**Załącznik nr 1 do SWZ**

# OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

## I. Postanowienia ogólne

Przedmiotem zamówienia jest robota budowlana polegająca na poprawie efektywności energetycznej budynku Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej PEC Sp. z o.o. w Kwidzynie w zakres prac wchodzi:

- Termomodernizacja budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej
- Budowa instalacji fotowoltaicznej na gruncie o mocy 25,6 kWp

na podstawie projektu technicznego „Termomodernizacja budynku „PEC" w Kwidzynie"

## II. Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia

Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje roboty budowlane ujęte w wyżej wymienionym projekcie budowlanym tj. termomodernizację budynku wraz z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, natomiast budowa instalacji fotowoltaicznej oparta jest na odrębnych wytycznych oraz poniższych zapisach.

a) Zakres prac termomodernizacyjnych:

- Docieplenie ścian zewnętrznych styropianem;
- Docieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną;
- Demontaż starej i montaż nowej instalacji odgromowej na obróbce blacharskiej;
- Wykucie ściennych nawiewników pod oknami i zamurowanie otworów;
- Docieplenie attyk styropianem;
- Wymiana stolarki okiennej;
- Wymiana stolarki drzwiowej;
- Modernizacja ciepłej wody użytkowej;
- Wykonanie innych prac opisanych w dokumentacji projektowej oraz dołączonych opiniach

  Należy szczegółowo zapoznać się z załączoną opinią ornitologiczną do SWZ i uwzględnić zabezpieczenie ścian przy wykonywaniu prac termomodernizacyjnych budynku przed kolejnym okresem lęgowym tj do. 01.03.2027 r.

**Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia zawiera dokumentacja projektowa.**

b) Budowa instalacji fotowoltaicznej zgodnie z poniższymi zapisami:

Instalacja fotowoltaiczna o mocy znamionowej 25,6 kWp (z inwerterem o mocy znamionowej 25 kW) składająca się z 40 paneli fotowoltaicznych o mocy 640 Wp każdy zlokalizowana na gruncie.

**Zamawiający oczekuje, że Wykonawca przed przystąpieniem do realizacji instalacji fotowoltaicznej, dokona zmiany w projekcie branży elektrycznej, w zakresie sposobu przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej oraz instalacji odbiorczej budynku.**

**Wykonawca opracuje i przedstawi do akceptacji Zamawiającemu zamienny projekt z rozwiązaniem z wykorzystaniem strażnika mocy, tj. z urządzeniem, które pozwala w maksymalny sposób na wykorzystywanie wyprodukowanej energii na cele wewnętrzne z jednoczesnym zmniejszaniem mocy instalacji fotowoltaicznej w przypadku zmniejszenia poboru energii przez budynek oraz nie pozwoli na wprowadzenie nadwyżek energii do sieci. Układ ten ma mierzyć prąd na przyłączu i w razie nadwyżki redukować moc z paneli. Wyłączenie wprowadzenia energii ma się odbywać etapowo w zależności od produkowanej i zużywanej przez budynek energii tzn. wyłączanie paneli z produkcji energii ma się odbywać stopniowo, aż do zrównania zapotrzebowania budynku z produkowaną energią.**

**Opracowanie projektowe zamienne, po akceptacji Zamawiającego, Wykonawca będzie zobowiązany uzgodnić z rzeczoznawcą ds. p.poż. i z operatorem sieci energetycznej oraz zrealizować.**

Istniejący projekt techniczny wykonania instalacji elektrycznych odnawialnych źródeł energii OZE udostępniony zostanie wybranemu Wykonawcy do weryfikacji przewidzianych zmian oraz poprawek.

Poniżej przedstawiony został schemat umiejscowienia konstrukcji wsporczych paneli umiejscowionych na gruncie.

