



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

1. Nazwa i adres Zamawiającego.

Dyrekcja Rozbudowy Miasta Gdańska, 80-560 Gdańsk, ul. Żaglowa 11,
działająca w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Gdańska,
zwana dalej DRMG.

2. Tryb udzielenia zamówienia.

Przetarg w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.) zwanej dalej ustawą lub ustawą Pzp.

3. Opis przedmiotu zamówienia

3.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest realizacja zadania pn.: **Usunięcie wad odbiorowych i gwarancyjnych wykonanych robót budowlanych dot. termomodernizacji Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Gojawiczyńskiej 10 w Gdańsku – (Część nr 2) – pozostałe roboty budowlane i sanitarne w obrębie obiektu.**

3.2. Cel zamówienia

Celem zamówienia jest usunięcie wad odbiorowych i gwarancyjnych wadliwie wykonanych robót budowlanych przez Wykonawcę termomodernizacji obiektu. W części 2 zadania zleca się usunięcie wad odbiorowych i gwarancyjnych dotyczących niewłaściwie wykonanych robót sanitarnych oraz ogólnobudowlanych w obrębie obiektu. W części 1 zadania zlecono usunięcie wad odbiorowych i gwarancyjnych w obrębie dachów, w celu zabezpieczenia obiektu przed degradacją w związku z przeciekaniem połączeń dachowych i niewłaściwym odpływem wody z dachów.

3.3. Charakterystyka obiektu

Budynek Szkoły Podstawowej nr 1 (były: Zespołu Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego nr 20) zlokalizowany jest w Gdańsku przy ul. Gojawiczyńskiej 10. Istniejący obiekt szkolny jest trzykondygnacyjny, podpiwniczony, plan budynku o charakterze grzebieniowym (poszczególne bloki zabudowy połączone łącznikiem) Dach płaski. Prosta forma architektoniczna. Brak detalu architektonicznego.

Powierzchnia zabudowy: = 4575,00 m²

Powierzchnia użytkowa: = 10 249,21 m²

Powierzchnia budynku netto = 10 249,21 m²

Kubatura części ogrzewanej = 62 974,00 m³

Wysokość budynku: = 12,40 m

Długość budynku: = 109,62 m

Szerokość budynku: = 120,93,50 m

Ilość kondygnacji- 2 - kondygnacje nadziemne, 1- kondygnacja podziemna,

4. Zakres rzeczowy zamówienia

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje roboty budowlane stanowiące usunięcie wad odbiorowych i gwarancyjnych zrealizowanej w 2023 roku termomodernizacji obiektu. Część 2 obejmuje roboty sanitarne i ogólnobudowlane w obrębie obiektu, w tym:

- 1) Roboty rozbiórkowe, demontażowe i przygotowawcze;
- 2) Roboty izolacyjne;
- 3) Roboty budowlano-montażowe;
- 4) Roboty instalacyjne: sanitarne;
- 5) Roboty instalacyjne: elektryczne i teletechniczne.

4.1. Zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania **określają załączone do OPZ Przedmiary robót**, w tym roboty budowlane w obrębie:

- tynków zewnętrznych,
- ocieplenia budynku,
- robót wykończeniowych,
- nasadzeń zieleni,
- instalacji odgromowej,
- robót nawierzchniowych,
- robót elewacyjnych,
- szklenia okien i drzwi, obróbki ościeży,
- malowania farbami emulsyjnymi, budowy ścianek GK, układania glazury,
- robót teletechniczne i elektrycznych,
- sprzątania terenu,
- robót branży sanitarnej, w tym:
 - o demontaż rurociągów, układanie nowych podejść, instalacja i demontaż armatury, instalacja kabin natryskowych, замуrowanie otworów w ścianach oraz wykonanie nowych,
 - o montaż instalacji c.o., wymiana i sprawdzenie zaworów, rozruch instalacji c.o.,
 - o sprawdzenie szczelności, wpięcie i uruchomienie istniejącej stacji kontroli stężenia glikolu w instalację ciepła technologicznego,
 - o instalacje wody zimnej i hydrantowej,
 - o wykonanie pionów kanalizacyjnych,
 - o fartuchy umywalkowe,
 - o instalacja cyrkulacji,
 - o obudowy grzejników,
 - o kanały technologiczne,
 - o sprawdzenie, regulacja i uruchomienie instalacji sanitarnych, w tym instalacji wentylacji.

