



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

Opis Przedmiotu Zamówienia

**Remont piwnicy w budynku biurowym zlokalizowanym 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 Łaguna-Pawelec
upr. bud nr 10/WMOKK/2013

GRUDZIEŃ 2022



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	3
5. Termin zakończenia robót:	4
6. Informacje o obiekcie objętym opracowaniem	4
7. Stan istniejący.....	4
8. Dokumenty	6
9. Zakres przedmiotu zamówienia	6
10. Wymagania realizacyjne	6
11. Obowiązki Wykonawcy	6
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 piwnic w istniejącym budynku biurowym
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

- Normy i przepisy budowlane
- Normy i przepisy branżowe
- Wizja lokalna

3. Dane ogólne

Przedmiot zamówienia jest realizowany dla zadania pn.: „**Remont piwnic w istniejącym budynku biurowym**”.

Przedmiot zamówienia obejmuje roboty budowlane w zakresie objętym opracowaniem dla ww. inwestycji zlokalizowanej w istniejącym budynku w centrum Olsztyna przy ul. Kościuszki 89/91.

4. Zadanie

Polega na wykonaniu remontu pokrycia dachowego, a w szczególności na:

- wykonaniu osuszania ścian fundamentowych w części piwnic istniejącego obiektu
- odtworzenie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych i fundamentów
- odgrzybianie, usuwanie pleśni
- remont/naprawa lub wymiana tynków
- remont/naprawa/wykonanie wentylacji pomieszczeń
- wszelkie inne roboty budowlane, które mogą się ujawnić w trakcie wykonywania zadania i są związane z należyty jego wykonaniem
- uporządkowanie terenu prowadzenia robót.



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

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

5. Termin zakończenia robót:

Czerwiec 2023 r.

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 wybudowano w latach 50-tych i 60-tych XX wieku.

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

Piwnica budynku – murowana, z cegły ceramicznej i częściowo cementowej. Posadzki – cementowe.

Ogólny stan techniczny obiektu – dobry. Budynek podlega odpowiednim kontrolom technicznym.

Zamawiający dołącza dokumentację zdjęciową celem zobrazowania przedmiotu zamówienia.

7. Stan istniejący

W trakcie rutynowej kontroli stwierdzono, że pomieszczenia piwniczne zlokalizowane w przedmiotowym budynku, gdzie zlokalizowane są archiwa i przechowuje się dokumenty, są znacznie zawilgocone. W wielu miejscach stwierdzono występowanie pleśni i zagrzybień. Ustalono również, że tynk w miejscu zawilgocenia ulega odspojeniu i kruszy się.

Przyczyną niniejszego zawilgocenia jest najprawdopodobniej przerwanie izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych i fundamentów, co w momencie gromadzenia się wód opadowych prowadzi do nasiąkania ścian wodą. W związku z tym, że w pomieszczeniach utrzymuje się temperaturę ok 18-stu stopni, następuje wykwit pleśni i grzybów. Pomieszczenia posiadają wentylację, ale istnieje możliwość, że jest ona niewystarczająca dla sposobu ich wykorzystania.

Ze względu na przeznaczenie – stan pomieszczeń wymaga natychmiastowego remontu.

Poniżej dokumentacja zdjęciowa.



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.



WARMIA I MAZURY Sp. z o.o.
Szymany 150
12-100 Szczytno
tel./fax: +48 89 623 19 76
www.mazuryairport.pl

Nr Rejestru Sądowego
KRS 0000399439
Sąd Rejonowy w Olsztynie
VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego

NIP PL-7451842294, REGON 281345971
Bank PEKAO SA
Nr konta: 29124066701111001041806402
Kapitał zakładowy: 207 441 000,00 PLN
wpłacono w całości



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

8. Dokumenty

Przedmiotowe roboty budowlane nie wymagają uzyskania pozwolenia ani zgłoszenia na ich prowadzenie.

Obiekt nie znajduje się w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków..

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

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 prowadzenia robót należy zwrócić szczególną uwagę na dokumenty znajdujące się w archiwum.

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

- 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



Warmia i Mazury Sp. z o.o.

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

- W ciągu 7 dni od daty podpisania Umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu harmonogram rzeczowy podlegający zatwierdzeniu
- 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.). Wszelkie stosowane materiały powinny być nowe, odpowiadać Polskim Normom lub 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 wynikłe 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 otaczającego 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 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. Odbiór 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 14 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



Warmia i Mazury
Sp. z o.o.

