

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Nazwa zamówienia:** Modernizacja obiektu „Bursy” – etap III

**Przedmiot zamówienia:** wykonanie robót budowlanych określonych jako „Przebudowa i nadbudowa budynku „Bursy” na terenie parku Państwowego Zespołu Ludowego Pieśni i Tańca „Mazowsze” im. Tadeusza Sygietyńskiego, Otrębusy ul. Świerkowa 2, dz.nr ew. 490 obręb 0015”

### I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia zrealizowany powinien być w zakresie dotyczącym wykonania robót budowlanych – instalacyjnych w oparciu o opracowaną dokumentację projektowo– kosztorysową zakończone przygotowaniem dokumentacji powykonawczej wraz z instrukcją użytkowania obiektu oraz listą serwisową zamontowanych urządzeń oraz czynnym wsparciem (tzn. Uzyskanie wszelkim wymaganym prawem decyzji, dokumentów) dla Zamawiającego w celu uzyskania przez Zamawiającego decyzji pozwolenia na użytkowanie.

#### 1. Przedmiot zamówienia obejmuje:

Prace i dokumentacje określone w załącznikach do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia, Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót oraz w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia, obejmującej w szczególności:

- 1) Projekt wystroju wnętrz dla nowego budynku (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”)
- 2) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót dla wszystkich branż (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”):
- 3) Przedmiary robót dla wszystkich branż sporządzone metodą szczegółową (załącznik nr. 1 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. Elektryczna 2023, załącznik nr. 2 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. budowlana 2023, załącznik nr. 3 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. sanitarna 2023);
- 4) przebudowę i nadbudowę budynku „Bursa” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze” Otrębusy ul. Świerkowa 2, dz.nr ew. 490 obręb 0015
- 5) Budowę niezbędnej infrastruktury technicznej (określone w (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”);
- 6) Opracowanie audytu energetycznego budynku i przekazania świadectwa energetycznego budynku;
- 7) Opracowanie dokumentacji powykonawczej przedmiotowej inwestycji,

2. Zakres prac jakie należy wykonać w istniejącym budynku „Bursy” w związku z planowaną przebudową i nadbudową (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”);
  - 1) Demontaż dachu, więźby dachowej, komina murowanego w części nad ostatnią kondygnacją
  - 2) Rozbiórka fragm. stropu nad pom. 1.2 recepcja (przęsło, w którym będzie szyb windy)
  - 3) Rozbiórka fragm. ściany wewnętrznej przy korytarzu – pod szyb windy
  - 4) Demontaż drzwi i ościeżnic
  - 5) Demontaż okien i parapetów
  - 6) Usunięcie warstw posadzkowych i nadlewk warstwy konstrukcyjnej stropów
  - 7) Skucie większości tynków ścian i sufitów (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”)
  - 8) Wykucie otworów drzwiowych (przed wykuciem drzwi należy zamurować obecne otwory oraz obsadzić nadproża zgodnie z rys. konstrukcji)
  - 9) Wykucie otworu pod drzwi dźwigu osobowego (przed wykuciem należy obsadzić nadproża zgodnie z rys. konstrukcji) Wykucie otworu na witrynę do pom. 1.2 (przed wykuciem należy obsadzić nadproża zgodnie z rys. konstrukcji)
  - 10) Wykucie otworu do świetlicy pom. 2.1 (przed wykuciem należy obsadzić nadproża zgodnie z rys. konstrukcji)
  - 11) Rozbiórka ścian działowych między pokojami
  - 12) Rozbiórka schodów zewnętrznych
  - 13) Rozbiórka balkonu
  - 14) Demontaż warstw elewacyjnych ścian zewnętrznych
  - 15) Odkopanie ścian fundamentowych w zakresie niezbędnym do wykonania izolacji (załącznik nr. 2 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. budowlana 2023)
  - 16) Demontaż instalacji: c.o., wod-kan, elektrycznej, niskoprądowej
  - 17) Skucie płytek i innych okładzin ściennych
  - 18) Wykucie nowych otworów pod instalacje
  - 19) Wykucie otworu pod okno klatki schodowej
  - 20) Wykonanie w nowym standardzie (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”) :
    - a) 17 pokoi 2-osobowych,
    - b) 1 pokój 1-osobowy,
    - c) 2 mieszkania dwupokojowe, każde z nich wyposażone będzie w toaletę oraz aneks kuchenny (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”),

