPIEC 2018



Warmia i Mazury  
Sp. z o.o.

## Spis treści

|  |          |
|--|----------|
| <b>OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....</b>                  | <b>3</b> |
| <b>1. Dane wyjściowe .....</b>                           | <b>3</b> |
| <b>2. Podstawa Opracowania .....</b>                     | <b>3</b> |
| <b>3. Dane ogólne .....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>4. Zadanie inwestycyjne .....</b>                     | <b>3</b> |
| <b>5. Termin zakończenia robót: .....</b>                | <b>4</b> |
| <b>6. Informacje o obszarze opracowania .....</b>        | <b>4</b> |
| <b>7. Dokumenty .....</b>                                | <b>4</b> |
| <b>8. Załączniki do OPZ .....</b>                        | <b>4</b> |
| <b>9. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia .....</b> | <b>5</b> |
| <b>10. Wymagania realizacyjne .....</b>                  | <b>5</b> |
| <b>11. Obowiązki Wykonawcy .....</b>                     | <b>5</b> |
| <b>12. Odbiory robót .....</b>                           | <b>8</b> |
| <b>13. Informacje ogólne .....</b>                       | <b>9</b> |
| <b>14. Terminarz .....</b>                               | <b>9</b> |
| <b>15. Gwarancja .....</b>                               | <b>9</b> |



Warmia i Mazury  
Sp. z o.o.

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Dane wyjściowe

Inwestor: Warmia i Mazury Sp. z o. o.  
Branża: Ogólnobudowlana  
Stadium: Opis Przedmiotu Zamówienia  
Temat: Remont pokrycia dachowego istniejącego budynku biurowego  
Lokalizacja: Olsztyn, dz. nr geodez. 1/1 ul. Kościuszki 89/91  
Autor: mgr inż. arch. Agnieszka Łąguna-Pawelec  
upr. bud nr 10/WMOKK/2013

### 2. Podstawa Opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wytyczne Inwestora
- Normy i przepisy budowlane
- Normy i przepisy branżowe
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa

### 3. Dane ogólne

Przedmiot zamówienia jest realizowany dla zadania pn.: „**Remont pokrycia dachowego istniejącego budynku biurowego**”.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz roboty budowlane w zakresie objętym opracowaniem dla ww. inwestycji zlokalizowanej w centrum Olsztyna przy ul. Kościuszki.

### 4. Zadanie inwestycyjne

Polega na: wykonaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonaniu remontu pokrycia dachowego, a w szczególności na:

- wykonaniu projektu remontu (opis, schematy, technologia) w zakresie wymaganym do wykonania zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – podstawa prawna art. 29 ust. 2 pkt. w związku z art. 30 ust. 1 punkt 2a podpunkt a) Ustawy Prawo budowlane
- wykonaniu remontu pokrycia dachu na istniejącym podłożu w zakresie niezbędnym do zapewnienia szczelności



**Warmia i Mazury**  
Sp. z o.o.

- remont/naprawa lub wymiana obróbek blacharskich, w tym rynien i rur spustowych
- remont/naprawa lub wymiana obróbek kominów i wentylacji, w tym wywiewek
- wszelkie inne roboty budowlane, które mogą się ujawnić w trakcie wykonywania zadania i są związane z należywym jego wykonaniem
- uporządkowanie placu budowy.

**Uwaga! Zaleca się aby Wykonawca dokonał wizji w terenie, która umożliwi ocenę zakresu niezbędnych czynności do wykonania ww. zadania.**

#### **5. Termin zakończenia robót:**

**30.10.2018 r.**

#### **6. Informacje o obiekcie objętym opracowaniem**

Obiekt objęty opracowaniem to budynek biurowy zlokalizowany w centrum Olsztyna, przy ul. Kościuszki 89/91, na działce nr geodez. 1/1.

Budynek ma kształt litery L. Jest to obiekt 4-o kondygnacyjny, podpiwniczony. Dach o niewielkim nachyleniu – ok. 8-10 %. Dach nad częścią budynku od strony ul. Żołnierskiej posiada nadbudówkę.

Zamawiający dołącza dokumentację zdjęciową celem zobrazowania przedmiotu zamówienia. Można go też obejrzeć lub pod linkem:

<https://www.google.pl/maps/@53.7733668,20.4859422,98a,35y,355.08h,40.15t/data=!3m1!1e3>

#### **7. Dokumenty**

Przedmiotowe zadanie inwestycyjne w I etapie polega na zgłoszeniu do właściwego organu administracji samorządowej (Urząd Miasta Olsztyn) na podstawie art. 29 ust. 2 pkt. w związku z art. 30 ust. 1 punkt 2a podpunkt a) Ustawy Prawo budowlane – zamiaru przeprowadzenia robót budowlanych polegających na remoncie dachu w zakresie sporządzonym przez Wykonawcę.

