

### **Opis Przedmiotu Zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót remontowych w budynku przy ul. Grójeckiej 186 w Warszawie, z uwagi na zalanie pomieszczeń.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z:
  - a) obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie, przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami przeciwpożarowymi, z zakresu ochrony środowiska oraz postępowania z odpadami;
  - b) normami techniczno – budowlanymi, Polskimi Normami obowiązującymi w tym zakresie, mającymi bezpośrednie zastosowanie dyrektywami i normami Unii Europejskiej oraz sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej, najwyższą starannością i profesjonalizmem, zapewniając najwyższą jakość wykonywanych robót,
  - c) kosztorysem ofertowym,
3. Wykonawca oświadcza, że posiada umiejętności i wiedzę pozwalającą na wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z zasadami podanymi w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia oraz na warunkach określonych w postanowieniach zamówienia
4. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z obiektem, w którym będą wykonywane roboty oraz dokumentacją związaną z przedmiotem Zamówienia i nie budzą one jego wątpliwości, w szczególności odnośnie możliwości wykonania przedmiotu zamówienia w terminie i za wynagrodzeniem wynikającymi z zamówienia. (możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej w dniach 19.05., 20.05. i 22.05.2025 r., w godzinach pracy urzędu, po kontakcie z Magdaleną Kaczorowską – 727 714 610)
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną za wyrządzone szkody osobom trzecim, w związku z realizacją przedmiotu zamówienia.
6. Termin realizacji zamówienia określono – zgodnie z dyspozycją Zamawiającego na 2 miesiące liczone od dnia podpisania protokołu przekazaniu pomieszczeń, który stanowi załącznik nr 6 umowy.

7. Przedmiot zamówienia realizowany jest w obiekcie będącym w ciągłym użytkowaniu. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania przedmiotu zamówienia w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem budynku.

8. Wykonawca oświadcza, że znane są mu wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, w szczególności zaś oświadcza, iż znany mu jest sposób i warunki dostępu do obiektu a także, że zbadał obiekt oraz jego otoczenie oraz, że uzyskał wszelkie informacje pozwalające na wykonanie przedmiotu zamówienia w sposób wymagany jego postanowieniami.

9. Zamawiający w związku z realizacją przedmiotu zamówienia nie zapewnia miejsc parkingowych dla wszystkich samochodów Wykonawcy, pomieszczenia socjalnego dla pracowników oraz pomieszczeń do przechowywania materiałów i urządzeń.

10. W zakresie obowiązujących przepisów materiały dostarczone przez Wykonawcę i używane do wykonania przedmiotu zamówienia powinny być oznaczone znakiem bezpieczeństwa. Zamawiający ma prawo żądać sprawdzenia jakości materiałów używanych do wykonania przedmiotu zamówienia, potwierdzanych kartą materiałową, jak również przedstawienia wyników tych badań na koszt Wykonawcy. Jeżeli wymagane są instrukcje konserwacji do rzeczy wykonanych w ramach przedmiotu zamówienia, Wykonawca ma obowiązek dostarczyć przedmiotowe instrukcje najpóźniej w dniu odbioru.

11. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu do akceptacji próbek kolorystycznych - celem uzyskania akceptacji. W przypadku nie przedstawienia próbek materiałów Zamawiający może uznać wykonany przedmiot zamówienia jako wadliwy i nie przystąpić do odbioru.

12. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.

13. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia, na własny koszt, wszystkich materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia.

14. Wykonawca zobowiązany jest do odgródzenia strefy roboczej, przed dostępem osób trzecich i właściwego jej oznakowania oraz odizolowania czynnej strefy roboczej od pomieszczeń, w których przebywają użytkownicy budynku w taki sposób, by nie przedostawał się tam kurz i pył z remontowanych pomieszczeń. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia przed zapyleniem pyłem budowlanym mebli oraz sprzętu biurowego pozostawionego w pomieszczeniach na czas remontu. Wykonawca w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia jest obowiązany do bezwzględnego przestrzegania przepisów bhp i ppoż.

15. Każdorazowo po wykonaniu robót Wykonawca zobowiązany jest codziennie do utrzymania czystości w obiekcie, w których wykonywany będzie przedmiot zamówienia zanieczyszczonych w wyniku prowadzonych robót.

16. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia pomieszczeń w budynku, elewacji, klatek schodowych lub jego otoczenia i wyposażenia, Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawienia i doprowadzenia do stanu pierwotnego na własny koszt bez wezwania. W przypadku niewykonania tego obowiązku, Wykonawca zostanie wezwany do jego realizacji, a w przypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu, Zamawiający jest uprawniony do wykonania zastępczego samodzielnie lub poprzez zlecenie osobie trzeciej wraz z obciążeniem Wykonawcy kosztami jakie poniósł w związku z wykonaniem zastępczym (poprzez wystawienie faktury obciążającej Wykonawcę).

17. Wykonawca przed wbudowaniem materiału przedstawi Zamawiającemu aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje zgodności świadczące o dopuszczeniu do obrotu i powszechnego stosowania materiałów, zgodnie z Prawem Budowlanym.

18. W sytuacji, gdy konsekwencją realizacji przedmiotu zamówienia będzie powstanie odpadów, Wykonawca postępować będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, w szczególności posługiwać się będzie przy gospodarowaniu odpadami, podmiotami spełniającymi warunki określone ww. ustawą.

19. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania i przestrzegania norm prawa powszechnego i prawa miejscowego z zakresu ochrony środowiska. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli w tym zakresie przy realizacji przedmiotu zamówienia.

21. Zamawiający dokona, wraz z Ubezpieczycielem, protokolarnego odbioru końcowego przedmiotu zamówienia. Rozpoczęcie czynności odbiorowych nastąpi w terminie do 7 dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu przez Wykonawcę pisemnego zgłoszenia zakończenia.

22. Wykonawca udziela gwarancji na okres 36 miesięcy na wykonany przedmiot zamówienia oraz dostarczony materiał licząc od dnia końcowego odbioru przedmiotu zamówienia bez usterek/wad, z zastrzeżeniem, iż w przypadku uzyskania przez Wykonawcę dłuższych okresów obowiązywania gwarancji lub rękojmi na dane materiały, wykonane roboty, obowiązuje okres gwarancji lub rękojmi korzystniejszy dla Zamawiającego.

23. Zamawiający informuje, że po zalaniu dokonał osuszenia pomieszczeń, jednak w razie stwierdzenia przez Wykonawcę, że należy dokonać kolejnego osuszenia, do obowiązku Wykonawcy będzie należało dokonanie tej czynności.

## **23. Opis ogólny prac remontowych w pomieszczeniach**

### **23.1. Wymiana sufitów podwieszanych z wypełnieniem z płyt.**

Zaprojektowane sufity powinny spełniać wymagania obowiązujących norm i przepisów, a w szczególności wymagania normy nr *PN-EN 13964 Sufity podwieszane - Wymagania i metody badań*.

W zakresie prac będzie kompletna wymiana istniejących sufitów podwieszanych - zalanych wraz z podkonstrukcjami. Należy również przewidzieć wymianę zużytych, nieestetycznych elementów wykończenia sufitów.

Szczegółowy zakres prac znajduje się w załączniku nr 1 oraz załączniku nr 2 do OPZ

#### **23.1.2. Parametry techniczne dla projektowanych sufitów podwieszanych:**

Konstrukcja sufitów montowana do płyt stropowych, uzależniona będzie od rodzaju pomieszczenia oraz wyboru wypełnienia. Dla wypełnienia z płyt włókno cementowych należy zakładać konstrukcję niewidoczną lub częściowo widoczną, natomiast dla sufitów podwieszanych z wypełnieniem z płyt gipsowo-kartonowych konstrukcję niewidoczną. Dokładny wykaz elementów konstrukcji sufitu oraz ich zużycie należy przyjmować zgodnie z kartami technicznymi dla zatwierdzonego systemu.