- d) wykonanie świetlicy z aneksem kuchennym (załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnoprojektowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze”)
- e) wykonanie pomieszczenia suszarni, z której będą mogli korzystać mieszkańcy,
- f) wykonanie : recepcji, serwerowni oraz pomieszczenie gospodarcze,
- g) ocieplenie i izolacja istniejących i nowych ścian budynku „Bursy”,
- h) przebudowa wejścia w istniejącym budynku (wykonanie rampy dla niepełnosprawnych, przebudowa schodów wejściowych),
- i) wykonanie dachu:
- j) Dach w konstrukcji drewnianej, w układzie płatwiowo-kleszczowym. Warstwy dachowe (od zewnątrz): blacha tytan.-cynk na rąbek stojący, deskowanie pełne, szczelina wentylacyjna min. 4 cm., membrana dachowa wysoko paroprzepuszczalna, krokwie 10x20cm, wełna min. 20 cm między krokwiami, podbitka / wełna mineralna 10cm, płyta drewnopochodna, folia paroizolacyjna, płyta G-K na ruszcie
- k) wykonanie nowych rynien i rur spustowych
- l) wykonanie nowych parapetów zewnętrznych w całym budynku
- m) wykonanie wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła
- n) wykonanie chłodzenia pomieszczeń - klimatyzacji system VFR
- o) zmiana (zakup i montaż) okien w budynku w całym budynku
- p) zmiana stolarki wewnętrznej i zewnętrznej w całym budynku
- q) Zakup, dostawa i montaż dźwigu windowego- montaż dźwigu osobowego min. wymiary kabiny 110x140 cm h=220 cm. Prędkość jazdy 1m/s. Kabina – wykończenie paneli i sufitu: stal nierdzewna szczotkowana, lustro na tylnej ścianie kabiny, do połowy wysokości, oświetlenie wewnątrz kabiny LED.  
Drzwi – stal nierdzewna szczotkowana. Odporność pożarowa drzwi EI30. Oświetlenie wewnątrz kabiny LED.
- r) wykonanie czerpni i wyrzutni instalacji wentylacji mechanicznej -na kominie
- s) przebudowa schodów od strony wejścia bocznego,
- t) wykonanie elewacji budynku zgodnie z koncepcją architektoniczną,
- u) montaż 6 szt. hydrantów przeciwpożarowych Ø25mm
- v) wykonanie nowej instalacji elektrycznej dla budynku ( lokale – opomiarowane)
- w) wykonanie nowego oświetlenia podstawowego/awaryjnego i ewakuacyjnego
- x) wykonanie nowej instalacji odgromowej
- y) wykonanie nowej instalacji wod-kan.zw. cwu z opomiarowaniem
- z) wykonanie nowej instalacji c.o.
- aa) wykonanie nowej sieci LAN / RTV
- bb) wykonanie nowej instalacji monitoringu CCTV
- cc) wykonanie nowej instalacji SSP wraz z oddymianiem
- dd) Podłączenia dla zmywarek (wod-kan i elektryczne)
- ee) Podłączenia w części wspólnej dla ekspresu (kanalizacja/zimna woda/prąd – zasilenie)
- ff) rysunki z „Projektu wyposażenia wnętrza BURSY”
- gg) zmiana sprzętu agd – zamiast piekarnika - mikrofalówka do zabudowy

