

EGZ. NR ...



PROJEKT DOSTOSOWANIA MIEJSC PRACY DO POTRZEB RÓŻNYCH GRUP PRACOWNIKÓW ORAZ WDRAŻANIA PROEKOLOGICZNYCH ROZWIĄZAŃ W MIEJSCU PRACY

Inwestor: **GMINA CZARNA
CZARNA GÓRNA 74
38-710 CZARNA GÓRNA**

Adres inwestycji: **JEDN. EWID.: 180103_2, CZARNA
OBRĘB: 0004, CZARNA GÓRNA
DZIAŁKA NR EWID.: 276**

Identyfikator działki: **180103_2.0004.276**

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO / UPRAWNIENIA	PODPIS
PROJEKTANT	mgr inż. arch. PATRYCJA WIKTORSKA upr. proj. nr 25/PKOKK/2018 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej	

Spis zawartości:

1. Część opisowa
2. Część rysunkowa
 - 2.1. Rzut piwnic – skala 1:100
 - 2.2. Rzut parteru – skala 1:100
 - 2.3. Rzut I piętra – skala 1:100
3. Dokumenty / załączniki.

MAJ 2026

Spis treści

I. Część opisowa:

1. Przedmiot zamówienia
2. Cel i uzasadnienie realizacji zadania
3. Podstawa opracowania
4. Zakres rzeczowy zamówienia
5. Wymagania funkcjonalne, dostępnościowe i ergonomiczne
6. Wymagania środowiskowe i proekologiczne
7. Warunki realizacji robót w czynnym obiekcie Urzędu Gminy
8. Wymagania dotyczące materiałów, równoważności i jakości
9. Dokumentacja odbiorowa i rozliczeniowa
10. Postanowienia końcowe / uwagi do SWZ

II. Część rysunkowa:

1. Rzut piwnic
2. Rzut parteru
3. Rzut I piętra

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót remontowo-budowlanych (adaptacyjno-wykończeniowych) wraz z dostawą i montażem wyposażenia w budynku Urzędu Gminy w Czarnej, realizowanych w celu dostosowania warunków i miejsc pracy do zróżnicowanych potrzeb pracowników, w tym osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, oraz w celu wdrożenia proekologicznych rozwiązań w miejscu pracy.

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje część remontowo-adaptacyjną i wyposażeniową wynikającą z kosztorysu oraz dokumentacji projektowej (rysunki/rzuty, STWiORB). Roboty obejmują w szczególności roboty rozbiórkowe, ogólnobudowlane i wykończeniowe, stolarkę wraz z rozwiązaniami akustycznymi, instalacje sanitarne oraz instalacje elektryczne i oświetlenie, a także dostawę i montaż wyposażenia ergonomicznego i meblowego.

1.1. Lokalizacja i przedmiot prac

Roboty oraz dostawy realizowane będą w budynku Urzędu Gminy w Czarnej (38-710 Czarna Górna 74). Prace obejmują pomieszczenia na kondygnacjach objętych dokumentacją (piwnice, parter i piętro), zgodnie z oznaczeniami pomieszczeń przyjętymi w kosztorysie i na rysunkach.

2. Cel i uzasadnienie realizacji zadania

Celem zadania jest dostosowanie warunków oraz miejsc pracy w Urzędzie Gminy w Czarnej do zróżnicowanych potrzeb pracowników, poprawa dostępności obiektu, podniesienie ergonomii i komfortu pracy oraz wdrożenie rozwiązań proekologicznych. Realizacja zadania służy zwiększeniu zdolności adaptacyjnych pracodawcy i pracowników oraz wsparciu procesów modernizacyjnych w miejscu pracy.

Cele szczegółowe zamówienia:

- likwidacja barier w dostępności dla pracowników, w tym osób starszych i osób z niepełnosprawnościami;
- dostosowanie miejsc pracy do standardów ergonomii;
- adaptacja pomieszczeń dotychczas nieużytkowanych na potrzeby funkcjonalne Urzędu;
- poprawa walorów użytkowych i estetycznych pomieszczeń;
- wdrożenie proekologicznych rozwiązań w miejscu pracy.
-

3. Podstawa opracowania

Niniejszy opis przedmiotu zamówienia został opracowany na podstawie:

- zlecenia Nr BD/5/2025 (znak: BD.271.5.2025) z dnia 05.05.2025;
- dokumentacji projektowej i kosztorysowej;

- wizji lokalnej oraz inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej w maju 2025 r.;
- uzgodnień z Inwestorem;
- obowiązujących przepisów prawa, w tym ustawy Prawo budowlane.