Konstrukcja sufitów typu „ARMSTRONG”, powinna być wykonana z odpornej na korozję stali ocynkowanej i spełniające wymagania bezpieczeństwa użytkowania składać się z elementów tj.:

- wieszaki systemowe
- profile sufitowe aluminiowe lub stalowe
- płyty sufitowe kartonowo - gipsowe
- blachowkręty i kołki do mocowania wieszaków do stropu
- płyty GKF grubości 12 mm
- płyty do sufitów podwieszanych – kasetonowych 60 x 60 cm do montażu na rusztach stalowych
- dźwiękochłonne wypełnienia, tj. wkładki lub wełna mineralna do sufitów akustycznych

W zależności od funkcji pomieszczeń, należy dobrać odpowiedni rodzaj sufitów, biorąc pod uwagę stosowany materiał wykonania oraz technologię montażu, tak aby spełnione zostały poniższe wytyczne:

w pomieszczeniach biurowych, administracyjnych - sufit podwieszany modułowy, 60x60 cm, o konstrukcji niewidocznej lub częściowo widocznej, spełniający wymagania akustyczne zgodnie z normą PN-B-02151-4:2015-06,

Zakres prac związany z wymianą sufitów podwieszonych powinien być przeprowadzony po wykonaniu prac mokrych oraz po wykonaniu podłączeń wszystkich instalacji objętych przedmiotem zamówienia. Pomieszczenia, w których prowadzona będzie wymiana sufitów, powinny być suche i przewietrzone.

Powierzchnia wykonanych sufitów musi być estetyczna, posiadać nie większe niż określone normami poziomy odchył od płaszczyzny. Połączenia ze ścianami muszą zostać wykończone w odpowiedni sposób (w zależności od systemu np. przez połączenie sylikonem). Powierzchnia powinna być wolna od uszkodzeń i wad, listwy powinny być dokładnie docięte oraz zostać zamontowane w równoległe idących względem siebie liniach. Szczególną uwagę należy zwrócić również na wykończenia narożników. Dopuszczalne odchyłki zależą od typu konstrukcji oraz listew. Należy wykonać prace przygotowawcze i porządkowe. Szczegółowy zakres i specyfikacja robót znajduje się w załączniku nr 1 i 2 do OPZ.

### **23.2. Opis ogólny robót malarskich**

W ramach remontu Wykonawca przeprowadzi prace remontowe w zakresie tynków dekoracyjnych oraz gipsowych, a także dokona dwukrotnego malowania ścian wraz z gruntowaniem materiałami uzgodnionymi z Zamawiającym. Uszkodzone tynki dekoracyjne należy skuć, a następnie wykonać tynki cementowo-wapienne z wykończeniem gładzi lub tynki gipsowe w kategorii 4W. W efekcie Zamawiający oczekuje uzyskania jednolitej gładkiej powierzchni w uzgodnionej kolorystyce. Należy wykonać prace przygotowawcze i porządkowe. Szczegółowy zakres i specyfikacja robót znajduje się w załączniku nr 1 i 3 do OPZ.

### **23.3. Opis ogólny prac remontowych w pomieszczeniach socjalnych**

Remont kuchni obejmuje wymianę elementów wyposażenia meblowego kuchni - szafki (stojące i wiszące) oraz demontaż gniazd wtyczkowych podtynkowych o natężeniu prądu do 63 A - ilość biegunów 2 + 0. Prace obejmować będą także wymianę opraw świetłówkowych 4x40. Należy dokonać odbicia tynków wewnętrznych z zaprawy wapiennej na ścianach, filarach, pilastrach o powierzchni odbicia do 5 m<sup>2</sup> (Tynki wewnętrzne zwykłe kat. III wykonywane ręcznie na podłożu z cegły, pustaków ceramicznych, gazo- i pianobetonów na ścianach w pomieszczeniach o powierzchni podłogi do 5 m<sup>2</sup>). Do obowiązków wykonawcy należało będzie także przygotowanie powierzchni starych tynków z poszpachlowaniem nierówności oraz gruntowanie powierzchni pionowych preparatami gruntującymi "ATLAS UNI GRUNT" (Orgbud W-wa), a także dwukrotne malowanie farbami ścian. Należy dokonać prac przygotowawczych i porządkowych.

Szczegółowy zakres i specyfikacja robót znajduje się w załączniku nr 1 i 3 do OPZ.

### **23.2. Ogólny zakres remontu instalacji elektrycznych i teletechnicznych.**

Zakres zamówienia obejmuje wymianę zniszczonego, zalanego osprzętu elektrycznego wraz z oprawami oświetleniowymi, prace przygotowawcze oraz porządkowe.