21) odtworzenie systemu Kontroli Dostępu- kontrola dostępu w drzwiach głównych do budynku Bursy  
Uwaga: nowy system musi kompatybilny z użytkowanymi systemami Kontroli Dostępu w obiektach PZLPiT „Mazowsze” i mieć możliwość rozbudowy i integracji z innymi systemami bezpieczeństwa i

zarządzania zdarzeniami – system powinien mieć: monitorowanie zdarzeń, tworzenie raportów, (zarządzanie gośćmi opcja) za pomocą komputera klienta, sieci web i aplikacji mobilnej. Powinien mieć funkcje, które umożliwiają wymuszanie procedur uniemożliwiających przekazywanie kart, definiowanie ograniczeń zajmowania obszaru oraz procedury zamykania we wrażliwych i tajnych obszarach. Strefy włamaniowe i polecenia klawiaturowe umożliwiają obsługę dodatkowych wymagań weryfikacji i sygnalizację wymuszenia.

- 22) system zarządzania kluczami – urządzenie autonomiczne opcjonalnie system może poprzez serwer być zarządzany zdalnie – system rejestrujący zdarzenia, z pamięcią wewnętrzną umożliwiającą raportowanie. Klucze dostępne 24/7, autoryzacja użytkowników, 7” ekran dotykowy, przechowywanie i zarządzanie co najmniej 40 kluczami, dostęp przez kod PIN, kartę zbliżeniową lub czytnik biometryczny, posiadający zasilanie awaryjne

## **II. INFORMACJE OGÓLNE**

1. Budynek „Bursy” znajduje się na terenie w południowo-wschodniej części parku Państwowego Zespołu Ludowego Pieśni i Tańca „Mazowsze” im. Tadeusza Sygietyńskiego, Otrębusy ul. Świerkowa 2, dz.nr ew. 490 obręb 0015. Budynek ten zbudowany został w 1955 roku jako internat dla młodych artystów i do dnia dzisiejszego pełni taką samą funkcję. Jest to obiekt wolnostojący, wzniesiony na planie prostokąta, murowany, dwukondygnacyjny bez podpiwniczenia, z poddaszem nieużytkowym, przykryty dachem kopertowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt w czasie swojego użytkowania przeszedł szereg prac remontowych wewnątrz budynku a na początku lat dwutysięcznych została wykonana termomodernizacja nieznacznie zmieniającą pierwotny wygląd obiektu. Obecny stan obiektu nie spełnia wymogów funkcjonalnych jak i technicznych dla tego typu obiektów.

2. Budynek wykonano w tradycyjnej technologii murowanej. Ustrojem nośnym są ściany murowane w układzie podłużnym trzyprzęsłowym (w częściach korytarzowych) oraz w centralnej części (obejmującej wejście główne, hall oraz klatkę schodową) - w układzie poprzecznym. Ściany zewnętrzne wraz z ociepleniem są gr. ~58,0 cm natomiast ściany podłużne korytarzy gr. ~42,0 cm, a poprzeczne klatki schodowej 30,0 cm. W budynku znajduje się otwarta żelbetowa klatka schodowa. Stropy: nad parterem żelbetowy gęstożebrowy typu Ackerman wys. 35,5 cm (wys. wraz z warstwami wykończeniowymi) natomiast nad piętrem w traktach skrajnych i w części centralnej, żebrowy typu DZ a nad korytarzem strop ceglany typu Kleina. Konstrukcja dachu w układzie kopertowym wykonano w oparciu o ustrój płatwiowo – kleszczowy. Więźbę dachową wykonano z elementów drewnianych o przekrojach: krokwie 7,7 x 15,0 cm, płatwie 18,0x18,0 cm, słupy 14,0x14,0 cm. Pokrycie dachu wykonano z dachówki ceramicznej ułożonej na deskowaniu pełnym.

3. Podstawowe dane obiektu :

- długość budynku (wymiar maksymalny)	28,47 m
- szerokość budynku (wymiar maksymalny)	12,41 m
- wysokość (przed nadbudową)	10,62 m
- powierzchnia zabudowy	ok. 340,0 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa	ok. 502,0 m <sup>2</sup>

- kubatura części nadziemnej

ok. 2572,00 m<sup>3</sup>

4. Budynek nie posiada indywidualnej ochrony konserwatorskiej, jednakże usytuowany jest w na terenie chronionego zespołu dworsko-parkowego Parku Karolin w Otrębusach to jest dawnego sanatorium w Otrębusach – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1547, decyzją z dnia 23.09.1993 r.
5. Roboty będą prowadzone zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i załącznikami ww. OPZ.

