



Zn.spr.: SA.270.2.12.2026

OPIŚ PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia:

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej instalacji w ramach przebudowy i adaptacji pomieszczeń w budynku administracyjnym Nadleśnictwa Łomża

Lokalizacja :

działka nr 20143/4

obręb ewidencyjny: Łomża 2

ul. Nowogrodzka 60

18-400 Łomża

Nazwa i adres Zamawiającego:

Nadleśnictwo Łomża

ul. Nowogrodzka 60

18-400 Łomża

Łomża, dnia 29 lipca 2026 r.

1. Wspólny Słownik Zamówień (CPV)

71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej i kosztorysowej instalacji w zakresie branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej dla zadania polegającego na **przebudowie i adaptacji pomieszczeń w budynku administracyjnym Nadleśnictwa Łomża**.

Zakres zamówienia obejmuje również wykonanie inwentaryzacji istniejących instalacji sanitarnych i elektrycznych i teletechnicznych w części budynku objętej opracowaniem, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania dokumentacji projektowej.

Celem inwestycji jest poprawa warunków higieniczno-sanitarnych pracowników poprzez utworzenie w pełni wyposażonego pomieszczenia socjalnego oraz zapewnienie dostępności architektonicznej osobom niepełnosprawnym (I etap) poprzez wydzielenie WC do potrzeb osób niepełnosprawnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego węzła sanitarnego.

Dokumentacja projektowa stanowić będzie podstawę do wykonania robót budowlanych oraz przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na wykonanie robót.

3. Lokalizacja

Budynek zlokalizowany jest na działce nr 20143/4 w obrębie ewidencyjnym Łomża 2, jednostka ewidencyjna Łomża, przy ul. Nowogrodzkiej 60, województwo podlaskie.



LEGENDA:

 - budynek administracyjny Nadleśnictwa Łomża

4. Charakterystyka obiektu

Przedmiotowy budynek administracyjny stanowi siedzibę Nadleśnictwa Łomża. Budynek zlokalizowany jest przy ul. Nowogrodzkiej 60 w Łomży. Stanowi własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Łomża. Budynek jest podpiwniczony, dwukondygnacyjny o konstrukcji murowej, ocieplony od zewnątrz, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym i drewnianą więźbą dachową

Kotłownia gazowa na gaz ziemny zasilająca instalację centralnego ogrzewania zlokalizowana jest w piwnicy.

Obiekt posiada przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz instalacje: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, klimatyzacji, elektryczną i teletechniczną (alarmową SSWiN, sieci komputerowej). Adaptowane pomieszczenia zlokalizowane są przy istniejących pionach wodno-kanalizacyjnych.

Zagospodarowanie poszczególnych kondygnacji:

- parter - pomieszczenia biurowe i sanitarne, PAD, sala konferencyjna, serwerownia,
- I piętro - pomieszczenia biurowe i sanitarne, posterunek SL,
- piwnica – kotłownia, archiwum, pomieszczenia gospodarcze, magazynowe.

Kubatura budynku: 3110,00 m³

Powierzchnia zabudowy: 271,24 m²

Powierzchnia użytkowa: 439,67 m²

Powierzchnia użytkowa projektowanego pomieszczenia socjalnego: 13,84 m²

Powierzchnia użytkowa projektowanego WC dla osób niepełnosprawnych: 9,1 m²

Budynek zaliczony został do obiektów użyteczności publicznej, zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Klasa „D” odporności ogniowej.