Dokumentacja remontowa, zgodnie z zapisami zlecenia, została przygotowana w nawiązaniu do art. 29 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, przy założeniu braku wymogu uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia, chyba że właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej uzna inaczej.

4. Zakres rzeczowy zamówienia

Zakres rzeczowy zamówienia obejmuje roboty remontowo-budowlane oraz dostawę i montaż wyposażenia.

4.1. Roboty przygotowawcze

- zabezpieczenie pomieszczeń, podłóg, mebli i wyposażenia przed uszkodzeniem i zabrudzeniem;
- wyniesienie oraz demontaż elementów kolidujących z prowadzonymi robotami.

4.2. Roboty rozbiórkowe

- skucie i odbicie tynków wewnętrznych;
- demontaż (wykucie z muru) ościeżnic;
- wykonanie otworów w ścianach murowanych i betonowych (przebicia, wykucia otworów drzwiowych);
- rozbiórka ścianek działowych z płyt gipsowo-kartonowych;
- demontaż wykładzin PVC;
- demontaż desek i legarów drewnianych;
- rozbiórka zasypek oraz warstw posadzkowych;
- demontaż drzwi;
- demontaż balustrady.

4.3. Roboty ogólnobudowlane i wykończeniowe

- wykonanie ścianek działowych z płyt gipsowo-kartonowych;
- wykonanie okładzin / suchych tynków z płyt g-k;
- wykonanie gładzi gipsowych;
- gruntowanie i malowanie powierzchni;
- ułożenie płytek ceramicznych ściennych oraz montaż listew narożnych;

- montaż kratki wentylacyjnych;
- bruzdowanie i uzupełnienie tynków;
- wykonanie wylewek samopoziomujących;
- wykonanie posadzek z gresu;
- ułożenie paneli laminowanych / MDF klasy AC6, wodoodpornych;
- montaż progów drzwiowych;
- wykonanie jastrychów cementowych;
- wykonanie izolacji akustycznej oraz folii PE;
- naprawa, cyklinowanie i lakierowanie parkietu.

4.4. Stolarka i rozwiązania akustyczne

- montaż ościeżnic regulowanych MDF;
- montaż skrzydeł drzwiowych wewnętrznych;
- montaż drzwi akustycznych do pomieszczenia 1.20;
- montaż drzwi łazienkowych i piwnicznych;
- montaż dekoracyjnych paneli ściennych w pomieszczeniu 0.16;
- wykonanie systemu okładziny akustycznej ścian typu SINIAT NIDA 75A4 lub równoważny.

4.5. Instalacje sanitarne (roboty hydrauliczne)

- demontaż umywalek, misek ustępowych, rur oraz grzejników;
- wykonanie bruzd instalacyjnych;
- wykonanie przewodów z PCW $\varnothing 50$ mm oraz przewodów miedzianych $\varnothing 15$ mm;
- wykonanie podejść instalacyjnych, montaż zaworów oraz baterii umywalkowych;
- montaż umywalek z syfonami butelkowymi;
- montaż misek ustępowych ze stelażami podtynkowymi;
- montaż zaworów, przyłączy, głowic, odpowietrzników oraz grzejników;
- wykonanie prób szczelności instalacji.

4.6. Instalacje elektryczne i oświetlenie

- wykonanie bruzd oraz ułożenie przewodów podtynkowych;
- montaż gniazd, puszek oraz łączników;

- przygotowanie i montaż opraw;
- dostosowanie instalacji elektrycznej do nowego układu funkcjonalnego pomieszczeń.

4.7. Wyposażenie i elementy dodatkowe

Zakres dostaw i montażu wyposażenia (zgodnie z oznaczeniami na rzutach oraz zestawieniami) obejmuje w szczególności:

- nakładki na parapety przy wszystkich oknach w pomieszczeniach biurowych na parterze i piętrze;
- regały przesuwne archiwalne w pomieszczeniu 1.4;
- wyposażenie ergonomiczne i meblowe wg oznaczeń na rzutach: biurka, krzesła, szafki, szafy, regały;
- dystrybutory wody.

Szczegółowy asortyment, ilości oraz parametry wyposażenia należy przyjąć zgodnie z dokumentacją projektową (rysunki, zestawienia) oraz STWiORB.

