

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Nazwa zamówienia

Opracowanie projektu technicznego wraz z wymaganymi uzgodnieniami, w tym uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej, oraz wykonanie robót budowlanych związanych z wymianą konstrukcji świetlika dachowego nad dawną salą operacyjną w budynku przy ul. Jasnej 1 w Warszawie – bez wykonania i montażu nowego sufitu podwieszanego./ a z ujęciem w projekcie technicznym i z wykonaniem wieszaków do jego montażu/.

2. Lokalizacja i podstawowe informacje o obiekcie

Przedmiot zamówienia dotyczy budynku:

Krajowa Rada Spółdzielcza – „Dom Pod Orłami”

ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa

dz. ew. nr 32, obręb 5-03-10

Dzielnica Śródmieście, m.st. Warszawa

identyfikator działki: 146510_8.0310.32.

Obiekt zaliczony jest do kategorii XVI – budynki biurowe. Dokumentacja budowlana dotyczy wymiany konstrukcji świetlika dachowego wraz z sufitem podwieszanym.

Budynek przy ul. Jasnej 1 – historyczny Bank Towarzystw Spółdzielczych, obecnie „Dom Pod Orłami” – objęty jest indywidualną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków.

Z uwagi na zabytkowy charakter obiektu wszystkie prace należy prowadzić ze szczególną starannością, z zachowaniem wymagań wynikających z decyzji administracyjnych oraz zasad prowadzenia robót przy obiekcie zabytkowym.

3. Przedmiot zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowe wykonanie zadania polegającego na:

1) opracowaniu projektu technicznego w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane,

dr Łukasz Bączak

RADCA PRAWNY
WA-12874

- 2) uzyskaniu wszystkich wymaganych uzgodnień projektu, w szczególności uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej,**
- 3) opracowaniu niezbędnej dokumentacji warsztatowej i montażowej,**
- 4) wykonaniu na podstawie opracowanej dokumentacji kompletnych robót budowlanych związanych z wymianą istniejącego świetlika dachowego,**
- 5) przeprowadzeniu wymaganych badań, prób i odbiorów,**
- 6) opracowaniu dokumentacji powykonawczej.**

Zamówienie należy zrealizować na podstawie zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego, wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji konserwatorskich oraz pozostałych dokumentów przekazanych przez Zamawiającego.

4. Dokumentacja stanowiąca podstawę realizacji zamówienia

Podstawę wykonania przedmiotu zamówienia stanowią w szczególności:

1. zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany dotyczący wymiany konstrukcji świetlika dachowego;
2. wydana decyzja o pozwoleniu na budowę;
3. decyzje i uzgodnienia właściwego organu ochrony zabytków;
4. dokumentacja historyczno-konserwatorska;
5. „Ocena zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej zadaszania”;
6. dokumentacja archiwalna obiektu;
7. obowiązujące przepisy ustawy – Prawo budowlane;
8. przepisy techniczno-budowlane;
9. przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej;
10. przepisy dotyczące ochrony zabytków;
11. obowiązujące normy oraz zasady wiedzy technicznej.

W dokumentacji wskazano m.in. decyzję Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 6 czerwca 2025 r. dotyczącą wymiany świetlika oraz wcześniejsze ekspertyzy konstrukcji zadaszania.

5. Stan istniejący

Istniejący świetlik nad dawną salą operacyjną wykonany jest w konstrukcji stalowej.

Konstrukcja oraz przekrycie noszą ślady wieloletniej eksploatacji, napraw oraz korozji. Zgodnie z dokumentacją projektową istniejący świetlik nie spełnia aktualnych wymagań technicznych, w tym wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

Ocena przeciwpożarowa wskazuje w szczególności na brak wymaganej odporności ogniowej istniejącej konstrukcji stalowej oraz przekrycia dachu, a także brak wymaganej klasy odporności na działanie ognia zewnętrznego.

Stan techniczny istniejącego rozwiązania oraz jego parametry użytkowe i przeciwpożarowe uzasadniają całkowitą wymianę świetlika.

6. ETAP I – opracowanie projektu technicznego

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania kompletnego projektu technicznego w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo budowlane, umożliwiającego prawidłowe wykonanie wszystkich robót objętych zamówieniem.

Projekt techniczny musi pozostawać w zgodności z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym, wydanym pozwoleniem na budowę oraz wymaganiami ochrony konserwatorskiej.

Przed rozpoczęciem prac projektowych Wykonawca zobowiązany jest przeprowadzić szczegółowe oględziny oraz inwentaryzację elementów mających wpływ na realizację zadania.