- 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
 - 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

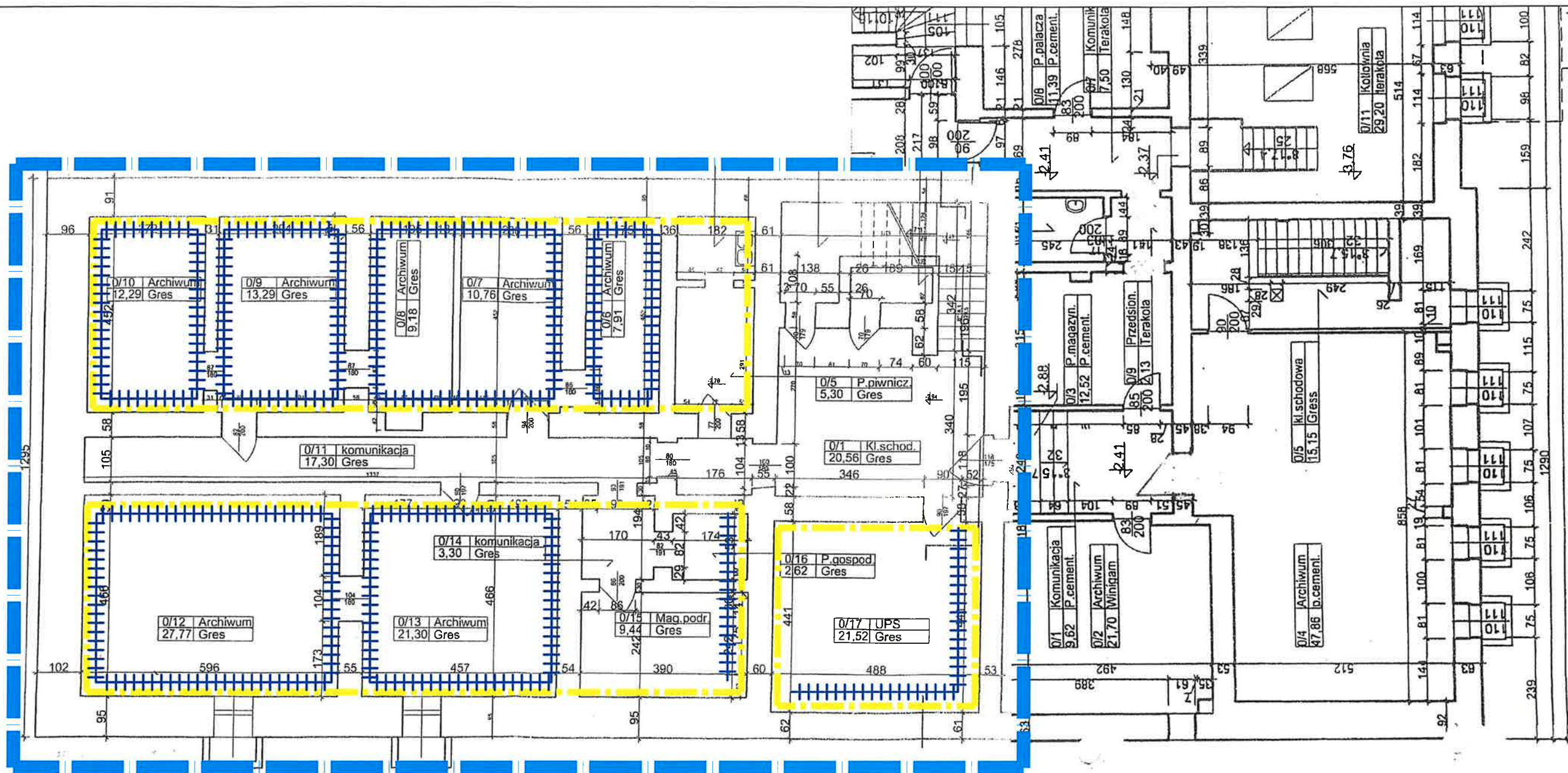
Roboty budowlane – styczeń-czerwiec 2023 r.

15. Gwarancja

Wymagany okres gwarancji na wykonane prace minimum 36 miesięcy.

Arch. Agnieszka Józyna-Pawelec
kon. bud. nr 00/WSOKK/2013

WARMIA I MAZURY Sp. z o.o.
z siedzibą w Szymanach
Szymany 150, 12-100 Szczytno
NIP 7451842294, Reg. 281345971
KRS 0000399439



CZĘŚĆ BUDYNKU POŁOŻONA PRZY UL. ŻOŁNIERSKIEJ

LEGENDA

- ZAKRES OPRACOWANIA
- POMIESZCZENIA GDZIE WYSTĘPUJE ZAWILGOCENIE
- ▨ POMIESZCZENIA GDZIE WYSTĘPUJE PLEŚŃ

 Port Lotniczy Olsztyn-Mazury	
REMONT PIWNICY W BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-BIUROWYM W OLSZTYNIE	
INWESTOR	WARMIA I MAZURY SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SZYMANACH
LOKALIZACJA	OLSZTYN, UL. KOŚCIUSZKI 89/91
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Agnieszka Łaguna-Pawelec upr. bud. nr 10/WMOKK/2013
STADIUM	SCHEMAT
TYTUŁ RYSUNKU	RZUT PIWNIC - ZAKRES OPRACOWANIA
DATA	GRUDZIEŃ 2022
SKALA	1:100
NR RYSUNKU	A1

CZĘŚĆ BUDYNKU POŁOŻONA PRZY UL. ŻOŁNIERSKIEJ