

Opis Przedmiotu Zamówienia dla zadania pn.:
„Dokumentacja projektowa remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym”
Budynek przy al. Bielskiej 75-79 w Tychach

Zamawiający: Wspólnota Mieszkaniowa nr 1/III

Adres zamawiającego: ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy

Lokalizacja inwestycji: al. Bielska 75-79, działka nr 4128/70

Kody zamówienia wg CPV:

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71300000-1 Usługi inżynieryjne

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

45000000-7 Roboty budowlane

Opracował: inż. Oleksandr Sukhoviych – inspektor ds. technicznych

Listopad 2025

SPIS TREŚCI

A.	Część opisowa OPZ	2
1.	Opis ogólny przedmiotu zamówienia	2
2.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu	2
3.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	3
4.	Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	3
5.	Kontrola	5
6.	Odbiór przedmiotu zamówienia.....	5
B.	Załączniki	5
1.	Mapka sytuacyjna	6
2.	Dokumentacja zdjęciowa	7

A. Część opisowa Opisu Przedmiotu Zamówienia

Opis Przedmiotu Zamówienia zwany dalej „OPZ” służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty w szczególności w zakresie obliczenia ceny oferty dla zadania inwestycyjnego pn.: „Dokumentacja projektowa remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym”

Opis Przedmiotu Zamówienia dla budynku zlokalizowanego przy al. Bielskiej 75-79 w Tychach, będącego budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na kondygnacji parteru.

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1) Przedmiotem zamówienia jest:

Zaprojektowanie – tj. opracowanie dokumentacji projektowej dla remontu wszystkich balkonów zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając wymagania zamawiającego w zakresie wszystkich niezbędnych branż wraz z wymaganymi uzgodnieniami i pozwoleniami, przygotowaniem wniosku o pozwolenie na budowę bądź wniosku zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych.

2) Opracowanie powyższego zakresu dokumentacji projektowej celem realizacji robót budowlanych związanych z przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym należy wykonać w szczególności w branżach: architektonicznej; konstrukcyjno-budowlanej;

3) Zamawiający oczekuje, iż na potrzeby inwestycji „Dokumentacja projektowa remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym” – dla budynku przy al. Bielskiej 75-79 w Tychach, Wykonawca opracuje niezbędną dokumentację:

- a) Projekt budowlany i uzyska wymagane przepisami opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia wymagane do poprawnego wykonania zaprojektowanych prac budowlanych.
- b) Projekt zagospodarowania placu budowy wraz z ewentualnym projektem czasowej organizacji ruchu.
- c) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót opisująca wszystkie zaprojektowane elementy oraz ich wykonanie.
- d) Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia dla prowadzenia robót.

2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Wszystkie roboty budowlane składające się na przedmiot zamówienia powinny zostać zaprojektowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, warunkami technicznymi, przepisami sanitarnymi, ochrony p.poż., bhp, a także Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz innymi przepisami obowiązującymi dla tego typu obiektów.

W ramach przedmiotowej inwestycji powinny zostać zrealizowane w szczególności: dokumentacja projektowa przewidująca remont płyt.

Parametry charakterystyczne budynku objętego zakresem zadania:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| - wysokość obiektu: | ok. 19,20 m |
| - Długość obiektu: | ok. 56,60 m |
| - Szerokość obiektu: | ok. 11,70 m |
| - Ilość kondygnacji: | IV nadziemne + piwnica |

Zakres Opisu Przedmiotu Zamówienia obejmuje prace projektowe dla poniżej wyszczególnionych wielkości i zakresów robót.

2.1. Zakres prac projektowych

1) Prace przedprojektowe:

Opracowanie rozwiązań koncepcyjnych na podstawie wymagań Zamawiającego, które będą możliwe do zrealizowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w tym miejscowym planem zagospodarowania (zaakceptowana koncepcja stanowić będzie podstawę do opracowania projektu budowlanego),

2) Prace projektowe:

Opracowanie projektu budowlanego składającego się z niezbędnych elementów określonych obowiązującymi przepisami prawa. Projekt budowlany musi być kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć, czyli odpowiadać potrzebom inwestora i przepisom prawa.

Projekt powinien obejmować remont wszystkich balkonów zlokalizowanych na nieruchomości z możliwością wykonania zaprojektowanych prac etapami.

2.2. Zakres i wielkość robót budowlanych przewidywany do ujęcia w dokumentacji projektowej:

Zakres robót budowlanych przewidzianych przez Zamawiającego do zaprojektowania w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

- 1) Remont płyt balkonowych;
- 2) Wykonanie hydroizolacji dwuskładnikowej płyty balkonowej na płycie konstrukcyjnej oraz bezpośrednio pod posadzką z płytek;
- 3) Wykonanie nowej posadzki wykończonej płytkami gresowymi oraz systemową listwą okapową typu renoplast;
- 4) Wymiana balustrad z montażem dolnym do płyty oraz wysokością zgodną z obowiązującymi przepisami;

Inne czynności Wykonawcy związane z realizacją zadania inwestycyjnego składające się na przedmiot zamówienia.

- a) Ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej w zakresie z prowadzonej działalności gospodarczej,

3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Lokalizacja projektowanych balkonów budynku wspólnoty mieszkaniowej nr 1/III usytuowana jest przy al. Bielskiej 75-79 w Tychach.