5. Wymagania funkcjonalne, dostępnościowe i ergonomiczne

Wykonawca zobowiązany jest zrealizować zamówienie w sposób zapewniający:

- **Dostępność** — likwidację barier w dostępności obiektu dla pracowników, w tym osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, zgodnie ze Standardami dostępności dla polityki spójności 2021–2027;
- **Ergonomię** — dostosowanie stanowisk i miejsc pracy do standardów ergonomii (m.in. odpowiednie wyposażenie meblowe i organizacja przestrzeni);
- **Funkcjonalność** — adaptację pomieszczeń nieużytkowanych do nowych funkcji, zgodnie z potrzebami pracowników;
- **Komfort akustyczny** — zastosowanie rozwiązań akustycznych (drzwi akustyczne, okładziny i panele) w pomieszczeniach o podwyższonych wymaganiach;
- **Równe traktowanie** — równe i niedyskryminacyjne korzystanie z powstałej infrastruktury, zgodnie z Wytycznymi dotyczącymi zasad równościowych 2021–2027.

6. Wymagania środowiskowe i proekologiczne

Zamówienie realizowane jest z poszanowaniem zasad ochrony środowiska. Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- ograniczania stosowania jednorazowych tworzyw sztucznych;
- rezygnacji z jednorazowych opakowań oraz toreb z tworzyw sztucznych;

- preferowania materiałów pochodzących z recyklingu lub podlegających recyklingowi;
- stosowania rozwiązań energooszczędnych;
- prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami, w tym selektywnej zbiórki i właściwego zagospodarowania odpadów budowlanych.

7. Warunki realizacji robót w czynnym obiekcie Urzędu Gminy

Roboty prowadzone będą w czynnym obiekcie użyteczności publicznej, w którym świadczona jest obsługa interesantów oraz wykonywana jest praca biurowa. Wykonawca zobowiązany jest do:

- uzgodnienia z Zamawiającym harmonogramu i organizacji robót w sposób minimalizujący zakłócenia w funkcjonowaniu Urzędu;
- zabezpieczenia pomieszczeń, podłóg, mebli i wyposażenia w strefach prowadzenia prac oraz w strefach przyległych;
- wydzielenia i oznakowania stref robót oraz zapewnienia bezpiecznych ciągów komunikacyjnych dla pracowników i interesantów;
- utrzymania porządku, ograniczania hałasu, zapylenia i innych uciążliwości, w tym wykonywania prac szczególnie uciążliwych w uzgodnionych terminach;
- bieżącego usuwania odpadów i gruzu oraz przywrócenia pomieszczeń do użytkowania po zakończeniu poszczególnych etapów;
- przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz zapewnienia nadzoru nad pracownikami i podwykonawcami.

8. Wymagania dotyczące materiałów, równoważności i jakości

- Wszystkie zastosowane materiały i wyroby budowlane muszą być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz posiadać wymagane prawem deklaracje właściwości użytkowych, certyfikaty, atesty i aprobaty.
- Materiały i wyroby muszą odpowiadać parametrom określonym w dokumentacji projektowej, kosztorysie oraz STWiORB.
- Wszelkie ewentualne wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia użyte w dokumentacji mają charakter wyłącznie przykładowy (określają wymagany standard) i należy je odczytywać z dopuszczeniem rozwiązań równoważnych.
- Wykonawca może zastosować rozwiązania równoważne o parametrach nie gorszych niż wskazane; obowiązek wykazania równoważności spoczywa na Wykonawcy.

- Roboty należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami i przepisami oraz z zachowaniem należytej staranności.

9. Dokumentacja odbiorowa i rozliczeniowa

Na potrzeby odbioru końcowego oraz rozliczenia projektu Wykonawca zobowiązany jest przygotować i przekazać Zamawiającemu w szczególności:

- protokoły odbioru robót oraz protokoły odbioru/dostawy wyposażenia;
- zestawienia form wsparcia (zakres rzeczowy zrealizowanych prac i dostaw);
- dokumentację fotograficzną (stan przed, w trakcie i po realizacji);
- listy/zestawienia pracowników objętych wsparciem (w zakresie wymaganym przez Zamawiającego);
- umowy z wykonawcami/dostawcami oraz dokumenty potwierdzające zakup — dostępne na potrzeby kontroli;
- dokumenty potwierdzające dopuszczenie materiałów do obrotu (deklaracje, certyfikaty, atesty), karty gwarancyjne, instrukcje i dokumentację techniczno-ruchową dostarczonego wyposażenia.

Wszystkie dokumenty rozliczeniowe powinny być sporządzone w sposób umożliwiający prawidłowe rozliczenie kwot ryczałtowych oraz weryfikację osiągnięcia wskaźników projektu.