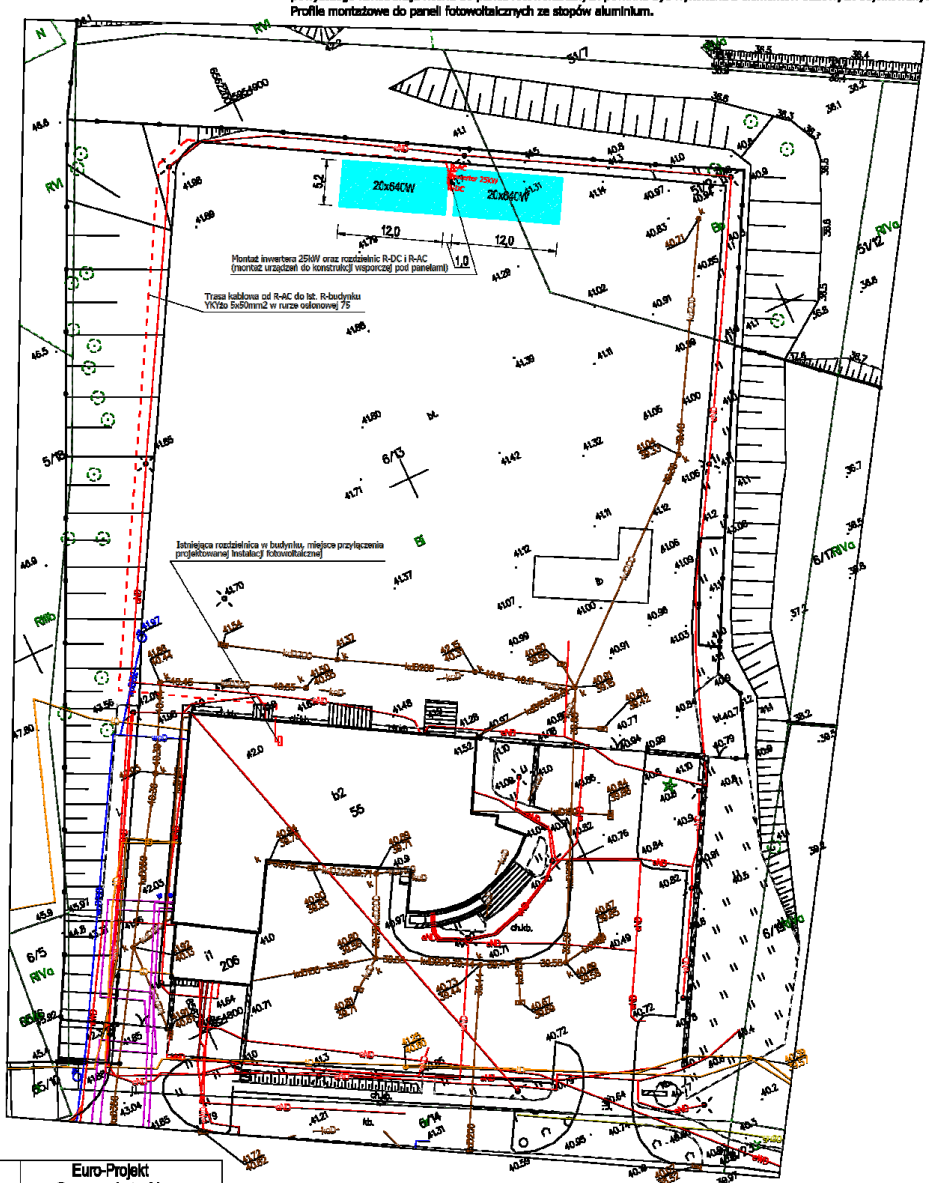
SKALA 1:500

## KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

skala 1:500

Miasto Kwidzyn Obręb 0007 Nr spr. 6642.2378.2025

OPIS:
Konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych na gruncie w wykonaniu systemowym, układ podpór, stężeń oraz profili nośnych i montażowych wg wytycznych i DTR producenta wybranej konstrukcji nośnej - szczegóły zastosowanych rozwiązań zależą od wytycznych wybranego producenta konstrukcji do paneli fotowoltaicznych.
Wymagania podstawowe dla konstrukcji wsporczych to długoletnia trwałość elementów konstrukcyjnych (min. 20 lat), wg powyższego konstrukcja nośna do paneli fotowoltaicznych powinna być wykonana z elementów stalowych ocynkowanych.
Profile montażowe do paneli fotowoltaicznych ze stopów aluminium.




| | | |
|---|---|---|
| LATECKI projekt | Euro-Projekt Grzegorz Latecki 82-500 Kisling, ul. Stanisława Sulimy 1/328 kom. +48 606 147 184 e-mail: projekt@europrojekt.olsztyn.pl | |
| PROJEKTANT | inż. Wojciech Świętoń | |
| NR UPR. BUD. | WAM/0070/POOE/11 | |
| DATA SPORZ. OPINIA | 10.2025 r. | |
| ASYSTENT | | |
| NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO | Termomodernizacja budynku "PEC" w Kwidzynie | |
| TYTUŁ RYSUNKU | PZT - Plan Zagospodarowania Terenu Instalacja fotowoltaiczna | |
| NUMER RYSUNKU | PZT | SKALA RYSUNKU 1:500 |