## **II. SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

### 1. Stan istniejący:

Zamawiający zaleca, aby Wykonawca przed przygotowaniem oferty, w celu ustalenia rzeczywistych danych i ilości dokonał rozpoznania. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wykonanie wszystkich robót objętych zamówieniem, a ewentualne różnice pomiędzy danymi wskazanymi jako orientacyjne, a rzeczywistymi ilościami robót i materiałów niezbędnych do wykonania umowy nie stanowią podstawy do żądania zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

### 2. Założenia prac:

- 1) Podstawowym celem inwestycji w ramach niniejszego zadania jest polepszenie warunków mieszkaniowych użytkowników poprzez uzyskanie pomieszczeń mieszkalnych o większych powierzchniach z własnymi łazienkami i aneksami kuchennymi.
- 2) Do wykonania prac należy zastosować materiały wskazane w załączonej dokumentacji (załączniki do Opisu Przedmiotu Zamówienia):

## **III. WARUNKI REALIZACJI**

1. Wykonawca przed dokonaniem zamówienia materiałów powinien dokonać pomiarów na obiekcie w celu określenia zapotrzebowania oraz przedstawić Zamawiającemu do akceptacji dokument „Zatwierdzenie materiałowe” co najmniej 7 dni przed planowanym zamówieniem i wbudowaniem materiału. Zatwierdzenie to musi zawierać propozycję materiałów do wbudowania wraz z wszelkimi niezbędnymi dokumentami w postaci atestów, aprobat i deklaracji zgodności.
2. Budynek „Bursy” na czas prowadzenia prac będzie wyłączony z użytkowania. Wykonawca ma obowiązek w taki sposób realizować i zabezpieczyć roboty by nie zakłócać funkcjonowania sąsiednich budynków i Parku oraz zapewnić bezpieczne poruszanie się po terenie Parku. Roboty uciążliwe, głośne itp. należy prowadzić po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.
3. Wykonawca ma obowiązek zorganizować i przeprowadzić roboty w sposób bezpieczny, nie stwarzający zagrożeń. W szczególności jest odpowiedzialny za:
  - a) Prowadzenie robót budowlanych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych - montażowych i rozbiórkowych ( Dz.U.2003.47.401 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie działania lub zaniechania własne, swoich pracowników oraz podmiotów, przy pomocy których wykonuje przedmiot umowy.
4. Do zakresu i obowiązków Wykonawcy przedmiotu zamówienia w ramach ceny ryczałtowej wchodzić będzie również:
  - a) Organizacja i zagospodarowanie placu budowy,
  - b) Zapewnienie Kierownika Budowy z wymaganymi uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej,
  - c) Zabezpieczenie i wyгородzenie miejsca prowadzenia robót przed dostępem osób trzecich,
  - d) Utrzymywanie porządku w trakcie realizacji robót, systematyczne porządkowanie miejsc wykonywania prac oraz uporządkowanie po zakończeniu robót,
  - e) Ponoszenie kosztów wywozu, składowania i utylizacji odpadów, wraz z dokumentami potwierdzającymi zdanie odpadów.
  - f) Nadzór nad mieniem i ubezpieczenie budowy,
  - g) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej  
Natychniastowe usunięcie w sposób docelowy i skuteczny wszelkich szkód i awarii spowodowanych przez Wykonawcę podczas wykonywania prac,
  - h) Wykonanie niezbędnych prób, badań, uzgodnień i odbiorów,
5. Wykonawca ma obowiązek unieszkodliwienia powstałych odpadów, jako wytwórca tych odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14.12.2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz.21).
6. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych robot oraz zgodność wykonania z zaleceniami nadzoru, obowiązującymi normami , warunkami technicznymi wykonywania robót oraz wiedzą techniczną.
7. Do wbudowania mogą być użyte materiały i urządzenia nowe, odpowiadające wymogom STWiORB, zaakceptowane przez Zleceniodawcę a ponadto:
  - a) Dopuszczone do użytku na terenie kraju na podstawie odrębnych przepisów i ustawy z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych oraz norm technicznych i przepisów BHP
  - b) Nadające się do zastosowania i gwarantujące odpowiednią jakość robót budowlanych będących przedmiotem umowy a także bezpieczeństwo prowadzenia robót budowlanych i użytkowania obiektu budowlanego.
8. Przed zgłoszeniem robót do odbioru, Wykonawca ma obowiązek własnym staraniem i na własny koszt zapewnić wykonanie niezbędnych badań i odbiorów stosownie do zakresu i rodzaju robót.
9. Wszystkie nazwy własne materiałów użyte w dokumentacji przetargowej są podane przykładowo i określają minimalne oczekiwane parametry jakościowe oraz wymagany standard i mogą być zastąpione przez inne równoważne, jednak udowodnienie równoważności należy do Wykonawcy. Wykonawca, który powoła się na rozwiązania równoważne z opisanymi przez Zamawiającego, jest zobowiązany wykazać, że zaproponowane przez niego materiały i/lub urządzenia spełniają (są równoważne) wymagania określone przez Zamawiającego. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest podać w ofercie nazwy (typy, rodzaje) i producentów przyjętych do wyceny i zastosowania przy realizacji zamówienia oferowanych produktów i/lub systemów oraz przedłożyć odpowiednie dokumenty (w języku polskim) opisujące parametry techniczne oraz producenta, wymagane przepisami certyfikaty i inne dokumenty, pozwalające jednoznacznie stwierdzić, że są one rzeczywiście równoważne. Równoważność pod względem parametrów technicznych, użytkowych oraz eksploatacyjnych ma w szczególności zapewnić uzyskanie