6.1. Zakres projektu technicznego

Projekt techniczny powinien obejmować co najmniej:

1. projekt konstrukcji stalowej świetlika;
2. niezbędne obliczenia statyczno-wytrzymałościowe;
3. rozwiązania konstrukcji aluminiowej systemu szklenia;
4. dobór kompletnego systemu szklenia;
5. rozwiązania połączeń konstrukcji stalowej i aluminiowej;
6. rozwiązania zakotwienia konstrukcji do istniejących elementów budynku;

7. rozwiązania dylatacji oraz kompensacji odkształceń;
8. rozwiązań do montażu sufitu podwieszonego;
9. rozwiązania zabezpieczenia antykorozyjnego;
10. rozwiązania zabezpieczenia ogniochronnego konstrukcji;
11. rozwiązania szklenia o wymaganej odporności ogniowej;
12. izolacje termiczne;
13. izolacje przeciwwodne;
14. rozwiązania uszczelnień;
15. obróbki blacharskie;
16. odwodnienie świetlika;
17. sposób podłączenia odwodnienia do istniejącej instalacji deszczowej;
18. rozwiązania instalacji odgromowej w zakresie objętym robotami;
19. szczegóły połączenia nowego świetlika z istniejącą konstrukcją i elewacjami;
20. rozwiązania technologiczne prowadzenia robót;
21. sposób zabezpieczenia budynku oraz jego zabytkowych elementów podczas prowadzenia prac;
22. zestawienia materiałów;
23. wszystkie inne rozwiązania techniczne niezbędne do prawidłowej realizacji robót.

Projekt musi być sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, uzgodniony z stosownymi organami i zaakceptowany przez Zamawiającego.

7. Wymagania ochrony przeciwpożarowej

Dla potrzeb opracowania projektu technicznego i sporządzenia oferty należy przyjąć następujące **wyjściowe parametry odporności ogniowej projektowanego świetlika:**

- **konstrukcja nośna świetlika – R60,**
- **szklenie/przekrycie świetlika – RE30.**

Takie parametry przewidziano w dokumentacji projektowej, która zakłada montaż nowego świetlika w konstrukcji stalowej i aluminiowej z zabezpieczeniem ogniochronnym konstrukcji oraz szkleniem o wymaganej odporności ogniowej.

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest zapewnić udział rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Projekt techniczny należy przedstawić rzeczoznawcy ppoż. i uzyskać jego wymagane przepisami uzgodnienie.

Ostateczne wymagania dotyczące odporności ogniowej konstrukcji świetlika, szklenia, zabezpieczeń ogniochronnych oraz pozostałych parametrów ochrony przeciwpożarowej zostaną określone przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych na etapie opracowywania i uzgadniania projektu technicznego.

W przypadku określenia przez rzeczoznawcę ppoż. wymagań odmiennych od parametrów przyjętych jako wyjściowe Wykonawca zobowiązany jest odpowiednio dostosować projekt techniczny oraz rozwiązania wykonawcze.

Koszt wykonania analiz, udziału rzeczoznawcy, uzgodnienia projektu oraz wprowadzenia zmian wynikających z procesu uzgadniania należy uwzględnić w cenie ofertowej.

8. Podstawowe wymagania techniczne dla nowego świetlika

Na potrzeby sporządzenia projektu technicznego i oferty należy przyjąć co najmniej następujące wymagania:

- konstrukcja nośna – stalowa;
- konstrukcja systemowa szklenia – aluminiowa;
- wykonanie wieszaków do sufitu podwieszonego;
- zabezpieczenie antykorozyjne konstrukcji;
- zabezpieczenie ogniochronne konstrukcji – wyjściowo R60;
- szklenie – wyjściowo RE30;
- szkło hartowane;
- szyby zespolone;
- współczynnik przenikania ciepła $U(\max) = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$;
- kolor konstrukcji **RAL 7035 – jasnoszary**;
- kompletne rozwiązanie izolacji przeciwwodnej;
- wykonanie szczelnych połączeń z istniejącą konstrukcją;

- kompletne obróbki blacharskie;
- skuteczne odprowadzenie wód opadowych.

Parametry te wynikają z dokumentacji bazowej.

9. Dokumentacja warsztatowa i montażowa

Niezależnie od projektu technicznego Wykonawca zobowiązany jest opracować dokumentację warsztatową w zakresie wymaganym do produkcji i montażu poszczególnych elementów.