Lampy należy montować stosownie do funkcji pomieszczenia – wpuszczane sufitowe oprawy oświetleniowe Led. Ilość i rozmieszczenie opraw muszą zapewniać natężenie światła zgodnie z obowiązującymi przepisami (np. dla pomieszczeń biurowych min. 500 Lux-ów na wysokości blatu biurka).

Zaprojektowane oprawy powinny gwarantować wysoką jakość wykończenia oraz trwałość zastosowanych materiałów. Sterowanie oświetleniem powinno odbywać się przy użyciu istniejących przełączników lokalnych. Należy przewidzieć wymianę białego montażu w zakresie przełączników światła oraz dodatkowo możliwość regulacji oświetlenia w pomieszczeniu np. przez zaprojektowanie i wykonanie dodatkowego wyłącznika.

Dla wszystkich pomieszczeń mokrych (pomieszczenia socjalne) należy zaprojektować osprzęt i oprawy hermetyczne o stopniu ochrony nie niższym niż IP44.

#### **Minimalne wymagania techniczne dla projektowanych opraw:**

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| • źródło światła:           | LED, zintegrowane   |
| • barwa światła:            | 4100K   |
| • średni poziom natężenia:  | w zależności od funkcji pomieszczenia, zgodnie z normą              |
| • żywotność źródła światła: | L80B10 dla 50 000h  |
| • zasilanie:                | 230V  |
| • moc:                      | 12W   |
| • rodzaj opraw:             | wpuszczane  |
| • materiał wykonania opraw: | odlew aluminium lub stal malowana proszkowo                         |
| • kolor opraw:              | biały   |
| • gwarancja:                | min 5 lat   |
| • stopień ochrony:          | dla pomieszczeń sanitarnych IP44/ dla pozostałych pomieszczeń IP22/ |

W zakresie instalacji elektrycznej należy dokonać sprawdzenia i pomiaru kompletnego 2,3-fazowego obwodu elektrycznego niskiego napięcia.

Należy dokonać sprawdzenia i pomiaru instalacji przeciwpożarowej.

Szczegółowy zakres i specyfikacja robót znajduje się w załączniku nr 1.

### **23.5. Ogólny zakres remontu podłóg.**

Należy dokonać rozebrania posadzek z wykładzin z tworzyw sztucznych. W pomieszczeniach biurowych, zastosować wykładzinę dywanową typu biurowego, o podwyższonej odporności. Prace przygotowawcze i porządkowe.

Wykładziny należy montować przez klejenie na wylewkach samopoziomujących. W miejsca uszkodzeń istniejących wylewek należy wyrównać poziom podłoża przez uzupełnienie warstwy podkładowej (tj. wylewki).

Wymagane minimalne parametry wykładziny dywanowej w pomieszczeniach biurowych:

- płytkowe wykładziny dywanowe
- włókno 100 % poliamid barwiony w masie
- gęstość 160 000/m<sup>2</sup>
- ciężar runa 500 g/m<sup>2</sup>
- wysokość runa 4 mm
- przeznaczona do bardzo dużych obciążeń
- podłoże – bitumiczne z warstwami włókna szklanego
- odporność na kołka krzeseł – Ir>2,4
- symulowane procesy chodzenia 4,5 kW/m<sup>2</sup> (ISO 9239)
- stabilność wymiarów > 2%
- rezystancja pionowa między 5x10<sup>5</sup> a 1x10<sup>9</sup>Ω
- kolor wykładziny: szary/beżowy/granatowy (przed zastosowaniem należy uzgodnić konkretny materiał z Zamawiającym).

Wykonane podłogi z wykładzin muszą spełniać parametry określone w obowiązujących przepisach również w zakresie właściwości elektrostatycznych, a także dopuszczenia do stosowania w pomieszczeniach biurowych. Podłogi części biurowej będą wykończone w kolorze szarym, beżowym lub granatowym (do uzgodnienia z Zamawiającym). Cokoliki przyścienne należy wykonać z tej samej wykładziny do wysokości 5 cm i zakończenie jej listwa systemową bądź przez obszycie.

Szczegółowy zakres i specyfikacja robót znajduje się w załączniku nr 1 i 4 do OPZ.