Przedmiotowy budynek jest budynkiem mieszkalnym z lokalami usługowymi, wielokondygnacyjnym, podpiwniczonym.

4. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

4.1. Wymagania w zakresie opracowań projektowych

- 1) Dokumentacja projektowa wykonana w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia musi zawierać rozwiązania projektowe umożliwiające zrealizowanie remontu wszystkich balkonów.
- 2) Wykonawca opracuje koncepcję, a także projekt budowlany uwzględniając w szczególności informacje i wymagania zawarte w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym, Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz informacjach dodatkowych, które ewentualnie mogą zostać przekazane przez Zamawiającego przed przystąpieniem do wykonania projektów lub w trakcie ich wykonywania, uzyska

wszelkie niezbędne uzgodnienia wymagane przepisami prawa, opinie i zatwierdzenia w tym: uzgodni dokumentację z rzeczoznawcami: ochrony pożarowej, ds. sanitarno-higienicznych i przygotuje w imieniu zamawiającego wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę bądź zgłoszenie robót budowlanych, jeżeli zakres zaprojektowanych robót będzie tego wymagał.

- 3) Wszystkie składowe dokumentacji projektowej oraz ujęte w niej rozwiązania muszą zostać zatwierdzone przez Zamawiającego przed procedowaniem przez Wykonawcę dalszych etapów zamówienia. Przekazanie przez Wykonawcę projektu do zatwierdzenia Zamawiającemu winno nastąpić w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający dokona sprawdzenia i ewentualnego zatwierdzenia projektu budowlanego w terminie określonym umową.
- 4) Do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego w terminie przez niego ustalonym, o ile nie będą one sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i niniejszym Opiskiem Przedmiotu Zamówienia oraz innymi dokumentami przekazanymi dla Wykonawcy w trakcie trwania umowy.
- 5) W zakres zobowiązań Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie i wykonanie wszelkich innych niezbędnych opracowań i dokumentacji koniecznych do pozytywnego zakończenia zadania inwestycyjnego.
- 6) Dokumentacja projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań oraz pisemne oświadczenie, iż jest ona kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, i że została wykonana z należytą starannością.
- 7) Część dokumentacji projektowej powinna stanowić ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego elementów konstrukcyjnych objętych zadaniem.
- 8) Opracowana dokumentacja projektowa powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach i stanowić funkcjonalną całość.
- 9) W zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie informacje niezbędne do wykonania robót oraz szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności ich wykonania.
- 10) Obiekty budowlane należy projektować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących w szczególności: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania.
- 11) Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację projektową oraz sporządzone dla potrzeb inwestycji opracowania, a mianowicie:
 - a) Projekt techniczno-budowlany
 - b) Ekspertyzę techniczną dot. konstrukcji elementów
 - c) Uzgodnienia z gestorami sieci, dodatkowe opracowania m.in. projekt organizacji ruchu (format: .pdf, a dla rysunków również .dwg)
 - d) Przedmiar robót
 - e) Kosztorys inwestorski

Dla podpunktów a)-e): 4 egzemplarze w wersji papierowej oraz 2 egzemplarze w wersji elektronicznej na płycie CD (format: .pdf, a dla rysunków również .dwg).

4.2. Wymagania szczegółowe w odniesieniu do architektury.

- a) Wzór oraz kolor balustrad powinien być zgodny z obowiązującym MPZP lub uzgodniony z komisją ds. przestrzeni miejskiej.
- b) Balustrady powinny zostać ocynkowane i polakierowane proszkowo.

- c) Zakończenie płyt powinno zostać wykończone systemową listwą okapową typu „renoplast”.
- d) Posadzki należy wykonać z płytek gresowych.
- e) Tynki elementów płyt stropowych/balkonowych oraz naruszone ściany powinny zostać odtworzone i zabezpieczone przed wpływem negatywnych warunków atmosferycznych.
- f) Wykonanie poszczególnych elementów zamówienia musi być zgodne z technologią zaproponowanego producenta materiałów budowlanych.

5. Kontrola

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia tj.: dokumentacji projektowej na etapie jej opracowywania.

Zamawiający będzie kontrolował w szczególności:

- a) rozwiązania koncepcyjne przedstawiane Zamawiającemu przez Projektanta w formie rysunków,
- b) rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku Wykonawcy o wydanie decyzji pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia - w zakresie ich zgodności z OPZ, jak również innymi wytycznymi przekazanymi Wykonawcy,
- c) projekty wykonawcze - w aspekcie ich zgodności z OPZ oraz umową zawartą z Wykonawcą;

6. Odbiór przedmiotu umowy

Całkowite zakończenie oraz gotowość do odbioru przedmiotu umowy będzie stwierdzona przez Wykonawcę powiadomieniem na piśmie Zamawiającego. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi w terminie ustalonym w umowie, licząc od dnia potwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego zakończenia robót i przyjęcia dokumentów do odbioru przedmiotu umowy.

Podstawowym dokumentem do dokonania odbioru przedmiotu umowy jest protokół odbioru końcowego wykonanej usługi sporządzony według wzoru ustalonego z Zamawiającym.

B Załączniki:

- 1. Mapka sytuacyjna**
- 2. Dokumentacja zdjęciowa**









