



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

załącznik nr 4 b) do SWZ

## Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ)

### Zadanie nr 2

#### – budynek mieszkalny przy ul. Rycerskiej 7 – zadanie obejmuje budynek frontowy i budynek oficyny w Bydgoszczy

1. Wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie elewacji, przebudowie i termomodernizacji oraz remoncie klatek schodowych, z przebudową instalacji elektrycznej, niskoprądowej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej z wyposażeniem wszystkich lokali w instalacje c.o. i cwu z projektowanego węzła cieplnego w gminnym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Rycerskiej 7 budynek frontowy i budynek oficyny** w Bydgoszczy (dz. nr ew. 53 obr 0113).
2. Roboty budowlane będące przedmiotem zamówienia jak wyżej należy wykonać zgodnie z: dokumentacją projektową, decyzjami administracyjnymi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, OPZ, SWZ, obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2021.2351 j.t. z późn. zm.) a także wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
3. Wszystkie wykonane roboty i dostarczone materiały powinny być zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacją techniczną. Dopuszcza się zmianę podanych w projektach materiałów i urządzeń na przedstawione w ofercie przetargowej przez Wykonawcę, jeżeli są one równorzędne i o nie gorszych parametrach od wykazanych w dokumentacji projektowej.
4. Wszystkie prace/roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz pod nadzorem osób uprawnionych. Wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać wymagane atesty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności itp., oraz muszą być zastosowane zgodnie z ich kartami technicznymi podanymi przez producentów.
5. Z uwagi że budynek jest zamieszkały Wykonawca jest zobowiązany w czasie prowadzenia prac budowlanych do zapewnienia ciągłości zasilania w energię elektryczną, ciągłości dostępu do wody, a o każdorazowym koniecznym z uwagi na technologie robót odłączenia zasilania/ wody powiadomić z wyprzedzeniem Inwestora oraz mieszkańców budynku.
6. Poniżej scharakteryzowano rodzaj robót objętych zamierzeniem w poszczególnych branżach:

#### **I. Branża budowlana:**

##### **1. Rycerska 7 – budynek frontowy:**

#### **UWAGA: PRACE WYKONYWANE BĘDĄ W BUDYNKU ZAMIESZKAŁYM**

Wszystkie materiały do wykonywania robót branży budowlanej powinny odpowiadać wymaganiom zawartym w polskich Normach lub aprobaty technicznych ITB,



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

dopuszczających dany materiał do powszechnego stosowania.

Szczegółowy zakres wykonania robót zawarty jest w projekcie budowlanym dołączonym do dokumentacji przetargowej.

- 1) Remont ścian fundamentowych wraz z wykonaniem hydroizolacji pionowej i poziomej (iniekcji ciśnieniowej), wykopy fundamentowe wraz z zabezpieczeniami, odtworzenie istniejącej nawierzchni lub wykonanie nowych opasek z kostki brukowej wraz z obrzeżem po zasypaniu wykopu.
- 2) Wystąpienie do zarządcy drogi o wydanie niezbędnych zgód na prowadzenie robót w pasie drogowym.
- 3) Rozbiórka i wykonanie nowych schodów zewnętrznych wraz z okładzinami z płytek gresowych.
- 4) Przygotowanie ścian pod docieplenie poprzez usunięcie spękanych i odspojonych tynków i wykonanie nowych, uzupełnienia tynków, oczyszczenie ścian, uzupełnienie i naprawa gzymsów, boniowania, wykonanie docieplenia w postaci powłoki termoizolacyjnej wraz z malowaniem powłoką termorefleksyjną lub poprzez docieplenie ścian metodą lekką moką z płyt styropianowych i wełny mineralnej, wykonanie tynku i malowanie farbą elewacyjną, docieplenie ościeży w postaci powłoki termoizolacyjnej wraz z malowaniem powłoką termorefleksyjną lub docieplenie ościeży wełną mineralną/styropianem wraz z wykonaniem tynku i malowaniem, osiatkowanie ścian, konstrukcyjne zabezpieczenie spękań i rys, wymiana parapetów zewnętrznych, rur spustowych, montaż i demontaż rusztowania, zabezpieczenie prac na wysokości.
- 5) Wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami, rolety p.poż.
- 6) Renowacja drzwi wejściowych.
- 7) Rozbiórka ścianki działowej w piwnicy, zamurowanie otworu drzwiowego, montaż drzwi p.poż. do pomieszczenia węzła cieplnego, naprawa schodów do piwnicy wraz z malowaniem, wykonanie pomieszczenia węzła cieplnego z jednego z pomieszczeń piwnicznych, wykonanie robót w pomieszczeniu na węzeł cieplny – odtworzenie tynków na ścianach i suficie, wymiana posadzki na betonową wraz z hydroizolacją, ułożenie płytek podłogowych gresowych, wykonanie gładzi na ścianach i stropach, malowanie sufitu farbą emulsyjną, malowanie ścian farbą olejną, pokrycie powłoką termoizolacyjną stropu piwnic.
- 8) Remont klatek schodowych poprzez wymianę okładzin ściennych i sufitowych (w tym spodów biegów i spoczników schodowych) wraz z malowaniem odpowiednimi farbami, malowanie odpowiednimi farbami elementów drewnianych schodów i balustrad, wymiana wykładziny podłogowej, osiatkowanie ścian i sufitów, wykonanie okładzin z płyt gkf, wymiana drzwi wejściowych do lokali, piwnic i toalet, remont posadzki lastrykowej.
- 9) Remont poszycia dachu poprzez wymianę opierzeń w tym rynien, docieplenie kominów wraz z otynkowaniem i pomalowaniem, wykonanie czap kominowych, dwuwarstwowe pokrycie dachu papą termozgrzewalną, docieplenie poddasza i dachu wełną mineralną wraz z poszyciem z odpowiednich płyt gipsowo-kartonowych i paroizolacją.
- 10) Rozbiórka pieców kaflowych w lokalach mieszkalnych, uzupełnienie podłóg po rozbiórce pieca, zamurowanie otworów do podłączenia pieca do komina, wykonanie gładzi na ścianie w obrębie pieca wraz z malowaniem, obudowa pionów instalacji



