

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

**Nazwa zamówienia:** „*Opracowanie dokumentacji technicznej rewitalizacji budynku komunalnego ul. Stanisława Moniuszki 1/3 w Ciechanowie*” realizowana w ramach zadania pn: „*Rewitalizacja obszaru osiedla Bloki w Ciechanowie poprzez rewaloryzację zabytkowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych*”



### Lokalizacja inwestycji:

- 06-400 Ciechanów, ul. Stanisława Moniuszki 1/3, nr działki: 1490, 1491 i 1492, obręb Podzamcze

**Nazwa i adres Zamawiającego:** Gmina Miejska Ciechanów  
Pl. Jana Pawła II 6  
06-400 Ciechanów

**Opracowanie:** Wydział Inwestycji

### Kody CPV:

- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
- 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

Ciechanów, czerwiec 2026 r.

## Spis treści

<b>1. CZĘŚĆ OPISOWA .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.1. Przedmiot zamówienia i podstawowe obowiązki wykonawcy .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.2. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3. Aktualne ogólne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Wymagania ogólne Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Szczegółowe wymagania Inwestora .....</b>	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
<b>1.3.1. Wymagania .....</b>	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
<b>2.CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Termin wykonania zamówienia. ....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji projektowej Wykonawcy.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia         budowlanego.....</b>	<b>7</b>
<b>3.ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

#### 1.1.1. Przedmiot zamówienia i podstawowe obowiązki wykonawcy

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej dokumentacji technicznej rewitalizacji i termomodernizacji budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Ciechanowie w dzielnicy Bloki przy ul. Stanisława Moniuszki 1/3. Inwestycja przewidziana do dofinansowania w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-2027, Priorytet: Mazowsze bliższe obywatelom dzięki Funduszom Europejskim, Działanie: Rewitalizacja miast. tytuł projektu: **„Rewitalizacja obszaru osiedla Bloki w Ciechanowie poprzez rewaloryzację zabytkowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych”**

Wykonanie przedmiotowej inwestycji ma na celu przeciwdziałanie marginalizacji dzielnicy Bloki poprzez ograniczenie dalszej degradacji budynków mieszkalnych, zwiększenie ich efektywności energetycznej, poprawę wizerunku tej części miasta oraz poprawę jakości życia jej mieszkańców.

Przedsięwzięcie pozwoli również na wzmocnienie więzi sąsiedzkich i osiedlowych, prowadzące do zwiększenia odpowiedzialności za wspólną przestrzeń oraz przynależność do społeczności lokalnej.

Zamówienie obejmuje obowiązek przeprowadzenia niezbędnych badań/analiz/ekspertyz, wykonania kompletnej dokumentacji technicznej, w tym audytu energetycznego i dokumentacji konserwatorskiej, oraz uzyskania w imieniu Zamawiającego pozwolenia na budowę.

#### **Zamawiający udostępni wybranemu Wykonawcy dokumentację archiwalną budynku.**

Dla obszaru, na którym znajduje się przedmiotowy budynek, został opracowany Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP dzielnicy Bloki w Ciechanowie z 1999 r.), z którego wynika m.in. obowiązek porozumienia z odpowiednim organem ochrony zabytków, w przypadku jakichkolwiek przekształceń zabudowy poniemieckiej.

Budynek objęty zamówieniem znajdują się w rejestrze zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### ***Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:***

- a) wykonanie inwentaryzacji budynku w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji technicznej;
- b) opracowanie koncepcji zawierającej co najmniej rzuty kondygnacji z propozycją materiałów i elementów wykończenia pomieszczeń oraz elewacje budynku w proponowanej kolorystyce - i przedstawienie jej do akceptacji Zamawiającemu w terminie 30 dni roboczych od podpisania umowy - po 1 egz.;

- c) opracowanie dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku.
- d) wykonanie audytu energetycznego dla budynku;
- e) opracowanie dokumentacji technicznych zgodnie z zatwierdzoną koncepcją;
- f) uzyskanie wszelkich uzgodnień, opinii i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym uzgodnienie projektów z Konserwatorem Zabytków;
- g) uzyskanie pozwolenia na budowę w imieniu Zamawiającego;

