

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlano-montażowych polegających na remoncie i adaptacji budynku kotłowni gazowej na wymiennikownię ciepła, w związku z planowanym wykonaniem przyłącza ciepłowniczego do Urzędu Skarbowego w Zabrze w 2026 r.

Zamówienie obejmuje kompleksowe wykonanie wszystkich robót:

- a) budowlanych,
- b) sanitarnych,
- c) elektrycznych,
- d) z zakresu automatyki i AKPiA,

w tym robót demontażowych, przygotowania pomieszczenia pod zabudowę węzła ciepłego, wykonania instalacji rozdzielaczy centralnego ogrzewania z układami podmieszania, wykonania instalacji elektrycznej zasilającej i sterowniczej, wykonania automatyki, a także wykonania dokumentacji powykonawczej, prób, pomiarów, rozruchów oraz odbiorów końcowych.

Roboty należy wykonać na podstawie:

- a) dokumentacji projektowej,
- b) Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót (STWiORB),
- c) przedmiarów robót (mających charakter pomocniczy),
- d) warunków technicznych Dostawcy Ciepła,
- e) Umowy przyłączeniowej nr 12A/RM/2024/RU/89/2024 z dnia 19.12.2024 r.

OPZ nie stanowi dokumentacji projektowej, a przedmiary robót mają charakter orientacyjny i pomocniczy. Zakres robót obejmuje wszystkie prace niezbędne do prawidłowego wykonania zadania, nawet jeżeli nie zostały one wprost wymienione w OPZ, a wynikają z dokumentacji projektowej, STWiORB oraz obowiązujących przepisów i zasad wiedzy technicznej.

2. Termin realizacji zamówienia

Termin zakończenia wszystkich robót przez Wykonawcę ustala się na dzień:

24.06.2026 r.

Zakończenie robót musi umożliwić przekazanie Zamawiającemu pomieszczenia przygotowanego pod zabudowę węzła ciepłego wraz z wykonaną instalacją centralnego

[Wpisz tutaj]

ogrzewania oraz instalacją elektryczną w terminie umożliwiającym przekazanie obiektu do Dostawcy Ciepła nie później niż do dnia **30.06.2026 r.**, zgodnie z umową przyłączeniową.

Przekazanie pomieszczenia do Dostawcy Ciepła wraz z pozytywną akceptacją stanowi warunek uznania zamówienia za wykonane.

3. Opis obiektu

Roboty prowadzone będą w budynku kotłowni zlokalizowanym na terenie Urzędu Skarbowego w Zabrze przy ul. Bytomskiej 2.

Budynek:

- wolnostojący,
- jednokondygnacyjny,
- niepodpiwniczony,
- oddalony ok. 20 m od budynku biurowego Urzędu Skarbowego.

W budynku obecnie znajduje się:

- kotłownia gazowa centralnego ogrzewania wodnego,
- dwa kotły gazowe o mocy 170 kW każdy,
- zbiornik ciśnieniowy o pojemności 400 l,
- wejście od strony południowej.

Budynek zostanie zaadaptowany na potrzeby wymiennikowni ciepła.

4. Zakres robót

Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wszystkich robót wynikających z dokumentacji projektowej, STWiORB oraz przedmiarów robót, w szczególności:

4.1 Roboty demontażowe:

- a) demontaż istniejących kotłów gazowych wraz z osprzętem,
- b) demontaż rurociągów, pomp, armatury, zbiorników i urządzeń technologicznych kotłowni,
- c) demontaż instalacji gazowej w obrębie pomieszczenia oraz zewnętrznej armatury i skrzynki przyłączeniowej,
- d) demontaż elementów elektrycznych przeznaczonych do likwidacji,
- e) wywóz i utylizację odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4.2 Roboty budowlane:

[Wpisz tutaj]

- a) wykonanie robót rozbiórkowych i przygotowawczych,
- b) wykonanie posadzek wraz z izolacjami,
- c) wykonanie tynków, gładzi, robót malarskich,
- d) wykonanie okładzin ściennych i podłogowych,
- e) montaż drzwi technicznych,
- f) wykonanie wentylacji pomieszczenia,
- g) wykonanie robót wodno-kanalizacyjnych związanych z funkcjonowaniem węzła,
- h) dostosowanie przegród budowlanych do wymagań technologicznych,
- i) doprowadzenie pomieszczenia do stanu umożliwiającego montaż i eksploatację węzła ciepłego.