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

sanitarnych wraz  
z gładziami i malowaniem i montażem drzwiczek rewizyjnych.

11) Wywiezienie i utylizacja odpadów.

## 2. Rycerska 7 – budynek oficyny:

### **UWAGA: PRACE WYKONYWANE BĘDĄ W BUDYNKU ZAMIESZKAŁYM**

Wszystkie materiały do wykonywania robót branży budowlanej powinny odpowiadać wymaganiom zawartym w polskich Normach lub aprobaty technicznych ITB, dopuszczających dany materiał do powszechnego stosowania.

Szczegółowy zakres wykonania robót zawarty jest w projekcie budowlanym dołączonym do dokumentacji przetargowej.

- 1) Remont ścian fundamentowych wraz z wykonaniem hydroizolacji pionowej i poziomej (iniekcji ciśnieniowej), wykopy fundamentowe wraz z zabezpieczeniami, wykonanie nowych opasek z kostki brukowej wraz z obrzeżem po zasypaniu wykopu.
- 2) Rozbiórka i wykonanie nowych schodów zewnętrznych wraz z okładzinami z płytek gresowych.
- 3) Przygotowanie ścian pod docieplenie poprzez usunięcie spękanych i odspojonych tynków i wykonanie nowych, uzupełnienia tynków, oczyszczenie ścian, uzupełnienie i naprawa gzymsów, boniowania, wykonanie docieplenia w postaci powłoki termoizolacyjnej wraz z malowaniem powłoką termorefleksyjną lub poprzez docieplenie ścian metodą lekką mokrą z płyt styropianowych i wełny mineralnej, docieplenie ościeży wełną mineralną/styropianem wraz z wykonaniem tynku i malowaniem, osiatkowanie ścian, konstrukcyjne zabezpieczenie spękań i rys, wymiana parapetów zewnętrznych, rur spustowych, montaż i demontaż rusztowania, zabezpieczenie prac na wysokości.
- 4) Wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami, rolety p.poż.
- 5) Renowacja drzwi wejściowych.
- 6) Rozbiórka ścianki działowej w piwnicy, montaż drzwi p.poż. do pomieszczenia węzła cieplnego, naprawa schodów do piwnicy wraz z malowaniem, wykonanie pomieszczenia węzła cieplnego z jednego z pomieszczeń piwnicznych, wykonanie robót w pomieszczeniu na węzeł cieplny – odtworzenie tynków na ścianach i suficie, wymiana posadzki na betonową wraz z hydroizolacją, ułożenie płytek podłogowych gresowych, wykonanie gładzi na ścianach i stropach, malowanie sufitu farbą emulsyjną, malowanie ścian farbą olejną, pokrycie powłoką termoizolacyjną stropu piwnic.
- 7) Remont klatek schodowych poprzez wymianę okładzin ściennych i sufitowych (w tym spodów biegów i spoczników schodowych) wraz z malowaniem odpowiednimi farbami, malowanie odpowiednimi farbami elementów drewnianych schodów i balustrad, wymiana wykładziny podłogowej, osiatkowanie ścian i sufitów, wykonanie okładzin z płyt gkf, wymiana drzwi wejściowych do lokali, remont posadzki lastrykowej.
- 8) Remont poszycia dachu poprzez wymianę opierzeń w tym rynien, docieplenie kominów wraz z otynkowaniem i pomalowaniem, wykonanie czap kominowych, dwuwarstwowe pokrycie dachu papą termozgrzewalną, docieplenie poddasza i dachu wełną mineralną wraz z poszyciem z odpowiednich płyt gipsowo-kartonowych i paroizolacją.
- 9) Rozbiórka pieców kaflowych w lokalach mieszkalnych, uzupełnienie podłóg po rozbiórce pieca, zamurowanie otworów do podłączenia pieca do komina, wykonanie



