

Dział II
OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
dla postępowania pod nazwą:

**„Remont i przebudowa lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym nr 3 w Płocku
przy ul. Tumskiej 13 z instalacjami: elektryczną, wod.-kan. i c.o.”**

Płock, 26 września 2025 roku

1. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest remont i przebudowa lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Tumskiej 13 w Płocku wraz z przebudową instalacji elektrycznej, instalacji wod.-kan. i C.O. Remontowany obiekt to lokal o powierzchni **19,60 m²** (usytuowany na I piętrze), do którego przynależy wydzielona na zewnątrz łazienka usytuowana na klatce schodowej obok lokalu. W wyniku zaplanowanych i ujętych w niniejszej dokumentacji zmian powstanie mieszkanie z wydzielonymi wewnątrz lokalu trzema pomieszczeniami tj. pokojem dziennym (sypialnią), kuchnią i łazienką.

Remont i przebudowa pomieszczeń lokalu ma na celu stworzenie mieszkania optymalnie funkcjonalnego z pełnym zapleczem higieniczno - sanitarnym. Przeprowadzenie robót remontowych ma przebiegać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej stosowanej w budownictwie, z wykorzystaniem materiałów dobrej jakości, dającymi gwarancję trwałości.

Zakres remontu obejmuje tylko prace wewnątrz istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Nie nastąpi konieczność ingerencji w elementy zewnętrzne budynku.

2. Zakres prac

Zakres robót obejmuje kompleksowy remont pomieszczeń, w tym:

- a) przebudowa istniejących ścianek działowych i wykonanie nowych z bloczków gazobetonowych umożliwiających wydzielenie kuchni i łazienki, zgodnie z nowym planem rozmieszczenia pomieszczeń oraz otworów drzwiowych wraz z montażem drzwi,
- b) odgrzybianie ścian,
- c) zerwanie starych podłóg drewnianych oraz skucie starych płytek ściennych i podłogowych,
- d) wykonanie wylewki wyrównującej do 4 cm (ewentualnie wyrównanie i wzmocnienie istniejących podłóg płytami OSB),
- e) wykonanie lub uzupełnienie tynków wewnętrznych,
- f) regulacja istniejących skrzydeł okiennych wraz z wymianą uszczelek i oczyszczenie ram okiennych wraz z montażem białych parapetów PCV minimum 2 cm grubości,
- g) przebudowa instalacji elektrycznej i oświetleniowej,
- h) remont i modernizacja instalacji wodno – kanalizacyjnej wraz z wyprowadzeniem podłączenia pod pralkę automatyczną, umywalkę, natrysk, miskę ustępową (dolnopłuk) oraz zlew 1- komorowy,
- i) demontaż istniejących grzejników, remont instalacji grzewczej do podłączenia grzejników (nowa instalacja z rur PEX) i montaż nowych grzejników płytowych dopasowanych wydajnością energetyczną do nowo powstałych pomieszczeń (łazienka, kuchnia i salon);
- j) podwójne malowanie ścian i sufitów (w tym istniejących sufitów podwieszanych),
- k) ułożenie paneli podłogowych w pokojach wraz z izolacją oraz montaż listew przypodłogowych,
- l) ułożenie płytek ceramicznych na całej wysokości ścian oraz podłogę w łazience i kuchni,
- ł) wyposażenie łazienki w kabinę prysznicową, umywalkę montowaną w ścianie oraz toaletę dolnopłuk,
- m) demontaż istniejących drzwi wejściowych do mieszkania i wymiana na nowe drzwi wejściowe wewnątrz klatkowe stalowe o gr. skrzydła 40 – 55 mm,
- n) montaż nowych drzwi wewnętrznych z płyty MDF do nowo powstałych pomieszczeń,
- o) rozbiorka istniejącego WC na klatce schodowej,
- p) wywóz gruzu i utylizacja materiałów,
- r) inne roboty niezbędne dla wykonania zadania.

