

Załącznik nr 1 – OPZ

do Zapytania Ofertowego nr 1/WSM/2026

Mikoszów, dnia 04.03.2026 r.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

(STANDARDY WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH)

Inwestycja: Budowa budynku pobytu całodobowego (WSM) dla osób z niepełnosprawnościami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i wyposażeniem

Lokalizacja: Mikoszów 27, gm. Strzelin (dz. nr 21/73, 21/74 oraz cz. dz. 21/71, 21/7, 21/75)

Inwestor: Stowarzyszenie św. Celestyna

I. PODSTAWA REALIZACJI I HIERARCHIA DOKUMENTÓW

1. Podstawą do wyceny i realizacji robót jest Dokumentacja Projektowa (stanowiąca Załącznik nr 8 do Zapytania Ofertowego), oraz pozostałe dokumenty podane poniżej, ułożone wg hierarchii i w kolejności, w której powinny być uwzględniane w wycenie:
 - a) Ewentualne wyjaśnienia do Zapytania Ofertowego publikowane przez Zamawiającego na stronie internetowej, na której zostało ono opublikowane.
 - b) Opis Odstępstw i Zmian do Dokumentacji Projektowej określony w Załączniku nr 9 do Zapytania Ofertowego
 - c) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR).
 - d) Projekty Techniczne (PT) i Wykonawcze (PW) branży konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej i drogowej,
 - e) Projekt Architektoniczno-Budowlany (PAB).
2. Przedmiary robót załączone do postępowania mają charakter wyłącznie pomocniczy. Ze względu na ryczałtowy charakter wynagrodzenia Wykonawca zobowiązany jest do samodzielnej weryfikacji ilości robót na podstawie Dokumentacji Projektowej oraz wizji lokalnej. W przypadku rozbieżności pomiędzy przedmiarem robót a Dokumentacją Projektową, nadrzędna jest Dokumentacja Projektowa.
3. Wszelkie nazwy własne firm, produktów lub urządzeń, które mogą występować w Dokumentacji Projektowej, należy traktować wyłącznie jako określenie minimalnego standardu jakościowego. Zamawiający dopuszcza zastosowanie rozwiązań równoważnych, pod warunkiem że posiadają one parametry techniczne, użytkowe i eksploatacyjne nie gorsze niż wskazane w Dokumentacji Projektowej.

II. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES RZECZOWY

1. Przedmiotem zamówienia jest budowa obiektu „pod klucz” (w rozumieniu budowlanym), przez co należy rozumieć na potrzeby Inwestycji, jej realizację w postaci budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą, bez wyposażenia ruchomego wyszczególnionego w Rozdziale VI - WYŁĄCZENIA Z ZAKRESU).

