



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Opis Przedmiotu Zamówienia

**Remont pokrycia dachowego budynku biurowego zlokalizowanego
w Olsztynie przy ul. Kościuszki 89/91**

INWESTOR: Warmia i Mazury Sp. z o.o.

LOKALIZACJA: Olsztyn, ul. Kościuszki 89/91, dz. nr geodez. 1/1

OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Agnieszka Łąguna-Pawelec
upr. bud nr 10/WMOKK/2013

MARZEC 2026



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Spis treści

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	3
1. Dane wyjściowe.....	3
2. Podstawa Opracowania	3
3. Dane ogólne	3
4. Zadanie inwestycyjne	3
5. Termin zakończenia robót:.....	4
6. Informacje o obszarze opracowania.....	4
7. Dokumenty.....	4
8. Załączniki do OPZ.....	5
9. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia	5
10. Wymagania realizacyjne	5
11. Obowiązki Wykonawcy.....	5
12. Odbiory robót.....	8
13. Informacje ogólne	9
14. Terminarz	9
15. Gwarancja	9



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Dane wyjściowe

Inwestor: Warmia i Mazury Sp. z o. o.
Branża: Ogólnobudowlana
Stadium: Opis Przedmiotu Zamówienia
Temat: Remont pokrycia dachowego istniejącego budynku biurowego
Lokalizacja Olsztyn, dz. nr geodez. 1/1 ul. Kościuszki 89/91
Autor: mgr inż. arch. Agnieszka Łąguna-Pawelec
upr. bud nr 10/WMOKK/2013

2. Podstawa Opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wytyczne Inwestora
- Normy i przepisy budowlane
- Normy i przepisy branżowe
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa

3. Dane ogólne

Przedmiot zamówienia jest realizowany dla zadania pn.: „**Remont pokrycia dachowego istniejącego budynku biurowego**”.

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz roboty budowlane w zakresie objętym opracowaniem dla ww. inwestycji zlokalizowanej w centrum Olsztyna przy ul. Kościuszki.

Remont dachu należy wykonać w podzielone na dwa zadania:

Zad. 1 remont pokrycia dachowego od ul. Kościuszki

Zad. 2 remont pokrycia dachowego od ul. Żołnierskiej

4. Zadanie inwestycyjne

Polega na: wykonaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonaniu remontu pokrycia dachowego, a w szczególności na:

- wykonaniu projektu remontu (opis, schematy, technologia) w zakresie wymaganym do wykonania zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej – podstawa prawna art. 29 ust. 3 pkt. 2b Ustawy Prawo budowlane;



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

dokumentacja projektowa powinna zawierać wszystkie niezbędne uzgodnienia i pozwolenia w tym: projekt organizacji ruchu, uzgodnienie ZDiZ, itp.

- wykonaniu remontu dachu, w którego skład wchodzić będzie:
 - pokrycia dachu w zakresie niezbędnym do zapewnienia szczelności
 - remont/naprawa lub wymiana obróbek blacharskich, w tym rynien i rur spustowych o ile będzie to konieczne
 - remont/naprawa lub wymiana obróbek kominów i wentylacji, w tym wywiewek
 - wszelkie inne roboty budowlane, które mogą się ujawnić w trakcie wykonywania zadania i są związane z należywym jego wykonaniem
 - uporządkowanie placu budowy wraz z wywozem materiałów porozbiórkowych do utylizacji.

Uwaga! Zaleca się aby Wykonawca dokonał wizji w terenie, która umożliwi ocenę zakresu niezbędnych czynności do wykonania ww. zadania.

5. Termin zakończenia robót: 31.10.2026

6. Informacje o obiekcie objętym opracowaniem

Obiekt objęty opracowaniem to budynek biurowy zlokalizowany w centrum Olsztyna, przy ul. Kościuszki 89/91, na działce nr geodez. 1/1.

Budynek ma kształt litery L. Jest to obiekt 4-o kondygnacyjny, podpiwniczony. Dach o niewielkim nachyleniu – ok. 8-10 %. Dach nad częścią budynku od strony ul. Żołnierskiej posiada nadbudówkę.

7. Dokumenty

Przedmiotowe zadanie inwestycyjne w I etapie polega na sporządzeniu dokumentacji projektowej dla niniejszej inwestycji. Dokumentację należy uzgodnić i zaopiniować przed odpowiednimi urzędami, a następnie dokonać zgłoszenia do właściwego organu administracji samorządowej (Urząd Miasta Olsztyn) – zamiaru przeprowadzenia robót budowlanych polegających na remoncie dachu w zakresie objętym OPZ.