RZECZOZNAWCA DO SPRAW ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH inż. Witold Garbarowicz
Zgodność projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej stwierdzam bez uwag
data i podpis

| | |
|---|---|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | Starosta Kwidzyński |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | PL.PZGIK.7652 |
| Nazwa materiału zasobu | Mapa zasadnicza |
| Data wykonania kopii materiału zasobu | Kwidzyn, dnia 20.10.2025 r. |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | |

## III. Zadania Wykonawcy

1. Wykonanie robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową oraz powyższymi zapisami.
2. Wykonywanie dokumentacji fotograficznej terenu budowy na bieżąco i w trakcie realizacji robót, ze szczególnym uwzględnieniem istotnych elementów konstrukcyjnych, robót ulegających zakryciu, robót wykończeniowych oraz zagospodarowania terenu i ich archiwizowanie za pomocą zdjęć w formie cyfrowej wraz z pisemnym komentarzem dla Zamawiającego.
3. Właściwe oznakowanie oraz prawidłową eksploatację dróg dojazdowych do budowy oraz utrzymanie tych dróg w czystości.
4. Wykonanie dokumentacji odbiorowej objętej przedmiotem zamówienia, sporządzonej zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, zawierającej m.in.:
   - projekt powykonawczy uwzględniający dokonane zmiany w trakcie budowy potwierdzone przez Kierownika Budowy, Projektanta wraz ze szczegółowym zestawieniem tych zmian,
   - zestawienie wbudowanych materiałów wraz z dokumentami potwierdzającymi wprowadzenie do obrotu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   - wszelkie inne niezbędne dokumenty wymagane przez Zamawiającego, w tym protokoły odbiorów technicznych, rozruchów, instrukcji, instrukcji obsługi itp.

5. Wykonanie dokumentacji odbiorowej w następującej formie:

- w wersji elektronicznej – zapis na nośniku elektronicznym nie kodowanym oraz przekazanie Zamawiającemu 2 egzemplarzy dokumentacji w następującej formie:
  - wygenerowane pliki w formie *.doc, *.xls, *.pdf, *.dwg itp., w postaci skompresowanych plików *.zip. W nazwach folderów i plików nie należy stosować polskich znaków,
  - pliki będące skanem dokumentacji posiadające podpisy uprawnionych osób, w których pojemność pojedynczego pliku w formacie PDF nie przekracza 8 MB. W nazwach folderów i plików nie należy stosować polskich znaków.
- w wersji papierowej w ilości 2 egzemplarzy, potwierdzone za zgodność z oryginałem w przypadku przekazania kopii dokumentów.

6. Przygotowanie kompletne placu budowy, w tym w szczególności:

- organizacja ruchu w otoczeniu budowy,
- ogrodzenie tymczasowe placu budowy trwałe uniemożliwiające dostęp osób trzecich do terenu budowy,
- urządzenie i uzgodnienie na własny koszt usytuowania zaplecza budowy wraz z kosztami podłączenia i użytkowania wody oraz energii elektrycznej,
- umieszczenie w powszechnie dostępnym i widocznym dla osób trzecich miejscu na terenie inwestycji, przy ciągach komunikacyjnych, na ogrodzeniu placu budowy lub innym widocznym miejscu w bezpośrednim otoczeniu placu budowy, tablic informacyjnych zgodnych z wymogami i wytycznymi,
- likwidację placu budowy i uporządkowanie terenu budowy wraz z terenem, przyległym oraz dojazdem na plac budowy po zakończeniu realizacji zadania.