Dokumentacja powinna obejmować w szczególności:

- konstrukcję stalową;
- konstrukcję aluminiową;
- elementy systemu szklenia;
- połączenia stal–stal;
- połączenia stal–aluminium;
- zakotwienia;
- elementy mocujące;
- wieszaki do sufitu podwieszonego;
- uszczelnienia;
- obróbki blacharskie;
- odwodnienie;
- zabezpieczenia antykorozyjne;
- zabezpieczenia ogniochronne.

Dokumentację warsztatową należy opracować na podstawie **rzeczywistych wymiarów sprawdzonych na obiekcie**.

Przed skierowaniem elementów do produkcji dokumentację warsztatową należy przedstawić projektantom odpowiednich branż do akceptacji pod względem zgodności z projektem technicznym i Zamawiającemu.

10. ETAP II – zakres robót budowlanych

Po wykonaniu i uzgodnieniu projektu technicznego Wykonawca przystąpi do realizacji robót budowlanych.

Zakres robót obejmuje w szczególności:

1. przejęcie i organizację terenu robót;
2. wykonanie niezbędnych rusztowań, pomostów, zabezpieczeń i konstrukcji tymczasowych;
3. zabezpieczenie pomieszczeń znajdujących się poniżej świetlika;
4. zabezpieczenie zabytkowych elementów budynku;
5. zabezpieczenie otworów okiennych elewacji wewnętrznych;
6. zabezpieczenie instalacji odgromowej;
7. wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu istniejącego;
8. demontaż istniejących parapetów i obróbek kolidujących z robotami;
9. wykonanie wymaganych prac przy wyprawach tynkarskich;
10. demontaż istniejącego sufitu stalowo-poliwęglanowego w zakresie niezbędnym do realizacji zadania;
11. całkowity demontaż istniejącego świetlika;
12. przygotowanie istniejącej konstrukcji budynku do montażu nowego świetlika;
13. wykonanie ewentualnych miejscowych napraw elementów ujawnionych po demontażu;
14. wykonanie i montaż nowej konstrukcji stalowej świetlika;
15. wykonanie konstrukcji aluminiowej;
16. wykonanie wieszaków /zawiesi do sufitu podwieszonego;
17. wykonanie zabezpieczeń antykorozyjnych;
18. wykonanie zabezpieczeń ogniochronnych;
19. dostawę i montaż kompletnego systemu szklenia;
20. wykonanie izolacji termicznych i przeciwwodnych;
21. wykonanie uszczelnień;
22. wykonanie kompletnych obróbek blacharskich;

23. wykonanie odwodnienia świetlika;
24. podłączenie odwodnienia do istniejących rur spustowych i instalacji deszczowej;
25. odtworzenie instalacji odgromowej w zakresie objętym pracami;
26. naprawę uszkodzonych w trakcie prowadzenia robót elementów budynku;
27. wykonanie niezbędnych robót wykończeniowych;
28. przeprowadzenie wymaganych badań, prób i sprawdzeń;
29. demontaż zabezpieczeń i zaplecza;
30. uporządkowanie terenu robót;
31. wykonanie dokumentacji powykonawczej.

Projekt bazowy przewiduje m.in. demontaż istniejącego świetlika, montaż nowej konstrukcji stalowej i aluminiowej, wykonanie obróbek oraz podłączenie odwodnienia do istniejącej instalacji deszczowej.

Z uwagi na specyfikę prac będących przedmiotem zamówienia Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania tych prac, poprzez zapewnienie obecności inspektora bezpieczeństwa i higieny pracy, podczas realizacji tych prac, bądź posiadania w swoich zasobach osoby z uprawnieniami dla służby bezpieczeństwa i higieny pracy, w celu nadzoru bezpieczeństwa i higieny pracy nad realizacją tych prac.

11. Sufit podwieszany – wyłączenie z zakresu zamówienia

Przedmiot zamówienia nie obejmuje wykonania nowego sufitu podwieszanego nad dawną salą operacyjną.

W szczególności z zakresu niniejszego zamówienia wyłącza się przewidziane w dokumentacji bazowej wykonanie nowego sufitu podwieszanego z Barisolu.

Dokumentacja projektowa przewiduje wykonanie takiego sufitu, wykonanie wieszaków/zawiesi do montażu sufitu, jednak montaż tego elementu nie stanowi przedmiotu niniejszego zamówienia.

Zakres zamówienia obejmuje natomiast demontaż istniejącego sufitu podwieszanego stalowo-poliwęglanowego w zakresie wymaganym dla prawidłowej realizacji robót oraz spełnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Ocena przeciwpożarowa wskazuje, że istniejący sufit nie spełnia wymagań w zakresie palności, kapania pod wpływem ognia oraz intensywności dymienia i zaleca jego usunięcie.