parametrów technicznych nie gorszych od założonych w niniejszej SWZ. Zastosowane materiały i urządzenia winny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

#### **ZAŁĄCZNIKI DO OPISU PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

- 1) załącznik nr. 1 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. Elektryczna 2023
- 2) załącznik nr. 2 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. budowlana 2023
- 3) załącznik nr. 3 - Przedmiar robót Bursa PZLPiT MAZOWSZE - cz. sanitarna 2023
- 4) załącznik nr. 4 - Projekt techniczny pełnobranżowy przebudowy i nadbudowy „Bursy” na terenie parku PZLPiT „Mazowsze” zawierający Rysunki z Projektu wyposażenia wnętrza BURSY
- 5) załącznik nr. 5 -przedmiar, preliminarz wyposażenia Bursa PZLPiT MAZOWSZE
  - a) Zał.5a OPZ-etap1 ślepy preliminarz pierwsz. wyposaż.
  - b) Zał.5b OPZ-etap2 ślepy preliminarz pierwsz. wyposaż.
- 6) załącznik nr. 6 - Pozwolenie na budowę – decyzja nr 803/2022 11.05.2022 r.
- 7) załącznik nr. 7 - Decyzja konserwatora – nr WN.5142.69.2022.DM
- 8) załącznik nr. 8 - Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWIORB):
  - a) zał. 8a ST A00 WYMAGANIA OGÓLNE
  - b) zał. 8b ST A01 ROBOTY ROZBIÓRKOWE
  - c) zał. 8c ST A02 ROBOTY BETONOWE I ZBROJARSKIE
  - d) zał. 8d ST A03 ROBOTY MUROWE
  - e) zał. 8e ST A04 KONSTRUKCJA DACHU
  - f) zał. 8f ST A05 POSADZKI I PODŁOGI
  - g) zał. 8g ST A06 STOLARKA
  - h) zał. 8h ST A07 ROBOTY ELEWACYJNE
  - i) zał. 8i ST A08 ŚLUSARSKIE
  - j) zał. 8j ST A09 MALARSKIE I POWŁOKOWE
  - k) Zał.8k ST IS INSTALACJE SANITARNE
  - l) Zał.8l ST IE INSTALACJE ELEKTRYCZNE