2. Zakres prac obejmuje w szczególności:

- 1) roboty ogólnobudowlane,
- 2) roboty ziemne i fundamentowe: wykopy, ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, izolacje przeciwwilgociowe i termiczne fundamentów,
- 3) konstrukcja nadziemna: ściany murowane (bloczki silikatowe/ceramiczne zgodnie z PW), trzpienie i wieńce żelbetowe,
- 4) dach: więźba dachowa drewniana, pełne deskowanie, pokrycie dachówką ceramiczną, obróbki blacharskie, orynnowanie,
- 5) stolarka otworowa,
- 6) okna: PCV/aluminiowe (zgodnie z PW), pakiet 3-szybowy,
- 7) drzwi zewnętrzne: aluminiowe/stalowe, bezpieczne, o podwyższonej wytrzymałości, bezprogowe.
- 8) drzwi wewnętrzne: płytowe lub ramiakowe, wzmocnione, (zgodnie z PW), bezprogowe,
- 9) wykończenie wnętrz: tynki, gładzie, malowanie (farby zmywalne, hipoalergiczne), okładziny ścienne (głazura w łazienkach i kuchniach do pełnej wysokości lub zgodnie z projektem wnętrz), sufit podwieszany (tam gdzie przewiduje projekt),
- 10) posadzki: warstwy wyrównawcze, izolacje, posadzki właściwe (gres, wykładziny obiektowe) – parametry antypoślizgowe,
- 11) elewacja: termomodernizacja (styropian/wełna), tynk strukturalny, elementy dekoracyjne.
- 12) Instalacje sanitarne:
 - a) Wod-Kan: Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, kanalizacja sanitarna,
 - b) biały montaż: dostawa i montaż ceramiki sanitarnej (miski ustępowe, umywalki) oraz armatur (baterie) – w tym specjalistyczne uchwyty i poręcze dla osób niepełnosprawnych (zgodnie z projektem),
 - c) ogrzewanie: kotłownia gazowa (kocioł kondensacyjny), ogrzewanie podłogowe na całej powierzchni użytkowej (lub grzejnikowe, jeśli tak stanowi projekt), automatyka sterująca,
 - d) wentylacja: wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła (rekuperacja),
 - e) instalacja gazowa: wewnętrzna instalacja zasilająca kotłownię.
- 13) Instalacje elektryczne i teletechniczne:
 - a) zasilanie: przyłącze (od złącza kablowego), rozdzielnica główna, instalacja odbiorcza gniazd i oświetlenia,
 - b) oświetlenie: oprawy LED, oświetlenie ewakuacyjne i awaryjne,
 - c) instalacja odgromowa i uziemiająca.
 - d) instalacje słaboprądowe (Kluczowe dla WSM),
 - e) System Sygnalizacji Pożaru (SAP) / czujki dymu,
 - f) instalacja przyzywowa (SOS) w łazienkach i pokojach – kompletna, uruchomiona,
 - g) instalacja RTV/SAT i LAN (okablowanie strukturalne + gniazda końcowe),
 - h) monitoring CCTV i kontrola dostępu (wideodomofony).
- 14) Zagospodarowanie terenu
 - a) niwelacja terenu,
 - b) wykonanie utwardzeń: drogi dojazdowe, chodniki (kostka betonowa bezfazowa – przyjazna dla wózków), opaska wokół budynku,
 - c) miejsca postojowe: 10 stanowisk (w tym dla OzN),
 - d) ogrodzenie terenu: systemowe panelowe z bramą i furtką,
 - e) zieleń: humusowanie, nasadzenia, trawniki,
 - f) mała architektura: ławki, kosze na śmieci, oświetlenie zewnętrzne terenu.

III. STANDARD WSM (WYMOGI DOSTĘPNOŚCI)

1. Obiekt musi spełniać najwyższe standardy dostępności (Projektowanie Uniwersalne). Wykonawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania poniższych wytycznych:

- 1) ciągi komunikacyjne, bezwzględny brak progów i uskoków w poziomie posadzki (tolerancja do 2 mm) dotyczy to wejść do budynku, wyjść na tarasy oraz wszystkich drzwi wewnętrznych,
- 2) drzwi: Klamki o kształcie umożliwiającym obsługę jedną ręką, siła otwierania dostosowana do osób słabszych,
- 3) łazienki,
 - a) posadzki antypoślizgowe (klasa min. R10),
 - b) brak brodzików – odpływy liniowe wbudowane w posadzkę (prysznice typu walk-in),
 - c) montaż certyfikowanych poręczy i uchwytów dla osób niepełnosprawnych (mocowanie do ścian litych lub wzmocnionych profili),
- 4) kontrasty, osprzęt elektryczny (włączniki, gniazda) w kolorze kontrastującym ze ścianą (dla osób słabowidzących).

IV. WYMAGANIA MATERIAŁOWE (STANDARDY JAKOŚCI)

1. W celu zapewnienia trwałości obiektu (wymóg trwałości projektu PFRON – 10 lat), Zamawiający określa minimalne parametry dla kluczowych materiałów wykończeniowych - Wykonawca nie może stosować materiałów o parametrach niższych niż określone w Dokumentacji Projektowej.
2. Wszystkie materiały muszą być zatwierdzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego (na podstawie Kart Materiałowych) przed ich zamówieniem i wbudowaniem.