3. Stolarka drzwiowa i okienna – dodatkowe informacje

Istniejące drzwi wejściowe do lokalu nr 3 przeznaczone są do demontażu i wymiany na nowe systemowe drzwi wejściowe wewnątrz klatkowe stalowe wraz z montażem 2 zamków i wizjerem.

Po wymurowaniu nowych ścianek działowych (z bloczków gazobetonowych) wymagane jest zamontowanie drzwi wewnętrznych z płyty MDF: „80” do łazienki oraz „90” do kuchni.

Istniejąca stolarka okienna przeznaczona jest do renowacji, która obejmuje regulację skrzydeł okiennych wraz z wymianą uszczelek, przesmarowaniem zawiasów i oczyszczeniem ram okiennych. Dodatkowo montaż białych parapetów PCV minimum 2 cm grubości.

4. Instalacja elektryczna – dodatkowe informacje.

Dostosowanie instalacji elektrycznej pod względem nowego układu pomieszczeń. Rozprowadzenie przewodów elektrycznych zasilających nowo powstałe punkty odbioru w lokalu (gniazdka wtyczkowe ogólnego zastosowania). Lokalizacja wpustów gniazd do ustalenia z Inwestorem.

Zalecane dostosowanie instalacji elektrycznej do zasilania kuchni elektrycznej cztero – palnikowej ze zintegrowanym piekarnikiem również zasilanym elektrycznie. Montaż gniazda pod okap kuchenny. Rozmieszczenie punktów zasilania oświetlenia sufitowego dla wydzielonych w lokalu pomieszczeń.

Dodatkowa instalacja elektryczna w przestrzeniach ściennych i sufitowych powinna być układana w peszlach instalacyjnych pod tynkiem lub bezpośrednio pod tynkiem.

5. Instalacja wodno-kanalizacyjna – dodatkowe informacje

Ścieki z przyborów sanitarnych będą odprowadzane z istniejących i projektowanych wewnętrznych odcinków kanalizacji. Piony i podejścia kanalizacyjne pod urządzenia zaprojektowano z rur i kształtek PVC dla kanalizacji wewnętrznej (kolor szary). Piony kanalizacyjne prowadzone po wierzchu ścian obudować. Na tych odcinkach pionów wygłuszać matą wygłuszającą (min. 30 mm gr.). Urządzenia w pomieszczeniach należy podłączyć do pionów kanalizacyjnych tak, aby zawsze najniżej włączona była miska ustępowa, a najwyżej umywalka. Część podejść do przyborów należy wykonać w warstwach posadzkowych część pod sufitem kondygnacji poniżej. Podłączenie wydzielonej w lokalu łazienki do kanalizacji wymaga wyprowadzenia rury ściekowej i doprowadzenie jej do pionu kanalizacji sanitarnej w istniejącej łazience na klatce schodowej.

6. Instalacja c.o. – dodatkowe informacje

Zmodyfikowanie istniejącej instalacji c.o. i dostosowanie do nowo powstałych pomieszczeń w ramach nowej architektonicznej aranżacji. Montaż nowych grzejników w nowo wydzielonych pomieszczeniach (dot.: łazienki) wraz z ich podłączeniem do istniejącej instalacji c.o. Grzejniki istniejące należy zdemontować i wymienić na nowe wyposażone w głowice termostatyczne.

7. Dodatkowe informacje dotyczące wyposażenia pomieszczeń.

7.1. W lokalach mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 3 art. 5, art. 5a i art. 6 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, należy zainstalować:

- a) kabinę natryskową (z baterią) – w łazience,
- b) umywalkę (z baterią) – w łazience,
- c) miskę ustępową (dolnopłuk) – w łazience,
- d) zlewozmywak w kuchni (z baterią),
- e) czteropalnikową kuchnię elektryczną z piekarnikiem elektrycznym wolnostojącą.

7.2. Wykonawca jest zobowiązany do uzgodnienia z zamawiającym wstępnych założeń i rozwiązań projektowych oraz konsultowania wszelkich zmian projektowych ujawnionych w trakcie prowadzenia prac.