Dokumentacja podlega również zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Dokonanie zgłoszenia znajduje się po stronie Wykonawcy, który po przeprowadzeniu wizji w terenie określi szczegółowy zakres projektu i robót budowlanych niezbędnych do przeprowadzenia ww. remontu.

Po zatwierdzeniu zakresu robót oraz harmonogramu rzeczowego przez Zamawiającego, Wykonawca przygotowuje odpowiednie dokumenty wymagane ustawą Prawo budowlane w celu dokonania zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót.

Zamawiający umożliwi i udostępni Wykonawcy wszelkie posiadane dokumenty niezbędne do realizacji zadania.



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

8. Załączniki do OPZ

Zamawiający, dla przedmiotowej inwestycji przedkłada następujące załączniki:

- Załącznik do OPZ nr 1: mapę sytuacyjno-wysokościową

Zamawiający informuje, że ww. załączniki mają charakter poglądowy. **Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji w terenie w celu sporządzenia własnych opracowań.**

9. Zakres przedmiotu zamówienia

Zakres przedmiotu zamówienia musi być zgodny z przedmiotem zamówienia. Do Wykonawcy należy ocena – na podstawie przeprowadzonej wizji – jaki zakres robót jest niezbędny do właściwej realizacji zadania.

Zamawiający dokona oceny i zatwierdzenia zakresu robót

W trakcie sporządzania projektu, a następnie budowy należy zwrócić szczególną uwagę na istniejące w terenie inne obiekty.

W trakcie prowadzenia robót nie może nastąpić pogorszenie warunków pracy osób korzystających z obiektu objętego opracowaniem.

Podczas prowadzenia robót budowlanych może zaistnieć konieczność wykonania robót dodatkowych, co leży po stronie Wykonawcy.

10. Wymagania realizacyjne

Realizacja robót budowlanych obejmująca inwestycję powinna uwzględniać możliwe do zastosowania energooszczędne środki techniczne i technologie oraz ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko (emisji spalin, hałasu, odpadów), zarówno na etapie budowy jak i użytkowania.

Roboty budowlane należy przewidzieć i wykonać w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa: konstrukcji, pożarowego, użytkowania, warunków zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego, odpowiednich warunków bezpieczeństwa, oraz użytkowania.

Zaprojektowane rozwiązania powinny nawiązywać do istniejących rozwiązań architektonicznych, projektowych i technologicznych.

Roboty budowlane powinny być prowadzone z zachowaniem szczególnych środków ostrożności z uwagi na poruszanie się na wysokościach.

Pracownicy powinni być przeszkoleni w zakresie postępowania ze sprzętem, elektronarzędziami i innymi urządzeniami używanymi przy wykonywaniu robót.

11. Obowiązki Wykonawcy

- Sporządzenie dokumentacji projektowej robót (szkice, opis, projekty, technologia) w zakresie niezbędnym do dokonania zgłoszenia w 3 egz. W formie papierowej oraz edytowalnej; dokumentacja podlega uzgodnieniu z Zamawiającym
- Sporządzenie kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiarem robót



Warmia i Mazury

Sp. z o.o.

- Zapis całości opracowania na nośniku elektronicznym (płyta CD) w tym: koncepcja, dokumentacja projektowa w formacie dwg, pdf, doc, kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiarem robót w formacie ath oraz PDF
- Dokumentację i kosztorys należy sporządzić w oparciu o: Ustawę Prawo budowlane, Warunkami technicznymi jakim powinny podlegać budynki ich usytuowanie, Normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie oraz zasadami wiedzy technicznej, Wytycznymi Inwestora, a także: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18. maja 2004 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 2004 r., nr 130, poz. 1389 z późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Z 2004 r., nr 202, poz. 2072 z późniejszymi zmianami), rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r (Dz. U. z 2012, poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Sporządzić oświadczenie, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, że zostaje wydana w stanie pełnym, kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć
- Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej terenu, celem pozyskania informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz do zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Także zaleca się, aby zdobył, na swoją własną odpowiedzialność i ryzyko, wszelkie dodatkowe informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej terenu budowy poniesie Wykonawca
- Strony zgodnie oświadczają, że będą współpracować, konsultując wzajemnie swoje uwagi i propozycje dotyczące dokumentacji i dołożą starań dla usunięcia ewentualnie powstałych trudności hamujących prace projektowe
- W ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu harmonogram rzeczowy podlegający zatwierdzeniu
- Wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanej przez Wykonawcę zatwierdzonej dokumentacji projektowej
- Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt dostarczy materiały, maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania obiektu, oraz wykona wszystkie towarzyszące roboty, prace i czynności niezbędne do wykonania zamówienia
- Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych. Materiały te muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wszelkie stosowane materiały powinny być nowe, odpowiadać Polskim Normom lub