10. Postanowienia końcowe / uwagi do SWZ

- Niniejsza część opisowa stanowi materiał do włączenia do dokumentacji przetargowej (SWZ/OPZ) i podlega dalszej edycji oraz uszczegółowieniu przez Zamawiającego.
- Zakres zamówienia należy realizować łącznie z dokumentacją projektową (rysunki/rzuty), kosztorysem oraz STWiORB; dokumenty te wzajemnie się uzupełniają.
- Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zamówienia z należytą starannością, celowo, rzetelnie, racjonalnie, oszczędnie i terminowo, zgodnie z wymaganiami umowy o dofinansowanie.
- W zakresie warunków udziału w postępowaniu, kryteriów oceny ofert, terminów realizacji, warunków gwarancji oraz wzoru umowy obowiązują postanowienia ustalone przez Zamawiającego w SWZ.
- Wykonawca poniesie koszty wszelkich robót towarzyszących, przygotowawczych i porządkowych niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, nawet jeżeli nie zostały wprost wymienione w niniejszym opisie.
- Przed przystąpieniem do robót Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wizji lokalnej oraz sprawdzenia w naturze wszystkich wymiarów, poziomów, układu istniejących instalacji i warunków prowadzenia prac.

- Nie dopuszcza się zdejmowania wymiarów wyłącznie ze skali rysunku. Przed zamówieniem stolarki, mebli, regałów, nakładek parapetowych i innych elementów wykonywanych na wymiar należy wykonać pomiary kontrolne.
- W przypadku rozbieżności pomiędzy rysunkami, opisem, kosztorysem, STWiORB lub stanem istniejącym, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego i Projektanta przed kontynuacją robót.
- Wszelkie zmiany w stosunku do dokumentacji wymagają wcześniejszego uzgodnienia z Zamawiającym i Projektantem. Zmiany wykonane bez uzgodnienia obciążają Wykonawcę.
- Roboty prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, normami, instrukcjami producentów oraz wymaganiami STWiORB.
- Przed wykonaniem przebić, bruzd, demontaży, wyburzeń, mocowań i montażu nowych ścianek należy sprawdzić przebieg istniejących instalacji oraz stan techniczny przegród.
- Dokumentacja obejmuje roboty remontowo-adaptacyjne w istniejącym obiekcie. Nie przewiduje się ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, o ile nie wskazano tego jednoznacznie w dokumentacji.
- Wszystkie materiały, wyroby, urządzenia i wyposażenie muszą być dopuszczone do stosowania, kompletne, zgodne z dokumentacją oraz posiadać wymagane deklaracje, certyfikaty, atesty i karty techniczne.
- Dopuszcza się zastosowanie materiałów, urządzeń i rozwiązań równoważnych, pod warunkiem zachowania parametrów technicznych, użytkowych, jakościowych, estetycznych i funkcjonalnych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji.
- Roboty należy prowadzić w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników obiektu, pracowników Urzędu, interesantów oraz osób wykonujących prace.
- Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia pomieszczeń, ciągów komunikacyjnych, istniejącego wyposażenia, posadzek, stolarki, instalacji i elementów budynku przed uszkodzeniem, zabrudzeniem i zapyleniem.
- Harmonogram, kolejność i sposób prowadzenia robót w czynnym obiekcie należy uzgodnić z Zamawiającym w celu ograniczenia uciążliwości dla funkcjonowania Urzędu.
- Prace przy instalacjach elektrycznych, sanitarnych i grzewczych mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające wymagane kwalifikacje i uprawnienia.
- Meble i wyposażenie należy rozmieścić zgodnie z oznaczeniami na rzutach, z zachowaniem wymaganych przejść, ergonomii stanowisk pracy oraz bezpiecznego użytkowania pomieszczeń.
- Montaż regałów przesuwnych archiwalnych należy poprzedzić sprawdzeniem warunków technicznych podłoża/stropu, wymagań producenta systemu oraz możliwości bezpiecznego użytkowania po obciążeniu.
- Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania pomieszczeń, usunięcia odpadów oraz przekazania Zamawiającemu wymaganej dokumentacji odbiorowej.

- Wykonawca odpowiada za prawidłową organizację robót, koordynację międzybranżową, bezpieczeństwo prac oraz jakość zastosowanych materiałów i rozwiązań.
- Projektant nie ponosi odpowiedzialności za skutki wynikające z odstępstw od dokumentacji, pominięcia pomiarów kontrolnych, zastosowania materiałów niezgodnych z wymaganiami lub prowadzenia robót bez wymaganych uzgodnień.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Patrycja Wiktorska

upr. bud. nr 25/PKOKK/2018