4.3 Branża sanitarna:

- a) wykonanie rozdzielaczy instalacji c.o. z układami podmieszania,
- b) montaż pomp obiegowych,
- c) montaż zaworów trójdrogowych z siłownikami,
- d) montaż zaworów odcinających, zwrotnych, bezpieczeństwa,
- e) wykonanie układu stabilizacji ciśnienia,
- f) wykonanie układu uzupełniania zładu,
- g) wykonanie rurociągów technologicznych,
- h) wykonanie izolacji termicznych i zabezpieczeń antykorozyjnych,
- i) wykonanie prób szczelności i prób ciśnieniowych,
- j) wykonanie rozruchu technologicznego instalacji.

4.4 Branża elektryczna:

- a) wykonanie instalacji zasilania węzła ciepłego,
- b) wykonanie rozdzielnic zasilających i sterowniczych,
- c) wykonanie instalacji oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego,
- d) wykonanie gniazd serwisowych,
- e) wykonanie połączeń wyrównawczych,
- f) wykonanie ochrony przeciwporażeniowej w układzie TN-S i przeciwprzepięciowej,
- g) montaż przeciwpożarowego wyłącznika prądu,
- h) wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej:
 - a. rezystancji uziemienia,
 - b. rezystancji izolacji obwodów,
 - c. skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

4.5 Automatyka i AKPiA:

- a) wykonanie szaf sterowniczych,
- b) sterowanie pracą pomp i zaworów,

[Wpisz tutaj]

- c) regulacja temperatur i ciśnień,
- d) wykonanie harmonogramów czasowych pracy instalacji,
- e) wykonanie pomiarów temperatury i ciśnienia,
- f) uruchomienie i konfiguracja systemu automatyki.

5. Wymagania Zamawiającego

Roboty należy wykonać zgodnie z:

- a) dokumentacją projektową,
- b) STWiORB,
- c) obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- d) normami PN i PN-EN,
- e) wytycznymi i wymaganiami Dostawcy Ciepła,
- f) warunkami wynikającymi z umowy przyłączeniowej.

Pomieszczenie węzła cieplnego wraz z instalacją c.o. i instalacją elektryczną musi zostać przygotowane zgodnie z wymaganiami Dostawcy Ciepła przekazanymi Zamawiającemu.

6. Materiały i urządzenia

Wszystkie materiały i urządzenia:

- a) muszą być fabrycznie nowe,
- b) dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie,
- c) posiadać deklaracje zgodności, certyfikaty, atesty,
- d) spełniać wymagania dokumentacji projektowej i STWiORB.

7. Dokumentacja powykonawcza

Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć:

- a) 2 egzemplarze dokumentacji papierowej,
- b) 1 egzemplarz w formacie elektronicznym PDF, obejmujący:
 - a. dokumentację powykonawczą,
 - b. protokoły prób szczelności i prób ciśnieniowych,
 - c. protokoły rozruchów,
 - d. protokoły pomiarów instalacji elektrycznej:
 - rezystancji uziomu,
 - rezystancji izolacji,
 - skuteczności ochrony przeciwporażeniowej,
- c) protokoły podpisane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

[Wpisz tutaj]

Brak kompletu protokołów uniemożliwia odbiór końcowy robót.

7. Odbiory

Odbiór robót nastąpi po:

- a) zakończeniu wszystkich robót,
- b) wykonaniu prób i pomiarów,
- c) zgłoszeniu gotowości odbioru robót,
- d) przekazaniu pełnej dokumentacji powykonawczej,
- e) pozytywnym zatwierdzeniu przez Dostawcę Ciepła.

8. Gwarancja i rękojmia

Minimalny okres gwarancji i rękojmi na wykonane roboty, materiały i urządzenia wynosi:
60 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

9. Warunki organizacyjne

- a. Roboty prowadzone będą na terenie czynnego obiektu administracji publicznej.
- b. Wykonawca zobowiązany jest do uzgadniania harmonogramu prac z Zamawiającym.
- c. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób i mienia.
- d. Wykonawca zapewni porządek na terenie robót i właściwą gospodarkę odpadami.
- e. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone w trakcie realizacji robót.
- f. Prace muszą być prowadzone zgodnie z przepisami BHP i ppoż.
- g. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z obiektem przed złożeniem oferty (Protokół z wizji lokalnej).

10. Przepisy i normy

Roboty należy wykonać zgodnie z:

- a. ustawą Prawo budowlane,
- b. Rozporządzeniem MI w sprawie dokumentacji projektowej i STWiORB,
- c. PN-B-02423 „Węzły ciepłownicze”,
- d. obowiązującymi normami PN i PN-EN,
- e. wytycznymi Dostawcy Ciepła,
- f. STWiORB,
- g. dokumentacją projektową.