Uwaga: o ile dla wykonania robót budowlanych wchodzących w zakres Przedmiotu Umowy będzie konieczne wykonanie innych robót i czynności, to Wykonawca wykona te roboty i czynności własnym kosztem i staraniem. W przypadku, gdy jakieś prace nie zostały ujęte w przedmiarach, a są niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia Wykonawca winien je wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.

Wszystkie przedmiary robót pełnią rolę wyłącznie pomocniczą przy obliczeniu ceny ofertowej przez Wykonawcę, w tym co do ilości i typów robót. W szczególności w przypadku, gdy jakieś prace nie zostały ujęte w przedmiarach, a są niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia Wykonawca winien je wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.

5. Materiały wyjściowe, załączniki do OPZ

Patrz punkt 11. – Załączniki.

Uwaga: W przypadku, gdy Zamawiający użył w opisie przedmiotu zamówienia (wraz z załącznikami) znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego Wykonawcę, należy je rozumieć jako przykładowe. Zamawiający dopuszcza użycie rozwiązań równoważnych dopuszczonych do stosowania w budownictwie. Zamawiający uzna za równoważne rozwiązania, których stosowanie nie spowoduje zmiany projektu w zakresie przyjętej technologii wykonania oraz spełniające kryteria równoważności określone w dokumentacji projektowej

W przypadku, gdy Zamawiający odniósł się do norm, ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 poz. 1320 z późniejszymi zmianami, dalej jako Ustawa Pzp), Zamawiający wskazuje, iż należy je rozumieć jako przykładowe.

Zamawiający, zgodnie z art. 101 ust. 4 ustawy Pzp dopuszcza w każdym przypadku zastosowanie rozwiązań równoważnych opisywanym w treści SWZ wraz z załącznikami. Każdorazowo, gdy wskazana jest w SWZ wraz z załącznikami norma, ocena techniczna, specyfikacja techniczna lub system referencji, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy Pzp, należy przyjąć, że w odniesieniu do niej użyto sformułowania „lub równoważna”.

Wykonawca, który, na etapie realizacji umowy, powołuje się na rozwiązania równoważne jest zobowiązany wykazać, że oferowane przez niego dostawy, usługi lub roboty budowlane spełniają wymagania określone przez Zamawiającego.

Wszystkie zastosowane wyroby i materiały oraz sposób wykonania robót zastosowany w trakcie realizacji robót, powinny zapewnić spełnienie wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej i związanych z oszczędnością energii określonych w tabelach stanowiących załącznik nr 2 do Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. poz. 926 z dnia 13.08.2013r).