12. Weryfikacja wymiarów i warunków istniejących

Wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania projektu technicznego oraz dokumentacji warsztatowej zobowiązany jest przeprowadzić własne pomiary i zweryfikować stan istniejący.

Wszystkie wymiary należy sprawdzić w naturze.

Niedopuszczalne jest skierowanie elementów konstrukcyjnych, aluminiowych, szklanych lub obróbek do produkcji wyłącznie na podstawie wymiarów odczytanych z dokumentacji projektowej.

Dokumentacja bazowa również nakłada obowiązek weryfikacji ostatecznych wymiarów na budowie.

13. Wymagania dotyczące prowadzenia robót przy obiekcie zabytkowym

Ze względu na zabytkowy charakter obiektu roboty należy prowadzić ze szczególną starannością.

Przed rozpoczęciem robót Wykonawca zobowiązany jest wykonać szczegółową dokumentację fotograficzną elementów znajdujących się w strefie oddziaływania prac.

Przebieg prac należy również dokumentować fotograficznie. Wymóg taki został przewidziany w dokumentacji projektowej.

Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć istniejące elementy zabytkowe przed uszkodzeniem, zabrudzeniem i wpływem warunków atmosferycznych.

W przypadku ujawnienia podczas demontażu elementów lub rozwiązań niewidocznych na etapie opracowywania dokumentacji Wykonawca zobowiązany jest wstrzymać roboty w danym miejscu i powiadomić Zamawiającego oraz właściwy nadzór.

14. Zabezpieczenie budynku przed opadami atmosferycznymi

Szczególnym obowiązkiem Wykonawcy jest zapewnienie skutecznego zabezpieczenia budynku w okresie pomiędzy demontażem istniejącego a wykonaniem nowego świetlika.

Wykonawca odpowiada za zabezpieczenie wnętrza przed:

- wodą opadową,
- śniegiem,
- pyłem i zanieczyszczeniami,
- uszkodzeniami wynikającymi z prowadzonych robót.

Technologię i kolejność demontażu należy zaplanować w sposób minimalizujący okres, w którym budynek pozostaje bez docelowego przekrycia.

Koszt wszystkich zabezpieczeń tymczasowych należy uwzględnić w cenie oferty.

15. Materiały i wyroby budowlane

Wszystkie zastosowane materiały i wyroby budowlane muszą być dopuszczone do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wykonawca zobowiązany jest przedstawić wymagane:

- deklaracje właściwości użytkowych;
- dokumenty dotyczące oznakowania wyrobów;
- klasyfikacje ogniowe;
- dokumenty dotyczące odporności ogniowej;
- dokumentację techniczną systemów;
- instrukcje producentów;
- dokumenty potwierdzające właściwości użytkowe zastosowanych rozwiązań.

W przypadku systemów, których parametry przeciwpożarowe uzależnione są od zastosowania określonego zestawu materiałów i elementów, należy stosować **kompletne rozwiązanie systemowe zgodne z dokumentami klasyfikacyjnymi**.

16. Odbiory robót

Roboty podlegające zakryciu oraz mające istotny wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji, szczelność i ochronę przeciwpożarową należy zgłaszać do odbioru przed ich zakryciem.

Odbiorom częściowym powinny podlegać w szczególności:

- przygotowanie istniejącej konstrukcji;
- zakotwienia;
- połączenia konstrukcyjne;
- konstrukcja stalowa;
- zabezpieczenie antykorozyjne;
- zabezpieczenie ogniochronne;
- konstrukcja aluminiowa;
- system szklenia;
- izolacje i uszczelnienia;
- obróbki blacharskie;
- system odwodnienia;
- roboty naprawcze.

Dokumentacja bazowa przewiduje odbiory częściowe m.in. montażu świetlika, wypraw elewacyjnych i obróbek blacharskich.

17. Dokumentacja powykonawcza

Warunkiem odbioru końcowego będzie przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej.

Dokumentacja powinna obejmować co najmniej:

1. projekt techniczny;
2. uzgodnienie projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej;
3. dokumentację warsztatową;
4. dokumentację z naniesionymi zmianami powykonawczymi;
5. dokumentację fotograficzną;
6. deklaracje właściwości użytkowych zastosowanych wyrobów;

7. dokumentację techniczną systemu szklenia;
8. dokumenty potwierdzające wymagane parametry przeciwpożarowe;
9. dokumentację zastosowanego systemu zabezpieczenia ogniochronnego;
10. protokoły wykonania zabezpieczeń ogniochronnych;
11. protokoły odbiorów częściowych;
12. protokoły badań, prób i sprawdzeń;
13. instrukcje użytkowania i konserwacji;
14. dokumenty gwarancyjne;
15. wymagane oświadczenia kierownika budowy lub kierowników robót.