Dokonanie zgłoszenia znajduje się po stronie Wykonawcy, który po przeprowadzeniu wizji w terenie określi szczegółowy zakres robót budowlanych niezbędnych do przeprowadzenia ww. remontu.

Po zatwierdzeniu zakresu robót oraz harmonogramu rzeczowego przez Zamawiającego, Wykonawca przygotowuje odpowiednie dokumenty wymagane ustawą Prawo budowlane w celu dokonania zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót, co jest po stronie Zamawiającego.

Zamawiający umożliwi i udostępni Wykonawcy wszelkie posiadane dokumenty niezbędne do realizacji zadania.

#### **8. Załączniki do OPZ**

Zamawiający, dla przedmiotowej inwestycji przedkłada następujące załączniki:

- Załącznik do OPZ nr 1: mapę sytuacyjno-wysokościową
- Dokumentacja zdjęciowa





Warmia i Mazury  
Sp. z o.o.

Zamawiający informuje, że ww. załączniki mają charakter poglądowy. **Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji w terenie w celu sporządzenia własnych opracowań.**

#### 9. Zakres przedmiotu zamówienia

Zakres przedmiotu zamówienia musi być zgodny z przedmiotem zamówienia. Do Wykonawcy należy ocena – na podstawie przeprowadzonej wizji – jaki zakres robót jest niezbędny do właściwej realizacji zadania.

Zamawiający dokona oceny i zatwierdzenia zakresu robót

W trakcie sporządzania projektu, a następnie budowy należy zwrócić szczególną uwagę na istniejące w terenie inne objekty.

W trakcie prowadzenia robót nie może nastąpić pogorszenie warunków pracy osób korzystających z obiektu objętego opracowaniem.

Podczas prowadzenia robót budowlanych może zaistnieć konieczność wykonania robót dodatkowych, co leży po stronie Wykonawcy.

#### 10. Wymagania realizacyjne

Realizacja robót budowlanych obejmująca inwestycję powinna uwzględniać możliwe do zastosowania energooszczędne środki techniczne i technologie oraz ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko (emisji spalin, hałasu, odpadów), zarówno na etapie budowy jak i użytkowania.

Roboty budowlane należy przewidzieć i wykonać w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, warunków zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego, odpowiednich warunków bezpieczeństwa, oraz użytkowania.

Zaprojektowane rozwiązania powinny nawiązywać do istniejących rozwiązań architektonicznych, projektowych i technologicznych.

**Roboty budowlane powinny być prowadzone z zachowaniem szczególnych środków ostrożności z uwagi na poruszanie się na wysokościach.**

**Pracownicy powinni być przeszkoleni w zakresie postępowania ze sprzętem, elektronarzędziami i innymi urządzeniami używanymi przy wykonywaniu robót.**

#### 11. Obowiązki Wykonawcy

- Sporządzenie dokumentacji projektowej robót (szkice, opis, projekty, technologia) w zakresie niezbędnym do dokonania zgłoszenia w 3 egz. W formie papierowej oraz edytowalnej; dokumentacja podlega uzgodnieniu z Zamawiającym
- Sporządzenie kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiarem robót
- Zapis całości opracowania na nośniku elektronicznym (płyta CD) w tym: koncepcja, dokumentacja projektowa w formacie dwg, pdf, doc, kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiarem robót w formacie ath oraz PDF



- Dokumentację i kosztorys należy sporządzić w oparciu o: Ustawą Prawo budowlane, Warunkami technicznymi jakim powinny podlegać budynki ich usytuowanie, Normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie oraz zasadami wiedzy technicznej, Wytycznymi Inwestora, a także: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18. maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Z 2004 r., nr 130, poz. 1389 z późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Z 2004 r., nr 202, poz. 2072 z późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r (Dz. U. z 2012, poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Sporządzić oświadczenie, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, że zostaje wydana w stanie pełnym, kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć
- Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej terenu, celem pozyskania informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz do zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Także zaleca się, aby zdobył, na swoją własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu budowy poniesie Wykonawca
- Strony zgodnie oświadczają, że będą współpracować, konsultując wzajemnie swoje uwagi i propozycje dotyczące dokumentacji i dołożą starań dla usunięcia ewentualnie powstałych utrudnień hamujących prace projektowe
- W ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu harmonogram rzeczowy podlegający zatwierdzeniu
- Wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanej przez Wykonawcę zatwierdzonej dokumentacji projektowej
- Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt dostarczy materiały, maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania obiektu, oraz wykona wszystkie towarzyszące roboty, prace i czynności niezbędne do wykonania zamówienia
- Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych. Materiały te muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Wszelkie stosowane materiały powinny być nowe, odpowiadać Polskim Normom lub Aprobatom Technicznym oraz posiadać dokumenty takie jak: Atest, Świadectwo, Certyfikat Zgodności





Warmia i Mazury  
Sp. z o.o.

- Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i ppoż. oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji aż do odbioru końcowego robót
- Potwierdzeniem odbioru przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia jest Protokół końcowy odbioru robót
- Istotne warunki w zakresie wykonywanych prac:
  - zabezpieczenia mienia, ciągów komunikacyjnych
  - sprzątnięcia po zakończonych pracach
  - codziennego sprzątania stanowisk pracy
  - materiały konieczne do wykonania zleconych prac, po uzgodnieniu z Zamawiającym rodzaju i jakości potrzebnych materiałów będą w ilościach niezbędnych do realizacji zlecenia, kupowane i dostarczane przez Wykonawcę
  - wymagany jest wysoki standard wykonania prac i terminowe ich zakończenie
  - w trakcie wykonywania prac Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku w miejscu wykonywania prac i wokół tego miejsca, a po zakończeniu realizacji – do sprzątnięcia obszaru, na którym wykonywana była praca (dotyczy również wywiezienia gruzu, materiałów rozbiórkowych itp.)
  - Wykonawca jest zobowiązany do wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie BHP, p.pož. i prawa budowlanego
  - Wykonawca zobowiązany jest zachować porządek i nie doprowadzić do zanieczyszczenia przyległego terenu oraz do przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących przy korzystaniu z drogi technicznej
  - Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wypadki związane z wykonywaniem prac (w tym również wynikiem z niewłaściwego zabezpieczenia terenu wykonania prac)
  - Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót oraz na otaczające go środowisko
  - Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inwestorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami
  - Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów oraz otaczające środowisko
  - Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące, w tym również te, które uległy zmianie lub aktualizacji. W przypadku istnienia norm, atestów, certyfikatów, instrukcji, aprobat technicznych, świadectw dopuszczenia nie wyszczególnionych dokumentacji projektowej i



specyfikacjach technicznych a obowiązujących, Wykonawca ma również obowiązek stosowania się do nich

- Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu, a także osobom trzecim poprzez wadliwe wykonywanie inwestycji lub jej części.
- Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

## 12. Odbiory robót

- Odbiorom podlegają zakończone prace, zgłoszone przez Wykonawcę, Zamawiającemu w formie pisemnej lub drogą elektroniczną – odbiór końcowy
- Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego. O terminie odbioru końcowego, Zamawiający poinformuje Wykonawcę pisemnie lub drogą elektroniczną
- Z czynności odbioru końcowego, sporządzane są protokoły, zawierające opis przebiegu czynności odbioru oraz wszelkie ustalenia poczynione w jego toku. Protokół odbioru podpisany przez strony, Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru. W przypadku odbioru bezusterkowego (bez stwierdzenia usterek) dzień ten stanowi datę odbioru
- Odbiór prac, robót, czynności wykonanych przy realizacji przedmiotu zamówienia przez podwykonawcę następuje z chwilą dokonania odbioru końcowego robót przez Zamawiającego od Wykonawcy
- Zamawiający ma prawo odmówić odbioru, jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru posiada wady, tj. nie osiągnie gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, prac lub czynności, lub nie zostały właściwie wykonane roboty, prace lub czynności lub nie zostały przeprowadzone wszystkie sprawdzenia, próby lub, gdy Wykonawca nie przedstawił wymaganych prawem i niezbędnych dokonania odbioru dokumentów powykonawczych lub przedmiot odbioru posiada inne usterki, uchybienia w stosunku do zamierzonego stanu. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych
- Dokumenty do odbioru robót. Do odbioru końcowego robót Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty
  - wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych





**Warmia i Mazury**  
Sp. z o.o.

- atesty jakościowe wbudowanych materiałów
- karta gwarancyjna na roboty.

### **13. Informacje ogólne**

Prawem umowy będzie prawo polskie. Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy powszechnie obowiązującego, lokalne oraz inne przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

### **14. Terminarz**

Dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 14 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy  
Roboty budowlane – do 30. października 2018 r.

### **15. Gwarancja**

Wymagany okres gwarancji na wykonane prace minimum 36 miesięcy.