5. Charakterystyka stanu istniejącego

5.1. Instalacje wewnętrzne:

- instalacja oświetlenia – oświetlenie świetłówkowe, przewody YDY 3 i 4 x 1,5 mm², podtynkowa,
- instalacja gniazd wtyczkowych: przewody YDY 3 x 2,5 mm², podtynkowa
- instalacja wodociągowa wewnętrzna - instalacja wodociągowa z przyłącza do sieci wodociągowej,
- instalacja kanalizacyjna wewnętrzna - z przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
- instalacja c.o. - grzejniki płytowe i drabinkowe z zaworami termostatycznymi zasilanymi z kotłowni paliwem na gaz ziemny,
- klimatyzacja w pomieszczeniach biurowych,
- instalacje teletechniczne - system sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN), sieć komputerowa,
- instalacja wentylacyjna - budynek posiada stosowne wentylację, częściowo mechaniczną (WC) w pozostałych pomieszczeniach - grawitacyjną, zgodną z wymaganymi przepisami budowlanymi.

6. Opis planowanej inwestycji

Planowana inwestycja obejmuje przebudowę i zmianę funkcji wybranych pomieszczeń parteru budynku administracyjnego Nadleśnictwa:

- adaptację istniejących pomieszczeń - biurowego, łazienki oraz przedsionka na pomieszczenie socjalne,
- adaptację istniejącego WC męskiego oraz sąsiadującego pomieszczenia biurowego na WC dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Planowane roboty mają charakter przebudowy wewnętrznej i nie powodują zmiany sposobu użytkowania budynku ani ingerencji w jego konstrukcję oraz nie wpływa na zmianę dróg ewakuacyjnych w budynku.

Opis planowanego całego zakresu robót:

6.1. Utworzenie pokoju socjalnego (adaptacja dotychczasowego pomieszczenia biurowego, przedsionka i łazienki):

- Roboty demontażowe: Rozbiórka starych ścianek działowych pomiędzy dotychczasowym pomieszczeniem biurowym, przedsionkiem i łazienką w celu połączenia ich w jedną przestrzeń pod pokój socjalny, demontaż dotychczasowej, armatury sanitarnej w łazience, skucie starych okładzin ściennych i podłogowych, likwidacja zbędnych otworów drzwiowych oraz demontaż nieużywanych elementów instalacji C.O. (w tym grzejnika drabinkowego). Wywóz i utylizacja odpadów i gruzu.
- Roboty budowlano-wykończeniowe: Tynkowanie, szpachlowanie i malowanie ścian farbami odpornymi na zmywanie, wykonanie nowej okładziny ścian płytkami ceramicznymi i posadzki z płytek antypoślizgowych, szpachlowanie i malowanie ścian i sufitów.
- Wyposażenie: Montaż zabudowy kuchennej na wymiar wraz ze zlewozmywakiem oraz dostawa mebli ruchomych (stół i krzesła jadalniane), zmywarka do naczyń.
- **Roboty instalacyjne:** Przebudowa i dostosowanie instalacji wodno-kanalizacyjnej (wykonanie nowych podejść pod zmywarkę oraz zlewozmywak), montaż zlewozmywaka oraz przebudowa instalacji elektrycznej celem dostosowania do nowych potrzeb (nowe dedykowane obwody podtynkowe dla urządzeń AGD, gniazda i oświetlenie) i instalacji teletechnicznej (alarmowej SSWiN i sieci komputerowej).
- **Wentylacja:** Podłączenie do kanału wentylacji mechanicznej z montażem wentylatora sterowanego automatycznie włącznikiem.

6.2. Utworzenie WC dla osób niepełnosprawnych (adaptacja dotychczasowego pomieszczenia biurowego i WC męskiego):

- Roboty demontażowe: Rozbiórka starych ścianek działowych pomiędzy dotychczasowym pomieszczeniem biurowym WC męskim w celu połączenia ich w jedną przestrzeń pod WC dla osób niepełnosprawnych, demontaż dotychczasowej, armatury sanitarnej w łazience oraz demontaż nieużywanych elementów instalacji elektrycznych, skucie starych okładzin ściennych i podłogowych. Wywóz i utylizacja odpadów i gruzu.
- Roboty konstrukcyjno-budowlane: Wymurowanie nowych ścianek działowych, montaż ościeżnicy stalowej drzwiowej.
- Roboty budowlano-wykończeniowe: Wykonanie hydroizolacji (zabezpieczenie przed zalaniem), ułożenie nowych płytek ceramicznych na ścianach do wysokości minimum 2 metrów oraz płytek antypoślizgowych gresu na posadzce, szpachlowanie i malowanie ścian i sufitów.
- Stolarka: Montaż skrzydła drzwiowego (otwieranego na zewnątrz, wyposażonego w wymagane przepisami podcięcie wentylacyjne).
- Wyposażenie: uchwytów, montaż urządzeń higieniczno-sanitarnych (dozownik mydła, elektryczna suszarka do rąk/podajnik ręczników, lustro ścienne).