### **1.1.2. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji technicznej dla budynku komunalnego w dzielnicy Bloki w Ciechanowie obejmującej w szczególności:

- izolację połączeń dachu i lukarn wełną mineralną,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- termoizolację ścian zewnętrznych budynków w celu poprawy efektywności energetycznej obiektu,
- oczyszczenie i uzupełnienie ubytków w cokole budynku,
- wykonanie nowej opaski wokół budynku,
- izolację ścian fundamentowych,
- ocieplenie stropu piwnicy,
- wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej,
- wymianę obróbek blacharskich,
- zapewnienie wentylacji pomieszczeń – udrożnienie kanałów wentylacyjnych,
- wkucie instalacji prowadzonych po wierzchu (natynkowych) w częściach wspólnych
- remont części wspólnych – klatek schodowych i korytarzy (remont schodów i balustrad drewnianych, skucie istniejących oraz wykonanie nowych tynków, malowanie, ścian i sufitów, remont posadzek),
- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz w piwnicy
- zachowanie i konserwację lub otworzenie oryginalnych elementów wyposażenia lub wykończenia wnętrza i elewacji budynku;
- wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- remont/odtworzenie schodów zewnętrznych,
- zagospodarowanie terenu wokół budynku.

### **1.1.3. Aktualne ogólne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Budynek objęty inwestycją położony jest w granicach administracyjnych Miasta Ciechanów, w obrębie 0030 Podzamcze, w dzielnicy Bloki usytuowanej w północno-wschodniej części miasta.

W dzielnicy Bloki w zasobach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych znajduje się ok. 100 jednopiętrowych budynków o różnej powierzchni zabudowy, z użytkowym poddaszem i typowymi spadzistymi dachami pokrytymi dachówką. Zostały one wybudowane w latach 1940-1942 przez administrację niemiecką i miały dostosować Ciechanów do pełnienia funkcji stolicy regencyjnej. Pierwsze roboty rozpoczęto w październiku 1940 roku. Domy różnicowano w

zależności od pozycji w hierarchii społecznej przyszłych lokatorów – były to budynki przeznaczone dla dwóch, czterech i więcej rodzin, o różnym rozkładzie mieszkań i standardzie. Dzielnica „Bloki” stanowiła w 1945 roku zwarty obszar zabudowy mieszkaniowej, a stan techniczny budowli umożliwiał natychmiastowe zasiedlenie. „Bloki” do dziś stanowią istotną część zasobów mieszkaniowych Ciechanowa, niestety są też jedną z najbardziej zdegradowanych materialnie i społecznie dzielnic miasta. Rodzaj konstrukcji budynków, wchodzących w skład zasobów, niepodzielnie związany jest z okresem ich budowy.

Inwestycja będzie realizowana w budynku i na działce stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ciechanów. Adres obiektu: 06-400 Ciechanów, ul. Stanisława Moniuszki 1/3, nr działki: 1490, 1491 i 1492, obręb Podzamcze

Przygotowanie dokumentacji technicznej należy przeprowadzić w szczególności zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Ustawy Prawo budowlane z 7 lipca 1994 r (Dz.U. 2026 poz. 524 ze zm.) w trybie pozwolenia na budowę. Wykonawca w ramach projektu jest zobowiązany uszczegółowić rozwiązania, które są opisane w niniejszym OPZ, a także zaproponować inne niż w OPZ jeśli w ten sposób uzyskane mogą być korzyści dla jakości, obniżenia kosztów lub poprawy walorów użytkowych obiektów. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia lub odrzucenia takich zmian w początkowym okresie prac projektowych.

Wykonawca zobowiązany jest do zastosowania rozwiązań dostosowujących obiekty do potrzeb wszystkich użytkowników, w tym osób niepełnosprawnych.