6. Warunki prowadzenia robót

- 6.1.** Roboty budowlane prowadzone będą w czynnym obiekcie z zachowaniem maksymalnej staranności o bezpieczeństwo osób przebywających w obiekcie szkolnym. Harmonogram prac musi być bezwzględnie uzgodniony z Użytkownikiem – Dyrekcją Szkoły Podstawowej nr 1. Utrudnienia i przerwy w pracach należy uwzględnić w harmonogramie robót i przy szacowaniu kosztów realizacji. Prace głośnie czy szczególnie uciążliwe powinny być realizowane poza godzinami i dniami funkcjonowania szkoły. Organizację placu budowy na poszczególnych etapach realizacji robót, należy uzgodnić z Użytkownikiem.
- 6.2.** Należy zapewnić prawidłowe pełne zabezpieczenie dojsć do wejść obiektu dla rodziców z dziećmi, pracowników interesantów oraz zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z wyjść ewakuacyjnych z budynku. Rusztowania winny być właściwie zabezpieczone, a ciągi komunikacyjne dla dzieci i pracowników placówki zadaszone.
- 6.3.** Należy prawidłowo wyznaczyć i zabezpieczyć miejsca składowania materiałów budowlanych, maszyn budowlanych oraz odpadów stałych i sukcesywnie je wywozić. Gruz z robót demontażowych usuwać na bieżąco poza budynek szkoły.
- 6.4.** Na czas trwania robót (podczas obecności dzieci w Szkole) Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ciągłość ogrzewania, prawidłowe funkcjonowanie instalacji elektrycznej oraz instalacji wody oraz wszelkich instalacji niezbędnych dla zapewnienia prawidłowej pracy Szkoły.
- 6.5.** Na terenie nieruchomości Szkoły obowiązuje całkowity zakaz palenia papierosów i e- papierosów oraz spożywania alkoholu czy środków odurzających.
- 6.6.** Roboty budowlane objęte przedmiotowym zamówieniem muszą być zgodne z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami prawa oraz z załączonymi decyzjami administracyjnymi i pozwoleniami.
- 6.7.** Materiały i wyroby użyte do wykonania przedmiotu zamówienia winny spełniać wymogi określone w: deklaracji właściwości użytkowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady UE Nr. 305/2011 z dnia 09.03.2011 r., Ustawie Prawo budowlane, Ustawie o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004 r.
- 6.8.** Przed użyciem i wbudowaniem wyrobów i materiałów budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających, że wszelkie materiały, systemy, produkty, rozwiązania posiadają wymagane prawem, aktualne świadectwa, deklaracje, certyfikaty, aprobaty, oceny wydane przez uprawnione instytucje (np. ITB) dopuszczające stosowanie ich w obiektach użyteczności publicznej, chyba że zostały wprowadzone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszelkie aprobaty europejskie lub europejskie oceny techniczne muszą być przetłumaczone na język polski. Materiały i technologie stosowane do wykonania robót muszą odpowiadać zaleceniom i rozwiązaniom przyjętym w zatwierdzonej dokumentacji projektowej, spełniać postawione w nim wymagania techniczne, normowe a także estetyczne, posiadać stosowne atesty,

aprobaty, certyfikaty, zgodne z obowiązującymi przepisami. Wszelkie zmiany materiałów i technologii muszą być uzgodnione z Projektantem oraz z Zamawiającym. Wykonawca nie może samowolnie decydować o użyciu innych, jego zdaniem równoważnych materiałów i rozwiązań, bez zgody Zamawiającego. Wszystkie elementy przedmiotu zamówienia muszą być zgodne z właściwościami określonymi w dokumentacji projektowej, o której mowa powyżej, przy czym Zamawiający dopuszcza stosowanie materiałów równoważnych pod warunkiem zachowania parametrów materiałów określonych w dokumentacji - nie gorszych, służących do tego samego celu, oraz o porównywalnych (ekwiwalentnych) właściwościach i jakości.