7.3. Uzgodnienie kolorystyki i specyfikacji technicznej materiałów odnośnie:

- a) paneli podłogowych,
- b) płytek ściennych i podłogowych,
- c) użytych farb ściennych,
- d) drzwi wewnętrznych i zewnętrznych,
- f) innych elementów i urządzeń (sanitarnych) wyposażenia lokalu.

8. Termin realizacji przedmiotu zamówienia

Termin realizacji przedmiotu zamówienia wraz z pisemnym zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego – **2 miesiące od daty podpisania umowy.**

Udostępnienie lokalu przeznaczonego pod remont nastąpi w ciągu 3 dni roboczych od dnia podpisania umowy.

9. Zalecenia dla Oferenta.

- Oferent zobowiązany jest do zapoznania się z SWZ, opisem przedmiotu zamówienia, obowiązującymi zasadami i przepisami zawartymi w Polskich Normach i Prawie Budowlanym, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisami ochrony p.poż. oraz sztuką budowlaną.
- Zastosowane do wbudowania materiały, wyroby i urządzenia muszą posiadać aktualne, wymagane obecnymi przepisami dokumenty potwierdzające ich dopuszczenie do stosowania w budownictwie, a także certyfikaty lub deklaracje zgodności, potwierdzające jakość zastosowanych materiałów i wyrobów (jest to warunek odbioru robót).
- Zamawiający zaleca, aby przed przystąpieniem do określenia wartości przedmiotu zamówienia Oferent dokonał wizji lokalnej na terenie prowadzenia przyszłych prac, w celu dokonania całościowej i dokładnej wyceny przedmiotu zamówienia oraz uniknięcia nieprawidłowości w wycenie robót. Cena ofertowa musi uwzględniać wszystkie koszty związane z prawidłowym i bezpiecznym wykonaniem zadania.
- Podstawą skalkulowania całościowej wyceny wartości przedmiotu zamówienia ma być przedmiar robót opracowany przez Oferenta, sporządzony w oparciu o opis przedmiotu zamówienia będący załącznikiem do SWZ oraz wizję lokalną na terenie planowanej inwestycji.
- Oferent we własnym zakresie i samodzielnie uwzględnia w cenie ofertowej elementy niezbędne do wykonania robót, a niepozostające trwale po zakończeniu budowy.
- Wycena przedmiotu zamówienia musi objąć wszystkie roboty budowlano-montażowe zawarte w niniejszym zamówieniu, opłaty wszystkich świadczeń na rzecz usługodawców (opłaty za wodę, energię, wywóz i utylizację materiałów z rozbiórek, itp.), koszt ubezpieczenia, należne podatki itp.
- Oferent winien opracować kosztorysy ofertowe metodą szczegółową, zgodnie z zasadami przyjętymi w „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych” Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych z 2017r.
- W wycenie przedmiotu zamówienia należy uwzględnić wszystkie elementy inflacyjne w okresie realizacji przedmiotu umowy.
- Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu zamówienia nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia umownego ustalonego na podstawie złożonej w postępowaniu przetargowym oferty.

10. Wytyczne ogólne dla Oferenta i uwagi końcowe.

- a) Realizację zadania będzie nadzorował Inwestor tj. Agencja Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o., Pl. Stary Rynek 5 lok. 6A, 09-400 Płock.
- b) Wykonawca ponosi koszty zabezpieczenia budynku, w którym będą prowadzone prace budowlane.
- c) Wymagane jest by Oferent przed złożeniem oferty w niniejszym postępowaniu dokonał wizji lokalnej w terenie/miejscu objętym przedmiotem zamówienia w celu zapoznania się z rzeczywistymi warunkami realizacji przedmiotu zamówienia i uzyskania wszelkich informacji, które mogą być niezbędne do sporządzenia prawidłowej wyceny robót oraz przeprowadzenia szczegółowej i wnikliwej analizy w celu uniknięcia nieprawidłowości w wycenie kosztów robót.