

Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych związanych z remontem osady Leśnictwa Zegrze. Zakres robót częściowo oparty o projekt: „Przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego osady Leśnictwa Zegrze” sporządzony przez Pracownię Projektową Marta Filek – Wachnik, ul. Wilanowska 6A lok. 16, 00-422 Warszawa. Zakres realizacyjny robót jest zmniejszony w porównaniu z dokumentacją projektową i obejmuje wyłącznie:
 - 1) Rozbiórkę dachu z onduliny,
 - 2) Rozbiórkę podsufitki na poddaszu,
 - 3) Rozbiórkę polepy, ślepego stropu, podłogi z desek, ścianek działowych drewnianych na poddaszu, daszku nad wejściem do kotłowni,
 - 4) Rozbiórkę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - 5) Rozbiórkę schodów do kancelarii i do kotłowni od strony południowej,
 - 6) Wymiana zużytych elementów starej więźby dachowej,
 - 7) Wykonanie szycia budynku w poziomie wieńców po obwodzie budynku płaskownikami stalowymi mocowanymi kotwami chemicznymi,
 - 8) Pokrycie dachu blachodachówką, montaż wyłazu dachowego, montaż daszku nad wejściem do kotłowni, wykonanie nowej podbitki drewnianej – zgodnie z projektem technicznym,
 - 9) Wykonanie nowych rynien, rur i obróbek blacharskich – zgodnie z projektem technicznym,
 - 10) Przemurowanie kominów ponad dachem, ocieplenie i otynkowanie kominów – zgodnie z projektem technicznym,
 - 11) Zamurowanie wejścia do kotłowni od strony południowej, częściowa rozbiórka ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem gospodarczym nr 7 (wg inwentaryzacji) a kotłownią,
 - 12) Zamurowanie jednego okna w kotłowni, dwóch okien w kancelarii – zgodnie z rysunkiem doszczegóławiającym,
 - 13) Ułożenie izolacji cieplnej na poddaszu w postaci wełny mineralnej o gr. warstwy 25 cm zabezpieczonej paroizolacją, parametry techniczne wełny zgodnie z projektem technicznym, ułożenie ciągów komunikacyjnych z płyty OSB,
 - 14) Sprawdzenie i odgruzowanie przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - 15) Wykonanie nowej posadzki cementowej w kotłowni,
 - 16) Wymiana okien w pom. 12 – tylko okno nr 04, w pom. 6, w pom. 8, w pom. 9, w pom. 10 – tylko dwa okna nr 10 (nr pomieszczeń zgodnie z projektem technicznym), parametry techniczne stolarki opisane są w projekcie technicznym,
 - 17) Wymiana parapetów wewnętrznych na drewniane, parapety zewnętrzne z blachy powlekanej,
 - 18) Remont stolarki okiennej na poddaszu – uszczelnienie istniejącej, bez wymiany,
 - 19) Montaż drzwi wewnętrznych zgodnie z rysunkiem doszczegóławiającym: DW1 – na drzwi stalowe przeciwpożarowe EI30 o szer. 90 cm,
 - 20) Wymiana drzwi zewnętrznych zgodnie z rysunkiem doszczegóławiającym: DZ1 – na drzwi zewnętrzne stalowe ocieplone, DZ2 i DZ3 – na drzwi zewnętrzne drewniane, parametry techniczne drzwi zewnętrznych opisane są w projekcie technicznym,
 - 21) Wykonanie izolacji i ocieplenia ścian piwnic do wysokości podłóg ok. 0,6 m nad ziemią – zgodnie z projektem technicznym,
 - 22) Odtworzenie opaski z kruszywa płukanego o grubości 10 cm i szer. 50 cm,
 - 23) Wykonanie nowych schodów do kancelarii obłożonych kostką betonową wraz z małym podjazdem w obrysie schodów,
 - 24) Naprawa schodów przed wejściem głównym do części mieszkalnej, schodów do piwnicy, przebudowa schodów do kotłowni poprzez dołożenie podjazdu, schody do piwnicy – pozostają betonowe, schody przed wejściem głównym do części mieszkalnej – okładzina z gresu, schody do kotłowni obłożone kostką betonową,
 - 25) Przebudowa instalacji wodnej i c.o. w obrębie kotłowni, w tym m.in. montaż nowego

