

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa Kościuszki 34

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 ciepłego, wraz z ociepleniem stropu nad ostatnią kondygnacją budynku oficyny oraz wymianą pokrycia dachu na budynku głównym w istniejącym budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kościuszki 34 w Suwałkach.

Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień:

KOD CPV: 71220000 – 6 – Usługi projektowania architektonicznego.
KOD CPV: 71320000 – 7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
KOD CPV: 71321200 – 6 – Usługi projektowania systemów grzewczych.
KOD CPV: 71323100 – 9 – Usługi projektowania systemów zasilania energią elektryczną

Program funkcjonalno-użytkowy opracował:

Stanisław Kawa – Inspektor nadzoru robót sanitarnych

Szymon Witkowski – Inspektor nadzoru robót budowlanych

Zdzisław Cichanowicz – Inspektor nadzoru robót elektrycznych

Suwałki, 18 maja 2026 r.


DYREKTOR
ds. Eksploatacji
Wojciech Bujwold

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, wymianą wodomierzy z.w. na nowe z funkcją zdalnego odczytu oraz adaptacji pomieszczenia piwnicznego na pomieszczenie węzła ciepłego, wraz z ociepleniem stropu nad ostatnią kondygnacją budynku oficyny oraz wymianą pokrycia dachu i przemurowaniem kominów na budynku głównym Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kościuszki 34 w Suwałkach.

Charakterystyka budynku

- kubatura całkowita budynku – 5 200,00 m³
- powierzchnia użytkowa – 1 350,00 m²
- ilość kondygnacji nadziemnych – 3
- budynek podpiwniczony – częściowo

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 krtek w kuchniach i łazienkach z wykorzystaniem przewodów kominowych po rozebranych trzonach, uzyskanie protokołów kominiarskich o dopuszczeniu kanałów do użytkowania,
- wykonanie ocieplenia stropu nad ostatnią kondygnacją ogrzewaną oficyny z wełny mineralnej granulowanej metodą wdmuchiwania,

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

- 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,
- 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. Przemurowanie kominów budynku głównym:

- rozbiórka wszystkich kominów do poziomu pod połąć dachu,
- przemurowanie kominów z cegły pełnej klinkierowej na zaprawie cementowo – wapiennej,
- wykonanie nowych czap kominowych betonowych z izolacją z papy i obróbką blacharską krawędziową.

4. Wymiana pokrycia dachu na budynku głównym:

- demontaż istniejącego pokrycia i obudowy facjat wraz z obróbkami blacharskimi, elementami odwodnienia oraz łączeniem,
- ocena stanu technicznego więźby dachowej i ocieplenia facjat,
- miejscowe wymiany krokwi, murlat oraz elementów deskowania,
- impregnacja elementów drewnianych środkami zabezpieczającymi,
- w przypadku niedostatecznej izolacji termicznej facjat wprowadzić dodatkową warstwę ocieplenia,
- montaż kontrłat, wykonanie membrany dachowej, montaż łat,
- montaż nowego pokrycia z blachy panelowej na rąbek stojący zatraskowy wraz z obróbkami blacharskimi, podwójnymi obróbkami kominów, pasami nadrynnowymi, podrynnowymi oraz kalenicą,
- montaż nowych rynien i rur spustowych wraz z montażem obudów rur spustowych zabezpieczających przed wandalizmem.
- montaż nowego wyłazu dachowego, komunikacji na dachu i płotków śnieżnych.

5. Instalacja c.o.

- instalację wykonać z rur ze 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, kompatybilne z systemem firmy Metrona Polska lub równoważne,
- wykonanie instalacji odbiorczej w pomieszczeniu węzła cieplnego,
- 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

6. 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, kompatybilne z systemem firmy Metrona Polska lub równoważne,

7. Instalacja elektryczna:

- doprowadzenie linii zasilającej 1-fazowej od układu pomiarowego administracyjnego z klatki schodowej do pomieszczenia węzła cieplnego przez lokal kwiaciarni,
- 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.

8. Instalacja wod-kan.:

- wykonanie odwodnienia posadzki w węźle cieplnym – studnia chłonna z kratką,
- doprowadzenie instalacji zimnej wody do pomieszczenia węzła,
- przewidzieć w lokalach wymianę wodomierzy wody zimnej z funkcją zdalnego odczytu, kompatybilne z systemem firmy Metrona Polska lub równoważne,

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 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, wymianę pokrycia dachu 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:
 - 1) zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
 - 2) jest zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
 - 3) część rysunkowa będzie wykonana przejrzystie i czytelnie, z dostosowaniem skali do wielkości rysunku,
 - 4) rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
 - 5) 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:

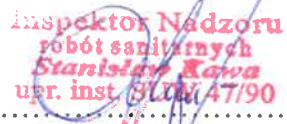
- 1) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
- 2) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 376 ze zm.),
- 3) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
- 4) Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- 5) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454),
- 6) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2458),
- 7) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1160 ze zm.),
- 8) zgodnie z warunkami technicznymi PEC w Suwałkach Spółka z o.o.

4. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) pozyskania wymaganych uzgodnień określonych warunkami technicznymi i przepisami Prawa Budowlanego i poniesieniem związanych z tym kosztów (w tym uzyskanie niezbędnych uzgodnień m.in. w zakresie ppoż., wymagań sanitarnych, bhp od rzeczoznawców (o ile będzie wymagane),
- 2) uzgodnienie dokumentacji projektowej z Miejskim Konserwatorem Zabytków,

Uwaga: Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia powinny posiadać wymagane: aprobaty techniczne ITB (jeżeli mają zastosowanie), deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty zgodności oraz inne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie, w tym wymagane przepisami prawa krajowego lub Unii Europejskiej. W przypadku materiałów i urządzeń, dla których jest to wymagane, powinny one posiadać także odpowiednie atesty higieniczne wydane przez właściwe organy.

Opis Przedmiotu Zamówienia opracował:

- | | | | |
|-------------------------|---|--------------------|---|
| 1. Stanisław Kawa | — | branża sanitarna |  |
| 2. Szymon Witkowski | — | branża budowlana | 
 |
| 3. Zdzisław Cichanowicz | — | branża elektryczna |  |