## IV. Wykonawca jest zobowiązany:

1. W zakresie robót budowlanych i montażu urządzeń technologii/wyposażenia stałego:
   a) przejęcia placu budowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
   b) ustanowienia Kierownika budowy oraz prowadzenia na bieżąco dokumentacji budowy.
   c) umieszczenia tablic informacyjnych od dnia wprowadzenia na budowę, wymaganych przepisami prawa,
   d) prowadzenia dokumentacji budowy zgodnie z prawem budowlanym,
   e) zajęcia i zagospodarowania terenu związanego z potrzebami budowy, zorganizowania zaplecza budowy łącznie z zabezpieczeniem dostaw wody, energii elektrycznej na teren budowy i zaplecza stosownie do potrzeb. Wszystkie roboty i czynności z tym związane, również opracowanie i uzgodnienie wymaganej dokumentacji, Wykonawca wykona na własny koszt i we własnym zakresie. Wykonawca odpowiada za zajęty plac budowy i zobowiązany jest do doprowadzenia terenu wraz z terenem przyległym do porządku po zakończeniu robót,
   f) szczególnego wygrodzenia placu budowy i zaplecza w celu odgrodzenia terenu budowy od terenu użytkowanego przez placówkę,
   g) oznakowania i zabezpieczenia terenu budowy zgodnie z przepisami BHP z zachowaniem najwyższej staranności oraz pokrycia kosztów wszystkich robót i czynności związanych z wdrożeniem zaleceń z tym związanych,
   h) zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego oraz bezpieczeństwa warunków realizacji przedmiotu umowy na terenie budowy,
   i) usunięcia wszystkich ewentualnych kolizji występujących na terenie budowy i pokrycia kosztów z tym związanych,
   j) zapewnienia jak najmniejszej uciążliwości prowadzonych robót dla użytkowników budynku, jak również okolicznych mieszkańców.
   k) zapewnienia oraz zabezpieczenia dojść i dojazdów do budynku,
   l) stosowania technologii i sprzętu niepowodującego przekroczeń dopuszczalnych norm zapylenia i natężenia hałasu,
   m) opracowania i przekazania w 1 egzemplarzu Zamawiającemu planu bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia dla budowy i zaplecza, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r., w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003. 120. 1126),
   n) zabezpieczenia na czas realizacji robót istniejącego uzbrojenia i instalacji wewnętrznych w obrębie wykonywanych robót,
   o) ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie realizacji przedmiotu umowy i ich naprawienie lub odtworzenie na własny koszt,
   p) stosowania rozwiązań chroniących środowisko, takich jak m.in.:
      * stosowania materiałów, które nie są szkodliwe dla otoczenia. Niedopuszczalne jest użycie materiałów wywołujących szkodliwe promieniowanie o stężeniu większym od dopuszczalnego, określonymi odpowiednimi przepisami. Do wykończenia wnętrz nie należy stosować materiałów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące,
      * udokumentowania posiadania aprobat technicznych wydanych przez uprawnioną jednostkę, do wszystkich materiałów odpadowych użytych do robót, jednoznacznie określającą brak szkodliwego oddziaływania tych materiałów na środowisko.

* stosowanie wyrobów budowlanych w trakcie wykonywania robót, spełniających wymagania obowiązujących przepisów oraz posiadania dokumentów potwierdzających, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych
* ograniczenia emisji hałasu do otoczenia zgodnie z ustalonymi poziomami normatywnymi,
* segregowania, przetwarzania, unieszkodliwiania, magazynowania materiałów pozostałych po pracach budowlanych w wydzielonym miejscu i szczelnych pojemnikach oraz ponoszenia odpowiedzialności za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa w czasie wywozu odpadów, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2013.21, z późn. zm.) oraz zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2024 o zmianie ustawy o odpadach oraz ustawy o zmianie ustawy o odpadach oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. poz. 1834). Odpady i śmieci powstałe w wyniku wykonywania robót zostaną wywiezione przez specjalistyczne służby komunalne i wywozowe w ramach wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy. Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające przyjęcie odpadów przez składowisko i poniesienie związanych z tym opłat,