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

gładzi na ścianie w obrębie pieca wraz z malowaniem, obudowa pionów instalacji sanitarnych wraz z gładziami i malowaniem i montażem drzwiczek rewizyjnych.

10) Wywiezienie i utylizacja odpadów.

#### **Branża sanitarna:**

#### **Rycerska 7 – budynek frontowy i budynek oficyny:**

1. Budowa instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją c.w.u. w budynku frontowym i oficynie zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisami i zasadami sztuki budowlanej.
2. Budowa węzła cieplnego w zakresie branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej technologii i AKPiA, oświetlenia, zasilania elektrycznego, oraz zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia piwnicznego w budynku frontowym i oficynie na pomieszczenie węzła cieplnego zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych przepisami i zasadami sztuki budowlanej.
3. Wymiana istniejących poziomów i pionów wody zimnej, oraz kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do istniejących podejść i istniejących instalacji w lokalach w budynku frontowym i oficynie zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisami i zasadami sztuki budowlanej.
4. Wymiana istniejącej zewnętrznej instalacji wody zimnej od budynku frontowego do budynku oficyny wraz robotami ziemnymi i odtworzeniem terenu zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisami i zasadami sztuki budowlanej.
5. Przebudowa instalacji gazowej zgodnie z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, przepisami i zasadami sztuki budowlanej.
6. Demontaż istniejących instalacji ogrzewczych c.o. i c.w.u. (rozbiórka z wywozem i utylizacją istniejących źródeł ogrzewania i ciepłej wody), armatury, urządzeń i pieców kaflowych zgodnie z dokumentacją projektową, zakresem robót przedstawionym w przedmiarach robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych przepisami i zasadami sztuki budowlanej. Demontaż istniejących źródeł ciepła wykonać w porozumieniu z Zamawiającym po wykonaniu robót umożliwiających dostawę, rozprowadzenie ciepła i uruchomieniu węzła cieplnego.
7. Roboty przygotowawcze, towarzyszące i odbiorowe wynikające ze sztuki budowlanej i przepisów, pozwalające na prawidłowy odbiór, uruchomienie i oddanie do użytkowania zakresu robót w zakresie celu jakiego ma służyć wykonana instalacja, przy zachowaniu ciągłości zamieszkania lokali i przebywania w nich osób mieszkających.
8. Zabezpieczenie terenu budowy w tym zabezpieczenia dóbr i mienia, zabezpieczenie wyposażenia przed zniszczeniem i zabrudzeniem, sprzątanie powstałych w trakcie robót zanieczyszczeń, usuwanie usterek w lokalach mieszkalnych, organizacja na terenie budowy, bieżące sprzątanie frontu robót również w lokalach mieszkalnych, demontaż i ponowny montaż istniejącej zabudowy w lokalach w celu prawidłowego wykonania zakresu robót itp.
9. Roboty odtworzeniowe w tym uzupełnianie ubytków podłogi po piecach kaflowych, naprawa ścian wraz z malowaniem ścian za likwidowanymi piecami kaflowymi,



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

porządkowe i organizacyjne w lokalach mieszkalnych przy zachowaniu ciągłości zamieszkania lokali i przebywania w nich osób mieszkających.

10. Przeprowadzenie przez wykonawcę odbioru węzłów cieplnych (budynek frontowy i oficyna) zgodnie z wymaganiami gestora sieci z pozytywnym odbiorem przez służby dostawcy ciepła Spółki KPEC – umożliwiającym uruchomienie dostaw ciepła.
11. Wykonanie dokumentacji powykonawczej w tym gwarancji i instrukcji użytkowania i eksploatacji węzła cieplnego ze schematem montażowym węzła – zgodnie z załącznikiem Wykaz dokumentów odbiorowych węzła cieplnego.
12. Wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej zgodnie z przepisami prawa osobno dla budynku frontowego i oficyny.
13. Wykonanie instalacji elektrycznej węzłów cieplnych zgodnie z wymaganiami gestora sieci: załącznik – Wytyczne elektryczne do budowy węzłów.
14. Uwaga: Likwidację użytkowanych źródeł ogrzewania, pieców kaflowych należy wykonać dopiero po wykonaniu i uruchomieniu nowego źródła ciepła i wykonaniu instalacji ogrzewczej w lokalu. Likwidację użytkowanych źródeł ciepłej wody należy wykonać dopiero po wykonaniu i uruchomieniu nowego źródła ciepła i wykonaniu instalacji c.w.u. w lokalu.