- **Roboty instalacyjne:** Wykonanie nowych podejść wodno-kanalizacyjnych i wpięcia do pionów technologicznych. Montaż armatury sanitarnej, ceramiki (biały montaż - (muszla sedesowa, umywalka).
- Przebudowa instalacji elektrycznej celem dostosowania do nowych potrzeb (nowe dedykowane obwody podtynkowe dla wyposażenia WC, gniazda i oświetlenie) i przebudowa instalacji teletechnicznej (alarmowej SSWiN i sieci komputerowej).
- **Wentylacja:** Podłączenie do kanału wentylacji mechanicznej z montażem wentylatora sterowanego automatycznie włącznikiem oświetlenia.
- **Klimatyzacja:** Przeniesienie lub demontaż jednostki wewnętrznej.

7. Zakres opracowania dokumentacji projektowej

Zakres opracowania obejmuje sporządzenie inwentaryzacji istniejących instalacji sanitarnych, elektrycznych, teletechnicznych (alarmowej SSWiN i sieci komputerowej) w projektowanych pomieszczeniach, projektu wykonawczy branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie, STWiORB, uzgodnienia z Zamawiającym.

Dokumentację należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej. Rozwiązania powinny zapewniać dostępność dla osób z niepełnosprawnościami oraz maksymalnie wykorzystywać istniejące instalacje.

7.1. Inwentaryzacja istniejących instalacji

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia wizji lokalnej obiektu,
- wykonania inwentaryzacji istniejących instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej,
- weryfikacji przebiegu istniejących instalacji oraz możliwości ich wykorzystania lub przebudowy,
- uwzględnienia wyników inwentaryzacji w dokumentacji projektowej.

7.2. Instalacje sanitarne

W ramach zamówienia należy opracować dokumentację obejmującą w szczególności:

- projekt przebudowy instalacji wodociągowej,
- projekt przebudowy instalacji kanalizacji sanitarnej,
- projekt przebudowy lub dostosowania instalacji centralnego ogrzewania - w zakresie wynikającym z planowanej przebudowy,
- projekt wentylacji pomieszczeń objętych przebudową, jeżeli będzie wymagany obowiązującymi przepisami,
- projekt przebudowy instalacji klimatyzacji,
- dobór urządzeń sanitarnych i wyposażenia instalacyjnego,
- rozwiązania zapewniające dostępność WC dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- inne niewymienione elementy, a niezbędne do realizacji zamierzenia.

7.3. Instalacje elektryczne

W ramach zamówienia należy opracować dokumentację obejmującą w szczególności:

- projekt przebudowy instalacji oświetleniowej,
- projekt przebudowy instalacji gniazd wtyczkowych,
- projekt zasilania urządzeń sanitarnych i wentylacyjnych, jeśli będą wymagane,
- projekt przebudowy instalacji alarmowej,
- dostosowanie instalacji elektrycznych do nowego sposobu użytkowania pomieszczeń,

- rozwiązania zapewniające wymagane natężenie oświetlenia oraz bezpieczeństwo użytkowania,
- inne niewymienione elementy, a niezbędne do realizacji zamierzenia.

7.4. Instalacje teletechniczne

W ramach zamówienia należy opracować dokumentację obejmującą w szczególności:

- projekt przebudowy instalacji alarmowej SSWiN,
- projekt przebudowy instalacji sieci komputerowej).