q) wykonania robót w taki sposób, aby nie wystąpiły żadne uszkodzenia istniejących obiektów, w tym infrastruktury technicznej istniejącej, zlokalizowanych na terenie placu budowy i jego otoczeniu. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek uszkodzeń, Wykonawca zobowiązany jest do ich naprawy lub odtworzenia na własny koszt,
r) wykonania robót zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa, dokumentacją techniczną, opiniami i uzgodnieniami dokumentacji projektowej, obowiązującymi normami oraz zaleceniami Zamawiającego,
s) zapewnienia we własnym zakresie wszelkich niezbędnych materiałów, narzędzi i urządzeń celem prawidłowej realizacji przedmiotu niniejszej umowy,
t) przewidzenie wszystkich niezbędnych kosztów pozwalających na prawidłowe wykonanie przedmiotu Umowy,
u) wykonania niezbędnych robót lub czynności, w tym wykonanie projektów warsztatowych lub montażowych oraz uzyskania w związku z tym wymaganych prawem zezwoleń, własnym staraniem i na własny koszt,
v) umożliwienia w każdym terminie Zamawiającemu oraz wszystkim osobom upoważnionym przez niego, jak też innym uczestnikom procesu budowlanego do przeprowadzenia kontroli lub wizji lokalnej terenu budowy,
w) uczestniczenia w naradach koordynacyjnych na terenie budowy w terminach wskazanych przez Zamawiającego,
x) protokolarnego przekazania Zamawiającemu wykonanych robót,
y) zgłaszania pisemnie Zamawiającemu do sprawdzenia lub odbioru robót ulegających zakryciu lub robót zanikających oraz odbiorów technicznych. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje o tych faktach Zamawiającego, będzie zobowiązany na własny koszt odkryć roboty, a następnie przywrócić je do stanu poprzedniego,
z) uzyskania od Zamawiającego zatwierdzenia zastosowanych materiałów przed ich wbudowaniem, przedkładając w tym celu dokumenty wymagane Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213) oraz zgodnie z uzgodnionym z Zamawiającym wzorem „Wniosku materiałowego", a w uzasadnionych przypadkach, na żądanie Zamawiającego, także próbek tych materiałów,
aa) zgłoszenia obiektu do odbioru końcowego oraz uczestniczenia w czynnościach przeglądu i odbioru w trakcie realizacji przedmiotu umowy oraz w okresie gwarancji,
bb) informowania w formie pisemnej o każdym zdarzeniu mającym wpływ na termin lub zakres realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy w terminie 3 dni od zaistnienia zdarzenia,

cc) dokonania rozruchu i wykonania pomiarów zamontowanych urządzeń i instalacji, a także zapewnienia dokonania rozruchu urządzeń przez serwis producenta urządzeń, jeśli jest taki wymóg dla zachowania gwarancji ww. urządzeń i instalacji,

dd) do pisemnego powiadomienia o gotowości do odbioru końcowego przedmiotu umowy, Wykonawca zobowiązany jest dołączyć dokumentację odbiorową, wykonaną zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zaleceniami Zamawiającego, w formie określonej w pkt. III. 4., a w tym w szczególności:

- przygotowania i przekazania wszystkich wymaganych przepisami dokumentów jak również dokumentów wskazanych w przedmiocie zamówienia,
- wykonania badań i pomiarów przez właściwe jednostki badawcze umożliwiające Zamawiającemu prawidłowe użytkowanie obiektu,
- przedstawienia podczas odbiorów i przekazania Zamawiającemu wraz z budowlaną dokumentacją powykonawczą atestów i świadectw dopuszczających do stosowania (zgodnie z wymogami prawa budowlanego, przepisów przeciwpożarowych, sanitarno-epidemiologicznych i inspekcji pracy) użytych przy realizacji zamówienia materiałów budowlanych, elementów wykończenia stałego wyposażenia i technologii,
- przekazania wszystkich instrukcji, opisów i kopii kart gwarancyjnych urządzeń zamontowanych w obiekcie będącym przedmiotem zamówienia.

ee) likwidacji placu budowy wraz z zapleczem budowy oraz uporządkowania terenu wraz terenami przyległymi, w terminie 14 dni od daty końcowego bezusterkowego odbioru robót,

ff) udziału w przeglądach gwarancyjnych po pierwszym i kolejnych latach eksploatacji obiektu oraz przed upływem terminu gwarancji, a także na każde wezwanie Zamawiającego. O terminach przeglądów gwarancyjnych Zamawiający poinformuje Wykonawcę pisemnie lub e –mailem.

2. Współpracy z Zamawiającym w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.
3. Prowadzenia bieżących konsultacji z upoważnionymi przedstawicielami Zamawiającego i uwzględnienia zgłaszanych przez nich uwag lub w razie niemożności ich uwzględnienia udzielania umotywowanych odpowiedzi.
4. Podejmowania wszystkich innych działań i prac, które dla realizacji Umowy okażą się niezbędne lub konieczne
5. Udostępnienia wszelkich informacji oraz informowania Zamawiającego o postępie prowadzonych prac.
6. W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia zmian istotnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, Wykonawca zobowiązany jest opracować zamienne projekty budowlane oraz złożyć wnioski i uzyskać zamienną decyzję pozwolenia na budowę.
7. Dokonania wizji lokalnej miejsca robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia, aby uzyskać informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz zawarcia umowy i wykonania przedmiotu zamówienia. Koszty dokonania wizji lokalnej poniesie Wykonawca.