#### **Branża elektryczna:**

##### **Rycerska 7 – budynek frontowy i budynek oficyny:**

Instalację elektryczną oraz montaż urządzeń elektroenergetycznych i osprzętu w budynku mieszkalnym ul. Rycerskiej 7 – budynek frontowy i budynek oficyny wykonać zgodnie z:

- 1) Przepisami Budowy Urządzeń Elektroenergetycznych, Przepisami Prawa Budowlanego oraz PN-HD 60 364-4-41-2008
- 2) kosztorysem oraz przedmiarami branży elektrycznej ST 36 pkt. 2 i 5.

Materiały do realizacji zadania powinny odpowiadać wymaganiom zawartych w PN oraz certyfikatach technicznych ITB dopuszczających zastosowany materiał do powszechnego użytkowania.

Zakres robót elektrycznych zawarty w projekcie branży elektrycznej obejmuje:

- montaż urządzeń rozdzielczych GTR/GTA, ZPX, TM oraz RW-węzła,
- wykonanie instalacji wewnętrznych linii zasilających głównych oraz do lokali mieszkalnych,
- wykonanie instalacji elektrycznej obwodów oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego,
- wykonanie instalacji elektrycznej obwodów gniazd wtyczkowych,
- wykonanie instalacji teletechnicznej domofonowej,
- wykonanie instalacji teleinformatycznej,
- wykonanie instalacji telewizyjnej,
- wykonanie instalacji połączeń wyrównawczych,
- wykonanie instalacji elektrycznej węzła cieplnego,
- wykonanie pomiarów ochrony przeciwporażeniowej.



Fundusze Europejskie  
dla Kujaw i Pomorza

Dofinansowane przez  
Unię Europejską



Samorząd Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

### **Dostępność:**

Zgodnie z art. 100 ustawy Pzp w przypadku zamówień przeznaczonych do użytku osób fizycznych opis przedmiotu zamówienia sporządza się, z uwzględnieniem wymagań w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników, chyba że nie jest to uzasadnione charakterem przedmiotu zamówienia. Jeżeli wymagania te wynikają z aktu prawa Unii Europejskiej, przedmiot zamówienia, w zakresie wymagań dotyczących dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz projektowania

z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników, opisuje się przez odesłanie do tego aktu. Ustawa zobowiązuje nas do gwarantowania dostępności poprzez stosowanie uniwersalnego projektowania nowych rozwiązań lub racjonalnych usprawnień w usuwaniu istniejących barier. Powyższy przepis Pzp stanowi implementację art. 42 ust. 1 dyrektywy 2014/24/UE. Mówi on o zasadzie dostępności, która powinna być rozumiana zgodnie z art. 9 Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych jako umożliwienie osobom niepełnosprawnym pełnego uczestnictwa w każdej sferze życia, w sposób maksymalnie samodzielny, na równi z innymi obywatelami.

W przedmiocie niniejszego zamówienia z uwagi na to, iż budynek mieszkalny wielorodzinny nie będzie poddany przebudowie, tylko zostanie wykonana kompleksowa termomodernizacja budynku wraz ze zmianą źródła grzania i instalacji c.w.u. oraz z uwagi na to, iż prace odbywać się będą w budynku zamieszkałym dostępność dla osób niepełnosprawnych została zapewniona w szczególności dla osób z niepełnosprawnością wzrokową i słuchową poprzez zaprojektowanie następujących usprawnień: montaż domofonów dostosowanych do osób niedosłyszących

i słabowidzących. Instalacja domofonowa jest przystosowana dla osób niepełnosprawnych poprzez zastosowanie w Unifonie przekaźnika umożliwiającego podłączenie dodatkowego sygnalizatora dźwiękowego, optycznego lub optyczno – dźwiękowego. W kasecie elektroniki przewidziano klawiaturę mechaniczną z oznaczeniami w języku Braille'a.

### **Po zakończeniu robót:**

1. Opracowanie i dostarczenie Zamawiającemu „Świadectwa charakterystyki energetycznej budynku” po wykonanych robotach.
2. Wykonanie dokumentacji powykonawczej wszystkich branż (w tym deklaracje i atesty) oraz gwarancji i instrukcji użytkowania i eksploatacji węzła cieplnego ze schematem montażowym węzła – zgodnie z załącznikiem Wykaz dokumentów odbiorowych węzła cieplnego.