- kotła c.o. gazyfikującego drewno klasy 5 czystości spalania spalin, montaż zbiornika akumulacyjnego o pojemności 1000l, montaż jednego grzejnika – zgodnie z projektem technicznym (należy pozostawić istniejący zasobnik c.w.u.),
- 26) Remont instalacji elektrycznej w kotłowni, wymiana tablicy bezpiecznikowej i licznikowej na nową obejmującą cały lokal mieszkalny, przełączenie instalacji elektrycznej do nowej tablicy i pod jeden licznik, wykonanie pomiarów, badań i sprawdzeń,
- 27) Montaż nowej instalacji odgromowej – zgodnie z projektem technicznym, wykonanie pomiarów, badań i sprawdzeń,
- 28) Roboty wykończeniowe – naprawa ścian, tynkowanie, malowanie po wymianie stolarki, robotach murarskich oraz malowanie kancelarii,
- 29) Wywóz materiałów rozbiórkowych do utylizacji.
2. Zakres realizacyjny robót został szczegółowo opisany w przedmiarach robót.
3. Miejscem realizacji przedmiotu zamówienia jest dz. nr ew. 280, w obrębie Wola Smolana gm. Serock.
4. Wszystkie roboty muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 2351 z późn. zm.) normami, warunkami technicznymi i sztuką budowlaną, przepisami dotyczącymi bhp przy wykonywaniu robót budowlanych tj. rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401), przepisami ppoż. oraz zgodnie z poleceniami inspektora nadzoru.
5. Roboty należy prowadzić zgodnie z wymogami dokumentacji, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, wymogami niniejszej SWZ, z należytą starannością w ich wykonaniu, dobrą jakością i właściwą organizacją pracy. Materiały użyte do wykonania zadania muszą posiadać deklarację właściwości użytkowej lub certyfikat zgodności z polską normą lub aprobatę techniczną. Jeżeli z opisu przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami wynika, że należy wykonać roboty budowlane nie ujęte w przedmiarach robót, należy ten fakt zgłosić Zamawiającemu przed upływem terminu składania ofert.
6. We wszystkich miejscach SWZ i załącznikach do SWZ, w których użyto przykładowego znaku towarowego, patentu, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę lub jeżeli zamawiający opisał przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 PZP, a w każdym przypadku, działając zgodnie z art. 99 ust. 6 i art. 101 ust. 4 PZP, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne w stosunku do określonych w SWZ i dokumentacji przetargowej, oznaczając takie wskazania lub odniesienia odpowiednio wyrazami „lub równoważny” lub „lub równoważne”, pod warunkiem zapewnienia parametrów nie gorszych niż określone w opisie przedmiotu zamówienia. Rozwiązanie równoważne jest także dopuszczalne w sytuacji, gdyby wyraz „równoważny” lub „równoważne” nie znalazło się w opisie przedmiotu zamówienia.
7. Równoważność polega na możliwości zaoferowania przedmiotu zamówienia o nie gorszych parametrach technicznych, konfiguracjach, wymaganiach normatywnych itp. W szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia mogą być podane niektóre charakterystyczne dla producenta wymiary. Nazwy własne producentów materiałów i urządzeń podane w szczegółowym opisie należy rozumieć jako preferowanego typu w zakresie określenia minimalnych wymagań jakościowych. Nie są one wiążące i można dostarczyć elementy równoważne, które posiadają co najmniej takie same lub lepsze normy, parametry

techniczne; jakościowe, funkcjonalne, o ile będą tożsame tematycznie i o takim samym przeznaczeniu oraz nie obniżą określonych w opisie przedmiotu zamówienia standardów.