- 6.9.** Wykonawca zapewni warunki umożliwiające prawidłowe wykonanie prac budowlano-montażowych oraz uwzględni w wynagrodzeniu koszty z tym związane.
- 6.10.** W terminie **14 dni** od daty zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu **harmonogramu rzeczowo- finansowego robót** wg wzoru stanowiącego **załącznik nr 9 do SWZ**. Harmonogram rzeczowo-finansowy winien określać kolejność prowadzonych robót z uwzględnieniem potrzeby minimalizacji czasu powodowanych emisji, ilości i krotności ingerencji w zasoby środowiska oraz minimalizacji ryzyka szkody w środowisku. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego konieczności aktualizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowej jego aktualizacji najpóźniej w terminie 7 dni od polecenia Zamawiającego.
- 6.11.** Zamawiający przekaze Wykonawcy do realizacji plac budowy obejmujący teren określony przedmiotem zamówienia Wykonawca we własnym zakresie zorganizuje czasowe zaplecze budowy na terenie przeznaczonym pod realizację zadania, zapewni dostawę wody i energii elektrycznej dla potrzeb placu budowy, zamontuje tymczasowe urządzenia pomiarowe na dostawę wody, energii elektrycznej i ciepłej dla potrzeb placu budowy w oparciu, o które będą dokonywane rozliczenia według stawek gestorów sieci. Pobór wody i energii elektrycznej z budynku wyłącznie po protokolarnym spisaniu stanów liczników głównych wody i energii elektrycznej w obiekcie. Na powyższy zakres Wykonawca zawrze stosowne umowy z Użytkownikiem. Koszty urządzenia zaplecza budowy wraz z dostawą wody i energii elektrycznej obciążają Wykonawcę.
- 6.12.** Zamawiający nie przewiduje dodatkowego wynagrodzenia za: dozór budowy, zagospodarowanie placu budowy w tym między innymi tymczasowe ogrodzenie, drogi technologiczne, oświetlenie placu budowy, utrudnienia związane z realizacją zadania.
- 6.13.** W celu wyeliminowania późniejszych roszczeń Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia inwentaryzacji fotograficznej terenu i obiektów i przekazania jej na nośniku cyfrowym do Zamawiającego. W przypadku wystąpienia uszkodzeń obiektów wynikających z niewłaściwego prowadzenia robót konsekwencje z tego tytułu poniesie Wykonawca.
- 6.14.** Wykonawca zobowiązany jest zapewnić nadzór przyrodniczy- ornitologiczny, chiropterologiczny (w przypadku stwierdzenia siedlisk ptaków i nietoperzy nie ujawnionych w posiadanych przez Zamawiającego ekspertyzach uzyskać niezbędne zgody i uzgodnienia na przeniesienie siedlisk czy ich likwidację).
- 6.15.** Wykonawca zobowiązany jest utrzymać w należyтым porządku i czystości wspólnie użytkowane drogi komunikacyjne, przestrzegać przepisów bhp i ppoż. w okresie realizacji robót, odgrodzić strefę roboczą przed dostępem osób trzecich poprzez ogrodzenie, oznakowanie.
- 6.16.** Wykonawca zobowiązany jest zapewnić na etapie odbioru prac budowlanych udział przedstawiciela Zamawiającego. Odbiór końcowy polegać będzie na ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do ich ilości, jakości i wartości. Odbiór końcowy nastąpi w terminie ustalonym w dokumentach kontraktowych, w obecności Zamawiającego, Użytkownika i Wykonawcy.
- 6.17.** W terminie zakończenia robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację odbiorową wraz z niezbędnymi protokołami odbiorów technicznych, sprawdzeń i pomiarów, protokołami rozruchowymi, etc. Zawartość dokumentacji powykonawczej:

1 Spis treści
1.1 Spis treści zawartości dokumentacji odbiorowej
1.2 Spis protokołów odbiorów technicznych / końcowych
1.3 Spis materiałów wbudowanych

2 Protokół wprowadzenia na budowę
3 Umowa wraz z aneksami
4 Zakres rzeczowy z podziałem na branże w rozbiciu na poszczególne elementy przekazywanego obiektu.
5 Wskazanie użytkownika
6 Pozwolenie na Budowę
7 Oświadczenie Kierownika Budowy o zakończeniu robót budowlanych
8 Geodezyjny pomiar powykonawczy
9 Protokoły odbiorów technicznych/końcowych
10 Dokumenty jakościowe wbudowanych materiałów (deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty, atesty, świadectwa, instrukcje obsługi, itp.).
11.1 Oświadczenie Kierownika potwierdzone przez Inspektora o wbudowaniu materiałów budowlanych
11.2 Deklaracje zgodności materiałów wbudowanych
12 Inne dokumenty wymagane Umową + OPZ
13 Dokument potwierdzający wywiązanie się z zapisów umowy na ochronę drogi
14 Karta gwarancyjna
15 Wersja cyfrowa na nośniku cyfrowym