8. Wymagania dotyczące dokumentacji

- 8.1. Zakres dokumentacji projektowej ma obejmować wszystkie składniki niezbędne do realizacji zamierzenia i jego użytkowania.
- 8.2. Zlecenie obejmuje uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień z organami, których kompetencje obejmują planowane roboty (o ile wymagane).
- 8.3. Zamawiający nie dysponuje projektem budowlanym istniejącego budynku, więc w zakres dokumentacji projektowej wchodzi wykonanie inwentaryzacji instalacji budynku.
- 8.4. Realizacja przedmiotu zamówienia obejmuje opracowanie:
 - **inwentaryzacja** istniejących instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej) (3 egz.),
 - **projektu wykonawczego branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej (PW) (3 egz.)** - opracowanie uzupełnione szczegółami umożliwiającymi wykonanie zamówienia bez konieczności dodatkowych opracowań i precyzujące warunki wykonania i odbioru danego zakresu robót w formie opisowej i rysunkowej w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez Wykonawcę i realizacji robót budowlanych wykonane zgodnie z 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),
 - **specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej (3 egz.)** - w zakresie i formie określonej 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),
 - **przedmiaru robót branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej (1 egz.)** wg ustaleń określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia 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 ze zm.),
 - **kosztorysu inwestorskiego branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej (1 egz.)** zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia 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),

Zamawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji kosztorysu inwestorskiego Wykonawca winien w cenie oferty zawrzeć koszt 1 aktualizacji.

- **informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ)**, o ile jej sporządzenie będzie wymagane,
- **zestawienia materiałów i urządzeń.**

8.5. W zakres zamówienia wchodzi także opracowanie innych, niewymienionych wyżej opracowań i dokumentów i uzyskanie i uzgodnień w branżowych niezbędnych do realizacji zamierzenia, o ile będą wymagane.

8.6. Cała dokumentacja projektowa, niezbędna na potrzeby udzielenia zamówienia, powinna zostać dostarczona także w formie elektronicznej, w formatach zgodnych z zapisami we wzorze umowy (format .pdf całej dokumentacji, dodatkowo w formacie edytowalnym rysunki.dwg, kosztorysy w formacie .ath lub równoważnym dla kosztorysów).

8.7. **Forma elektroniczna i papierowa muszą być jednakowe – należy załączyć oświadczenie, że zawartość wersji elektronicznej jest tożsama z wersją papierową.**

9. Wymagania formalne

Dokumentacja projektowa powinna zostać opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego,
- przepisami techniczno-budowlanymi oraz Polskimi Normami, o ile mają zastosowanie.

Dokumentacja powinna być kompletna, skoordynowana międzybranżowo oraz umożliwiać wykonanie robót budowlanych bez konieczności wykonywania dodatkowych opracowań projektowych.

10. Informacje przekazywane przez Zamawiającego

Zamawiający przekaże Wykonawcy:

- inwentaryzację pomieszczeń (bez instalacji) w zakresie niezbędnym do projektowania,
- dokumentację architektoniczno-konstrukcyjną przebudowy i adaptacji pomieszczeń,
- inne materiały będące w posiadaniu Zamawiającego,
- informacje niezbędne do wykonania dokumentacji projektowej.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie niezbędnej inwentaryzacji istniejących instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych w zakresie niezbędnych to opracowania dokumentacji projektowej oraz dokonania wizji lokalnej obiektu.

11. Uzgodnienia

W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego uzgadniania proponowanych rozwiązań projektowych z Zamawiającym.

12. Informacje dodatkowe

Planowane roboty nie wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać obowiązujące przepisy dotyczące dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wymagania wynikające z przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych i BHP.

W przypadku wskazania w dokumentacji projektowej znaków towarowych, nazw producentów, patentów lub pochodzenia materiałów bądź urządzeń, należy każdorazowo dopuścić rozwiązania równoważne, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

Sporządziła