8. Wszelkie „produkty” pochodzące od konkretnych producentów określają minimalne parametry jakościowe i cechy użytkowe, jakim muszą odpowiadać towary, by spełnić wymagania stawiane przez zamawiającego i stanowią wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia. Poprzez zapis minimalnych wymagań parametrów jakościowych Zamawiający rozumie wymagania towarów zawarte w ogólnie dostępnych źródłach, katalogach, stronach internetowych producentów. Operowanie przykładowymi nazwami producenta ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania. Tak więc posługiwanie się nazwami producentów/produktów/ ma wyłącznie charakter przykładowy. Zamawiający przy opisie przedmiotu zamówienia wskazując oznaczenie konkretnego producenta (dostawcy) lub konkretny produkt, dopuszcza jednocześnie produkty równoważne o parametrach jakościowych i cechach użytkowych, co najmniej na poziomie parametrów wskazanego produktu, uznając tym samym każdy produkt o wskazanych parametrach lub lepszych. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia wraz z ofertą stosownych dokumentów, uwiarygodniających te materiały lub urządzenia. Będą one podlegały ocenie w trakcie badania oferty.
9. Zamawiający zobowiązuje wykonawców do wykazania rozwiązań równoważnych do zastosowania w stosunku do dokumentacji postępowania. W myśl art. 101 ust. 5 PZP Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne (w sytuacji, gdy opis przedmiotu zamówienia odnosi się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 PZP), jest obowiązany udowodnić w ofercie, że oferowane przez niego roboty budowlane spełniają wymagania określone w SWZ. Brak wskazania tych elementów będzie traktowane, jako wybór elementów opisanych w SWZ.
10. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych zadań dotyczących przedmiotu zamówienia. Wykonawca może powierzyć realizację elementów (części) przedmiotu zamówienia podwykonawcom. W przypadku zamiaru wykonywania przedmiotu zamówienia z udziałem podwykonawców wykonawca zobowiązany jest do wskazania w swojej ofercie części zamówienia (zakresów rzeczowych), których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, oraz podania nazw ewentualnych podwykonawców, jeżeli są już znani. Wskazanie takie należy umieścić na ofercie. W przypadku braku wskazania w ofercie podwykonawstwa wykonawca będzie mógł wprowadzić podwykonawcę wyłącznie na warunkach określonych w umowie.
11. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wchodzące w skład przedmiotu zamówienia polegające na: realizacji robót budowlanych, ponieważ wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (tekst jedn.: Dz.U. 2022 poz. 1510 z późn. zm.). Na podstawie umowy o pracę nie jest wymagane zatrudnienie kierownika budowy.
12. Realizacja tego postanowienia będzie kontrolowana przez zamawiającego przede wszystkim w oparciu o dokumenty opisane w istotnych postanowieniach umowy stanowiących załącznik nr 10 do SWZ.
13. Zamawiający wymaga od wykonawcy dostarczenia i zamontowania na czas wymiany źródła ciepła sprawnych grzejników elektrycznych pokojowych w ilości co najmniej 7 szt.

14. Opis przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami będą stanowiły część umowy, a wymagania wyszczególnione w choćby jednym z tych dokumentów są obowiązujące dla Wykonawcy, tak jakby były zawarte w całej dokumentacji. W przypadku rozbieżności w ustaleniach poszczególnych dokumentów obowiązuje kolejność ich ważności wymieniona w istotnych postanowieniach umowy. Wykonawca nie może wykorzystywać błędów lub opuszczeń w dokumentach przetargowych i kontraktowych, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich zmian i poprawek. W przypadku rozbieżności, opis wymiarów jest ważniejszy od odczytu ze skali rysunków.
15. Z uwagi na kosztorysowy charakter wynagrodzenia Zamawiający będzie wymagał od wykonawcy prowadzenia książki obmiarów robót.
16. Roboty budowlano – montażowe realizowane będą w oparciu o przyjęte przez organ budowlany zgłoszenie robót.
17. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
18. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
19. Zamawiający wymaga udzielenia minimalnego okresu gwarancji i rękojmi wynoszącego 24 miesiące lub wyższego, ale nie przekraczającego 48 miesięcy.
20. Wymagany termin realizacji zamówienia: 60 dni od podpisania umowy.
21. Podczas prac związanych z remontem dachu wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć budynek przed opadami atmosferycznymi na własny koszt. Wszelkie wyniki uszkodzenia związane z zalaniem będą obciążały wykonawcę.
22. Kod CPV:
 - 45000000-7: Roboty budowlane
 - 45111300-1: Roboty rozbiórkowe
 - 45260000-7: Wykonywanie pokryć dachowych
 - 45261000-4: Wykonywanie konstrukcji drewnianych
 - 45321000-3: Izolacja cieplna
 - 45421100-5: Instalowanie okien i drzwi
 - 45233250-6: Nawierzchni betonowe
 - 45262000-1: Roboty hydroizolacyjne
 - 45331100-7: Instalowanie centralnego ogrzewania
 - 45332000-3: Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne
 - 453100000-3: Roboty instalacyjne elektryczne
23. Warunki wykonywania przedmiotu zamówienia zostały szczegółowo określone w załączniku nr 10 do SWZ „istotne postanowienia umowy”.

Załącznik nr 1 – inwentaryzacja budynku mieszkalnego,

Załącznik nr 2 – rysunek doszczegóławiający¹

¹ Sporządzony w oparciu o rysunek rzutu parteru z dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku sporządzonej

Załącznik nr 3 – projekt przebudowy budynku – część architektoniczna,
Załącznik nr 4 – projekt przebudowy budynku – część sanitarna,
Załącznik nr 5 – projekt przebudowy budynku – część elektryczna,
Załącznik nr 6 – przedmiar robót ogólnobudowlanych,
Załącznik nr 7 – przedmiar robót sanitarnych,
Załącznik nr 8 – przedmiar robót elektrycznych,
Załącznik nr 9 – STWIORB na roboty ogólnobudowlane,
Załącznik nr 10 – STWIORB na roboty sanitarne,
Załącznik nr 11 – STWIORB na roboty elektryczne.

Sporządził: Paweł Niećko