V. OBOWIĄZKI WYKONAWCY NA PLACU BUDOWY

1. Zaplecze budowy: Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zorganizuje zaplecze budowy (kontenery socjalne, biurowe, magazynowe, toalety przenośne) oraz ogrodzenie tymczasowe terenu budowy.
2. Gospodarka mediami: Zamawiający udostępnia istniejące przyłącza wody i energii elektrycznej do celów ściśle budowlanych. Wykonawca zobowiązany jest do montażu podliczników na własny koszt w celu monitorowania zużycia, mimo że koszty te pokrywa Zamawiający (kontrola racjonalności zużycia). Zabrania się podłączania do sieci Zamawiającego urządzeń grzewczych (grzejniki elektryczne, farelki, klimatyzatory) oraz bytowych (czajniki, lodówki, bojler) znajdujących się w kontenerach socjalnych i biurowych Wykonawcy. Zaplecze socjalne musi posiadać niezależne zasilanie (np. agregat) lub Wykonawca musi wystąpić o odrębne przyłącze tymczasowe do operatora sieci na własny koszt.
3. Obsługa geodezyjna: Wykonawca zapewnia pełną obsługę geodezyjną (tyczenie, inwentaryzacja powykonawcza) na własny koszt.
4. Gospodarka odpadami: Wykonawca jest wytwórcą odpadów w rozumieniu ustawy o odpadach. Koszt utylizacji i wywozu odpadów budowlanych leży po stronie Wykonawcy.
5. Promocja: Wykonawca zobowiązany jest do wykonania, montażu i utrzymania tablicy informacyjnej budowy oraz tablicy pamiątkowej/promocyjnej zgodnej z wytycznymi PFRON (wzór przekaże Zamawiający).
6. Dokumentacja powykonawcza: Przed zgłoszeniem do odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu 2 egzemplarze kompletnej dokumentacji powykonawczej (wraz z naniesionymi zmianami, atestami, protokołami prób i pomiarów, instrukcjami obsługi w jęz. polskim).
7. Koordynacja z dostawcami wyposażenia: Wykonawca zobowiązany jest w końcowej fazie robót (ok. 4 tygodnie przed zgłoszeniem do odbioru końcowego) udostępnić obiekt podmiotom wybranym przez

Zamawiającego do dostawy i montażu wyposażenia (mebli, sprzętu). Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z tymi podmiotami, w tym do umożliwienia im wjazdu na teren budowy i korzystania z ciągów komunikacyjnych, bez roszczeń finansowych z tego tytułu.

VI. WYŁĄCZENIA Z ZAKRESU

1. Z zakresu wyceny i realizacji wyłącza się:
 - a) Dostawę mebli ruchomych (łóżka, szafy wolnostojące, stoły, krzesła).
 - b) Dostawę sprzętu AGD (pralki, lodówki) i RTV (telewizory), chyba że są to urządzenia trwale wbudowane (np. płyta grzewcza w zabudowie kuchennej – o ile projekt przewiduje zabudowę stałą w tym etapie).
 - c) Dostawę specjalistycznego sprzętu rehabilitacyjnego ruchomego montowanego na stałe np. dźwigi dla osób niepełnosprawnych – o ile projekt przewiduje montaż takiego sprzętu.
 - d) Wszelkie elementy trwale związane z budynkiem (np. poręcze dla niepełnosprawnych, lustra wklejane, szafki instalacyjne) wchodzi w zakres zamówienia.