18. Wymagania dotyczące personelu

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić udział osób posiadających uprawnienia, kwalifikacje i doświadczenie odpowiednie do zakresu realizowanego zadania.

W szczególności wymagany jest udział:

- projektanta posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej;
- sprawdzającego posiadającego odpowiednie uprawnienia;
- projektantów pozostałych specjalności, jeżeli ich udział okaże się niezbędny;
- rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- kierownika budowy lub kierowników robót posiadających odpowiednie uprawnienia;
- osób posiadających kwalifikacje wymagane przepisami do kierowania robotami prowadzonymi przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków – w zakresie, w jakim obowiązek taki wynika z przepisów i charakteru wykonywanych prac.

19. Zasada kompletności przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia należy traktować jako **kompleksowy i kompletny**.

Cena ofertowa powinna obejmować wszelkie czynności, materiały, urządzenia i roboty niezbędne do osiągnięcia zakładanego efektu końcowego, nawet jeżeli poszczególne

czynności pomocnicze lub technologiczne nie zostały odrębnie wymienione w niniejszym opisie.

Cena powinna obejmować w szczególności:

- inwentaryzację i pomiary;
- projekt techniczny;
- obliczenia;
- udział projektantów;
- udział rzeczoznawcy ppoż.;
- wszystkie wymagane uzgodnienia;
- dokumentację warsztatową;
- dokumentację montażową;
- dokumentację powykonawczą;
- materiały;
- produkcję elementów;
- transport;
- rusztowania i pomosty;
- urządzenia dźwigowe i podnośniki;
- zabezpieczenia tymczasowe;
- zabezpieczenie budynku przed opadami;
- roboty demontażowe;
- roboty konstrukcyjne;
- montaż szklenia;
- zabezpieczenia antykorozyjne i ogniochronne;
- izolacje;
- obróbki;
- odwodnienie;
- roboty odtworzeniowe;
- badania, próby i odbiory;

- wywóz i zagospodarowanie odpadów;
- uporządkowanie terenu.

Wykonawca nie może powoływać się na brak wyszczególnienia w OPZ czynności, która zgodnie z zasadami wiedzy technicznej jest niezbędna do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

Z zakresu wykonawczego jednoznacznie wyłączony jest montaż i wykonanie nowego sufitu podwieszanego /a w zamówieniu ujęto wykonanie systemu wieszaków do montażu sufitu podwieszonego/.

20. Termin realizacji

Termin wykonania całego przedmiotu zamówienia wynosi 9 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

Termin ten obejmuje zarówno etap projektowy, jak i wykonawczy, w szczególności:

1. wykonanie inwentaryzacji i pomiarów;
2. opracowanie projektu technicznego;
3. uzyskanie uzgodnienia rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
4. wprowadzenie zmian wynikających z procesu uzgadniania;
5. opracowanie dokumentacji warsztatowej;
6. produkcję i dostawę elementów;
7. wykonanie robót budowlanych;
8. wykonanie badań i prób;
9. wykonanie dokumentacji powykonawczej;
10. przeprowadzenie odbioru końcowego.

Wykonawca zobowiązany jest tak zorganizować proces projektowania, uzgadniania, zamawiania materiałów i wykonywania robót, aby całość przedmiotu zamówienia została zakończona w terminie **9 miesięcy od zawarcia umowy**.

21. Efekt końcowy zamówienia

Efekt realizacji przedmiotu zamówienia ma być **kompletnie zaprojektowany, uzgodniony pod względem ochrony przeciwpożarowej, wykonany, przebadany i odebrany nowy świetlik dachowy nad dawną salą operacyjną budynku Krajowej Rady Spółdzielczej przy ul. Jasnej 1 w Warszawie.**

Świetlik powinien spełniać wymagania:

- zatwierdzonego projektu architektoniczno-budowlanego;
- decyzji o pozwoleniu na budowę;
- decyzji i wymagań konserwatorskich;
- uzgodnienia rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej;
- zasad wiedzy technicznej.

Jako parametry wyjściowe należy przyjąć **R60 dla konstrukcji nośnej oraz RE30 dla szklenia**, przy czym **ostateczne rozwiązania i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej zostaną określone i zaakceptowane przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w ramach opracowania i uzgodnienia projektu technicznego.**

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie systemu wieszaków do sufitu podwieszonego a nie obejmuje wykonania i montażu nowego sufitu podwieszanego.