Wykonawca zamówienia winien zapewnić sporządzenie dokumentacji technicznej przez osoby o odpowiednich uprawnieniach budowlanych. Wykonawca zamówienia, w oparciu o zaakceptowane przez Zamawiającego propozycje rozwiązań, oraz uzyskane warunki przebudowy od właścicieli lub użytkowników urządzeń podziemnych lub nadziemnych, kolidujących z planowanymi robotami sporządzi niezbędną dokumentację projektową. Dokumentacja projektowa będzie podstawą do uzyskania właściwych decyzji/ zatwierdzeń wydanych przez odpowiednie organy i instytucje. Wykonawca jest zobowiązany do opracowania i uzgodnienia projektu organizacji ruchu na czas budowy, uzgodnionego z odpowiednimi władzami (jeśli wymagane).

#### **1.1.4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Założeniem funkcjonalnym planowanej inwestycji jest utrzymanie obecnej funkcji budynku z uwzględnieniem charakteru mieszkalnego. Obiekt położony jest w najbardziej zdegradowanej pod względem technicznym i społecznym dzielnicy miasta, obejmującej około 100 charakterystycznych budynków wielorodzinnych. Wybudowane one zostały w okresie okupacji przez Niemców jako osiedle robotniczo – urzędnicze i praktycznie w ciągu swojej historii nie były remontowane ani modernizowane.

Szczegółowy zakres robót koniecznych do wykonania, obejmuje w szczególności: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, termoizolację ścian zewnętrznych budynków, oczyszczenie i uzupełnienie ubytków w cokole budynku, izolację ścian fundamentowych, ocieplenie stropu piwnicy, wykonanie przyłącza kanalizacji deszczowej z podłączeniem rur spustowych, wymianę obróbek blacharskich, zapewnienie wentylacji pomieszczeń – udrożnienie kanałów wentylacyjnych, remont części wspólnych – klatek schodowych i korytarzy (remont schodów i balustrad drewnianych, skucie istniejących oraz wykonanie nowych tynków, malowanie, ścian i sufitów, remont posadzek, wymiana instalacji, wkucie instalacji prowadzonych natynkowo), wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz w piwnicy, zachowanie i

konserwację lub otworzenie oryginalnych elementów wyposażenia lub wykończenia wnętrza i elewacji budynku, wykonanie podjazdów dla osób niepełnosprawnych, remont/odtworzenie schodów zewnętrznych, zagospodarowanie terenu wokół budynku (dojścia do budynku, droga dojazdowa z placem, zagospodarowanie terenów zielonych).

## 1.2. Wymagania ogólne Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Dokumentacja projektowa, przedmiar, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych mają być opracowane zgodnie z: Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego

**UWAGA:** Dokumentacja projektowa, przedmiary i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, wchodzące w skład dokumentacji technicznej, stanowić będą - w oparciu o art. 103 ust.1 ustawy Pzp – opis przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, a tym samym muszą zostać wykonane zgodnie z art. 99 i art. 101 ustawy Pzp, ze szczególnym uwzględnieniem:

- 1) przepisu art. 99 ust. 4 i 5 ustawy Pzp, zakazującego opisywania przedmiotu zamówienia w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia (...). W każdym przypadku wskazania w dokumentacji technicznej znaków towarowych, patentów lub pochodzenia Wykonawca zobowiązany jest wskazać w dokumentacji kryteria stosowane w celu oceny równoważności.
- 2) przepisu art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy Pzp wskazującego kolejność ustawową stosowania odniesienia się do norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o którym mowa w przepisie art. 30 ust. 1 i 3 ustawy Pzp.
- 3) przepisu art. 101 ust. 4 ustawy Pzp wskazującego, iż opisując przedmiot zamówienia za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów odniesienia, o których mowa w przepisie art. 30 ust. 1 i 3 ustawy Pzp, należy wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważne".