VII. DODATKOWE OBJAŚNIENIA I WYMOGI DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Charakter zamówienia i odpowiedzialność Wykonawcy. Przedmiot zamówienia należy traktować jako wykonanie kompletnego obiektu budowlanego „pod klucz” (w rozumieniu budowlanym), w pełni funkcjonalnego, dopuszczonego do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Dokumentacją Projektową oraz niniejszym OPZ. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za kompletność, jakość i zgodność wykonanych robót, nawet w przypadku, gdy dany element robót nie został jednoznacznie wyszczególniony w dokumentacji, lecz jest niezbędny do prawidłowego i zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania obiektu.
2. Wizja lokalna i ryzyko ryczałtu. Zaleca się, aby Wykonawca przed złożeniem oferty przeprowadził wizję lokalną terenu Inwestycji oraz zapoznał się z warunkami lokalnymi. Wszelkie koszty wynikające z niedoszacowania robót, błędnej interpretacji dokumentacji lub pominięcia robót koniecznych do prawidłowej realizacji inwestycji nie będą stanowiły podstawy do roszczeń finansowych wobec Zamawiającego.
3. Koordynacja międzybranżowa. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia pełnej koordynacji robót wszystkich branż (konstrukcyjnej, architektonicznej, sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej oraz zagospodarowania terenu), w tym do eliminowania kolizji międzybranżowych na etapie realizacji robót. Brak koordynacji nie może stanowić podstawy do zmiany wynagrodzenia ryczałtowego ani terminu realizacji.
4. Zmiany projektowe i rozwiązania zamiennie. Wszelkie zmiany materiałowe, technologiczne lub wykonawcze w stosunku do dokumentacji projektowej wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Projektanta oraz Zamawiającego i muszą spełniać wymagania równoważności określone w OPZ. Zmiany te nie mogą prowadzić do obniżenia standardu obiektu, w szczególności w zakresie dostępności, trwałości, bezpieczeństwa użytkowania oraz wymogów PFRON.
5. Standard WSM i dostępność jako element krytyczny. Wymagania dostępności dla osób z niepełnosprawnościami określone w niniejszym OPZ mają charakter nadrzędny. Jakikolwiek odstępstwa od zasad projektowania uniwersalnego (np. progi, zwężenia ciągów komunikacyjnych, niewłaściwe spadki posadzek, brak kontrastów) będą traktowane jako wada istotna i będą skutkowały obowiązkiem wykonania robót poprawkowych na koszt Wykonawcy.
6. Jakość robót wykończeniowych. Zamawiający wymaga podwyższonego standardu robót wykończeniowych, adekwatnego do obiektu całodobowego pobytu osób z niepełnosprawnościami. Szczególną uwagę należy zwrócić na:

- 1) równość i ciągłość posadzek (bez uskoków i ostrych krawędzi),
 - 2) staranność montażu stolarki drzwiowej i okiennej,
 - 3) trwałość i odporność okładzin oraz powłok malarskich,
 - 4) estetykę i ergonomię montażu osprzętu sanitarnego i elektrycznego.
7. Roboty wykonane w sposób niestaranny lub niezgodny ze standardami obiektów użyteczności publicznej nie zostaną odebrane.
8. Próby, rozruchy i szkolenia. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia wszelkich wymaganych prób, badań, pomiarów oraz rozruchów instalacji (w szczególności: wentylacji mechanicznej, ogrzewania, instalacji przyzywowej, SAP, CCTV, kontroli dostępu). Instalacje muszą być przekazane Zamawiającemu jako w pełni sprawne, skonfigurowane i gotowe do użytkowania. Wykonawca zapewni przeszkolenie przedstawicieli Zamawiającego w zakresie obsługi kluczowych systemów.
9. Odbiory robót dokonywane będą etapowo oraz w formie odbioru końcowego, na zasadach określonych w umowie. Odbiór końcowy przedmiotu umowy może nastąpić wyłącznie po łącznym spełnieniu następujących warunków:
- 1) wykonaniu wszystkich robót objętych umową,
 - 2) przekazaniu Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej, w tym w szczególności dokumentacji geodezyjnej powykonawczej, protokołów badań i prób, atestów, certyfikatów, instrukcji użytkowania oraz oświadczeń kierownika budowy,
 - 3) uzyskaniu przez Wykonawcę, działającego w imieniu Zamawiającego, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie albo dokonania skutecznego zgłoszenia zakończenia budowy, wraz z przygotowaniem i złożeniem wszelkich wymaganych dokumentów oraz udziałem w czynnościach kontrolnych organów administracji publicznej, spoczywa w całości na Wykonawcy.
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy dokonania odbioru końcowego w przypadku:
- 1) stwierdzenia wad istotnych, w szczególności wpływających na bezpieczeństwo użytkowników, dostępność obiektu, trwałość konstrukcji lub zgodność z dokumentacją projektową,
 - 2) braku wymaganych dokumentów, decyzji lub protokołów umożliwiających użytkowanie obiektu.
11. Odmowa odbioru końcowego nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń Wykonawcy, w tym roszczeń o zapłatę wynagrodzenia końcowego, do czasu spełnienia wszystkich warunków określonych w niniejszym punkcie.
12. Zgodność z wymogami PFRON. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji robót w sposób zapewniający spełnienie warunków trwałości projektu finansowanego ze środków PFRON (minimum 10 lat), w tym do stosowania materiałów i technologii gwarantujących długotrwałe, bezawaryjne użytkowanie obiektu.