

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa, ul. Składowa 4, 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 remontu budynku przy ul. Składowej 4
w Suwałkach obejmującego termomodernizację, regulację instalacji c.o. i c.w.u. oraz
remont dachu i klatek schodowych.**

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

Opracował:

Piotr Bujwid – Inspektor nadzoru robót budowlanych

Stanisław Kawa – Inspektor nadzoru robót sanitarnych

Zdzisław Cichanowicz – Inspektor nadzoru robót elektrycznych

Suwałki, dnia 28 maja 2026r.

DYREKTOR
d. Bujwid
Wojciech Bujwid

I. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej remontu budynku przy ul. Składowej 4 w Suwałkach obejmującego termomodernizację, regulację instalacji c.o. i c.w.u. oraz remont dachu i klatek schodowych.

II. Opis stanu istniejącego.

Budynek mieszkalny przy ul. Składowej 4 w Suwałkach powstał ok. 1930r. i przeszedł remont kapitalny w latach 1986-1988r. Budynek dwuklatkowy, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem. Wzniesiony na planie prostokąta w konstrukcji tradycyjnej murowanej, otynkowany od zewnątrz, nieocieplony. Dach dwuspadowy na drewnianej więźbie, odeskowany, pokryty papą w średnim/złym stanie technicznym. Na strychu liczne ślady przecieków z dachu.

Elewacja frontowa z wejściami do klatek skierowana na południe (od str. podwórka), w dość dobrym stanie technicznym, odmalowana. Elewacja północna (od str. ulicy) mocno skorodowana wilgotnościowo, posiada liczne odspojenia i ubytki tynków, możliwe zlasowanie cegieł. Większość balkonów w zadowalającym stanie technicznym, jeden balkon w złym stanie technicznym. Nad balkonami ostatniej kondygnacji zadaszenia z płyt eternitowych lub onduline do wymiany na nowe wraz z konstrukcją wsporczą. Elewacje szczytowe odmalowane, w średnim stanie technicznym, widoczne spękania tynków, możliwe odspojenia.

Podstawowe parametry gabarytowe budynku (wg dostępnej dokumentacji):

- powierzchnia zabudowy	- 272,85m ²
- długość	- 25,50m
- szerokość	- 10,70m
- wysokość budynku do okapu	- 16,45m
- wysokość budynku do kalenicy	- 17,45m
- ilość kondygnacji	- 4

III. Zakres opracowania dokumentacji projektowej prac remontowo-budowlanych.

1. Skucie odspojonych tynków ze ścian budynku, kominów i ściany uskokowej na dachu, wyrównanie powierzchni murów, ocieplenie styropianem, dyblowanie, siatkowanie i wykonanie wyprawy cienkowarstwowej.
2. Wymiana czap betonowych na kominach na nowe wraz z wykonaniem hydroizolacji oraz zabezpieczeniem wylotów wentylacji przed dostępem ptactwa.
3. Likwidacja balustrad nad zadaszeniem wejść do klatek.
4. Remont balkonów obejmujący naprawę uszkodzonych płyt balkonowych, rozbiórkę warstw wykończeniowych, wykonanie nowej hydroizolacji i obróbek blacharskich oraz nowe warstwy wykończeniowe.
5. Wymiana zadaszeń balkonów ostatniej kondygnacji.
6. Wymiana instalacji odgromowej na nową.

7. Częściowa wymiana uszkodzonych elementów więźby dachowej wraz z przedłużeniem krokwi ze względu na projektowane ocieplenie ścian i przebudowę odprowadzenia wody przez rynny leżące na skraju dachu na rynny wiszące na wysuniętym okapie.
8. Wymiana pokrycia dachu na nowe z papy na deskowaniu pełnym lub z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej w panelach łączonych na rąbek zatraskowy wraz z orynnowaniem, systemowymi wyłazami dachowymi, przesunięciem zza kominów wywiewek kanalizacyjnych, systemową komunikacją dachową i płótkami śniegowymi – w przypadku pokrycia z blachy.
9. Montaż przejść szczelnych wywiewek kanalizacyjnych i kablowych na dachu.
10. Wymiana wszystkich obróbek blacharskich na nowe z blachy ocynkowanej powlekanej.
11. Montaż anteny zbiorczej telewizji naziemnej i satelitarnej na dachu
12. Wykonaniem skrzynki rozdziału instalacji telewizji na strychu.
13. Remont klatek schodowych obejmujący naprawę i odmalowanie ścian i sufitów, wykonanie lamperii żywicznej, ułożenie okładzin gresowych podłóg i cokolików, uporządkowanie instalacji teletechnicznych w kanały zbiorcze PCV.
14. Wykonanie na klatkach schodowych tras z kanałów PCV od skrzynki rozdziału na strychu do każdego mieszkania.
15. Ocieplenie strychu z wykonaniem nowej podłogi.
16. Regulacja instalacji c.o. i c.w.u. z wymianą zaworów odcinających i regulacyjnych na pionach i leżakach.

IV. Dokumentacja projektowa winna obejmować:

- dokumentację projektową budowlaną wg. zakresu z pkt. III + informacja BIOZ – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- dokumentację projektową techniczną dla każdej z branż wg. zakresu z pkt. III – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- przedmiar robót oddzielnie dla każdej z branż – 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + RDS7,
- kosztorys inwestorski oddzielnie dla każdej z branż – 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + RDS7,
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót dla każdej z branż – 1 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DOC,
- charakterystyka energetyczna budynku – 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF.

Dokumentację w wersji elektronicznej dostarczyć na nośniku elektronicznym USB (typu pendrive) zabezpieczonym przed usuwaniem plików.

V. Część informacyjna.

1. Wymagania względem dokumentacji projektowej:

Dokumentacja objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania Zamawiającemu. 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.

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, .rds7) 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 (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. Dokumentacja projektowa powinna posiadać uzgodnienie rzeczoznawcy do spraw ochrony przeciwpożarowej wykonane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych

i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej. Zamawiający wymaga, aby zagospodarowanie terenu oraz wszystkie rzuty kondygnacji zawierające rozwiązania z zakresu ochrony przeciwpożarowej (architektury oraz branżowe) posiadały uzgodnienie rzeczoznawcy.

11. 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).

2. Projekt budowlany i projekty techniczne należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, między innymi z:

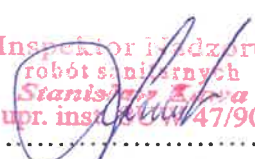
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 2454),
- obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2026r. poz. 524),
- 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).

3. Do obowiązków wykonawcy należy pozyskanie:

- wymaganych uzgodnień określonych warunkami technicznymi i przepisami Prawa Budowlanego oraz poniesieniem związanych z tym kosztów, w tym ewentualne uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. ochrony p.poż.

Opis Przedmiotu Zamówienia opracował:

1. Piotr Bujwid	—	branża budowlana	 INSPEKTOR NADZORU Robót budowlanych mgr inż. Piotr Bujwid Upr. bud. MAZ/0705/WBKb/17
-----------------	---	------------------	---

2. Stanisław Kawa	—	branża sanitarna	 Inspektor Nadzoru robót sanitarnych Stanisław Kawa upr. inst. 47/90
-------------------	---	------------------	---

3. Zdzisław Cichanowicz	—	branża elektryczna	 Zdzisław Cichanowicz Uprawnienia Budowlane PDL/0171/OZOE/09 do kierowania robotami budowlanymi ... w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych POHB nr ewidencyjny PDL/IE/0001/10
-------------------------	---	--------------------	---