- 6.18.** Wszelkie roboty, prace dodatkowe, czynności, materiały, rozwiązania, etc. nieopisane lub niewymienione w dokumentacji wykonawczej i przedmiarze, a konieczne do przeprowadzenia z punktu widzenia prawa, sztuki i praktyki budowlanej, etc. muszą być przewidziane przez Wykonawcę na podstawie analizy dokumentacji przetargowej. Roboty takie muszą być przewidziane w cenie ofertowej jako wynagrodzenie ryczałtowe.
- 6.19.** W celu dokonania odbiorów częściowych lub poszczególnych elementów (elementów ulegających zakryciu), które należy zgłosić Zamawiającemu do odbioru, Kierownik robót powiadomi o tym zamiarze Inspektora Nadzoru na 3 dni przed planowanym odbiorem.
- 6.20.** Wykonawca zapewni dla zrealizowania prac udział kierownika budowy i kierowników robót branżowych z uprawnieniami budowlanymi.
- 6.21.** Wykonawca robót ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody tych osób wynikłe w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.
- 6.22.** Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni sposobu obsługi komunikacyjnej placu budowy i zawarcie odrębnej umowy o ochronę drogi, jeżeli jej zawarcie będzie wymagane przez GZDiZ. Wzór umowy na „ochronę drogi” stanowi załącznik do OPZ. Treść umowy zostanie ostatecznie ustalona przez strony umowy „o ochronę drogi”, a wzór załączony do OPZ może, lecz nie musi być wykorzystany przez strony umowy „o ochronę drogi”.
- 6.23.** Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia robót zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz procedurami w zakresie ochrony zieleni oraz zgodnie z **Zarządzeniem nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzania „Gdańskiej Karty dla Drzew”** (z późniejszymi zmianami; dalej jako „Zarządzenie”). Wykonawca jest zobowiązany do organizacji robót zgodnie z Zarządzeniem (w szczególności Standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym). Powyższe czynności w ramach Ochrony zieleni Wykonawca powinien wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.
- 6.24.** Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia robót zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz procedurami w zakresie ochrony zieleni oraz zgodnie z Zarządzeniem nr 279/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie wprowadzania „Gdańskiej Karty dla Drzew” (z późniejszymi zmianami; dalej jako „Zarządzenie”). Wykonawca jest zobowiązany do organizacji robót zgodnie z Zarządzeniem (w szczególności Standardami ochrony drzew i innych form zieleni w procesie inwestycyjnym). Powyższe czynności w ramach Ochrony zieleni Wykonawca powinien wycenić i uwzględnić w cenie ofertowej.

7. Nadzór Autorski zapewnia Zamawiający

8. Rozliczenie wykonania przedmiotu umowy

Warunkiem rozliczenia umowy będzie protokół odbioru końcowego potwierdzony przez przedstawiciela Zamawiającego. O całkowitym zakończeniu realizacji zamówienia oraz gotowości do odbioru końcowego Wykonawca powiadomi bezzwłocznie Zamawiającego pisemnie za pośrednictwem e-mail: drmg@gdansk.gda.pl. Zamawiający odmówi odbioru robót w przypadku: stwierdzenia rozbieżności pomiędzy parametrami dostarczonych materiałów, a parametrami opisanymi, uszkodzenia lub stwierdzenia wad uniemożliwiających użytkowanie wbudowanych materiałów, braku dostarczenia, stosownych atestów i certyfikatów, instrukcji obsługi i innych dokumentów odbiorowych lub akcesoriów, które producent dołącza w komplecie z wyrobami budowlanymi.

9. Rękojmia i Gwarancja

W wynagrodzeniu ryczałtowym za kompleksowe wykonanie przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić wszelkie koszty związane z obowiązkami Wykonawcy w okresie rękojmi i gwarancji.

Gwarancja udzielana przez Wykonawcę jest samodzielna, niezależna od gwarancji udzielonej przez poprzednich wykonawców robót.

10. Załączniki do OPZ:

Załącznik nr 1: Przedmiary robót.

Załącznik nr 2: Projekt Wykonawczy

Załącznik nr 3: Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych

Załącznik nr 4: Umowa o Ochronę Drogi