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

- Aprobatom Technicznym oraz posiadać dokumenty takie jak: Atest, Świadectwo, Certyfikat Zgodności
- Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i ppoż. oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji aż do odbioru końcowego robót
 - Potwierdzeniem odbioru przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia jest Protokół końcowy odbioru robót
 - Istotne warunki w zakresie wykonywanych prac:
 - zabezpieczenia mienia, ciągów komunikacyjnych
 - sprzątnięcia po zakończonych pracach
 - codziennego sprzątania stanowisk pracy
 - materiały konieczne do wykonania zleconych prac, po uzgodnieniu z Zamawiającym rodzaju i jakości potrzebnych materiałów będą w ilościach niezbędnych do realizacji zlecenia, kupowane i dostarczane przez Wykonawcę
 - wymagany jest wysoki standard wykonania prac i terminowe ich zakończenie
 - w trakcie wykonywania prac Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania porządku w miejscu wykonywania prac i wokół tego miejsca, a po zakończeniu realizacji – do sprzątnięcia obszaru, na którym wykonywana była praca (dotyczy również wywiezienia gruzu, materiałów rozbiórkowych itp.)
 - Wykonawca jest zobowiązany do wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie BHP, p.poz. i prawa budowlanego
 - Wykonawca zobowiązany jest zachować porządek i nie doprowadzić do zanieczyszczenia przyległego terenu oraz do przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących przy korzystaniu z drogi technicznej
 - Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wypadki związane z wykonywaniem prac (w tym również wynikiłe z niewłaściwego zabezpieczenia terenu wykonania prac)
 - Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót oraz na otaczające go środowisko
 - Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inwestorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami
 - Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów oraz otaczające środowisko
 - Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące, w tym również te, które uległy zmianie lub aktualizacji. W przypadku istnienia norm, atestów, certyfikatów, instrukcji, aprobat technicznych, świadectw dopuszczenia nie wyszczególnionych



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych a obowiązujących, Wykonawca ma również obowiązek stosowania się do nich

- Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu, a także osobom trzecim poprzez wadliwe wykonywanie inwestycji lub jej części.
- Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

12. Odbiory robót

- Odbiorom podlegają zakończone prace, zgłoszone przez Wykonawcę, Zamawiającemu w formie pisemnej lub drogą elektroniczną – odbiór końcowy
- Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego. O terminie odbioru końcowego, Zamawiający poinformuje Wykonawcę pisemnie lub drogą elektroniczną
- Z czynności odbioru końcowego, sporządzane są protokoły, zawierające opis przebiegu czynności odbioru oraz wszelkie ustalenia poczynione w jego toku. Protokół odbioru podpisany przez strony, Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru. W przypadku odbioru bezusterkowego (bez stwierdzenia usterek) dzień ten stanowi datę odbioru
- Odbiór prac, robót, czynności wykonanych przy realizacji przedmiotu zamówienia przez podwykonawcę następuje z chwilą dokonania odbioru końcowego robót przez Zamawiającego od Wykonawcy
- Zamawiający ma prawo odmówić odbioru, jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru posiada wady, tj. nie osiągnie gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, prac lub czynności, lub nie zostały właściwie wykonane roboty, prace lub czynności lub nie zostały przeprowadzone wszystkie sprawdzenia, próby lub, gdy Wykonawca nie przedstawił wymaganych prawem i niezbędnych dokonania odbioru dokumentów powykonawczych lub przedmiot odbioru posiada inne usterki, uchybienia w stosunku do zamierzonego stanu. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych
- Dokumenty do odbioru robót. Do odbioru końcowego robót Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty
 - wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

- atesty jakościowe wbudowanych materiałów
- karta gwarancyjna na roboty.

13. Informacje ogólne

Prawem umowy będzie prawo polskie. Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy powszechnie obowiązującego, lokalne oraz inne przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

14. Terminarz

- Dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 21 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy
- Roboty budowlane do dnia 31.10.2026

15. Gwarancja

Wymagany okres gwarancji na wykonane prace - minimum 36 miesięcy.

KIEROWNIK ds. Inwestycji

arch. Agnieszka Łaguna-Pawelec
upr. bud. nr 10/WMOKK/2013