**W przypadku bezzasadnego posługiwania się w dokumentacji objętej zamówieniem (dok. projektowa, przedmiary, STWIORB) nazwami własnymi Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność w tym finansową związaną z nałożeniem kar itp. do wysokości faktycznie poniesionych szkód przez Zamawiającego.**

Ostateczna weryfikacja dokumentacji projektowej przez Zamawiającego nastąpi zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Przedmiotowa weryfikacja nie zwalnia Wykonawcy od uzyskania decyzji administracyjnych koniecznych dla uzyskania niezbędnych uzgodnień, zatwierdzeń, pozwoleń i zezwoleń.

Wykonawca podejmujący się realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany będzie do:

- pozyskania i weryfikacji wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia,
- sporządzenia bądź pozyskania mapy dc. projektowych/sytuacyjno – wysokościowej,
- wykonania inwentaryzacji istniejących obiektów, urządzeń i sieci w zakresie potrzebnym dla sporządzenia dokumentacji technicznej,

- przygotowania dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę wg wymagań ustawy Prawo budowlane - ustawa z 7 lipca 1994 r., (tekst jednolity Dz.U. 2026 poz. 524 ze zm.).
- opracowania projektów wykonawczych (z uwzględnieniem wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454) dla wszystkich branż występujących w zamówieniu.

Dokumentacja musi być na bieżąco konsultowana i dostarczona do zatwierdzenia Zamawiającemu w terminie umożliwiającym jej sprawdzenie i uwzględniającym czas na ewentualne korekty i poprawki.

Dokonanie przez Zamawiającego odbioru dokumentacji technicznej nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wady dokumentacji oraz nie wyłącza uprawnień Zamawiającego do zgłaszania uwag lub potrzeby uzupełnienia dokumentacji technicznej, jeżeli ujawniły się one po rozpoczęciu robót prowadzonych na jej podstawie.

## **2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

**2.1. Termin wykonania zamówienia** – 125 dni od zawarcia umowy (w tym 90 dni na opracowanie dokumentacji i złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz 35 dni na uzyskanie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę).

### **2.2. Wymagania dotyczące zawartości dokumentacji projektowej Wykonawcy**

Po podpisaniu umowy Wykonawca opracuje dokumentację projektową, obejmującą wszystkie branże, wchodzące w skład przedmiotowej inwestycji. Dokumentacja objęta zamówieniem winna składać się z następujących opracowań:

- 1) Inwentaryzacja geodezyjna wraz z uzyskaniem mapy do celów projektowych Opracowania należy dostarczyć w wersji papierowej oraz elektronicznej.
- 2) Projekt budowlany – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 ze zm.). Projekty techniczne należy wykonać odrębnie dla każdej z branż.
- 3) Projekty wykonawcze dla poszczególnych branż zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454) , w dalszej części umowy występujące jako: „Rozporządzenie z 20 grudnia 2021 r.”.
- 4) Kosztorysy ofertowe szczegółowe z podziałem na branże budowlane. Kosztorysy ofertowe opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458).
- 5) Szczegółowe specyfikacje techniczne (SST) wykonania i odbioru robót budowlanych podzielone na poszczególne branże budowlane zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 20 grudnia 2021 r. Specyfikacje.

- 6) Inne opracowania niezbędne do realizacji zamierzenia objętego dokumentacją, w tym: audyt energetyczny, ekspertyzy przyrodnicze, dokumentacja konserwatorska określająca stan zachowania zabytków nieruchomych i możliwości ich adaptacji.

Wykonawca przygotowuje odpowiednie materiały i uzyska pozwolenie na budowę dla robót objętych Zamówieniem. Materiały formalne niezbędne do wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę winny odpowiadać wymaganiom ustawy Prawo budowlane, Wymagania dotyczące ilości egzemplarzy opracowań – zgodnie z § 4 OPU.

Każdy komplet dokumentów sporządzony przez Wykonawcę należy dostarczyć Zamawiającemu również w wersji cyfrowej edytowalnej doc, xls, dgn, dwg oraz w formacie plików pdf.

Pliki i poszczególne warstwy rysunków nie mogą być chronione hasłem i powinny umożliwiać ewentualne ich wykorzystanie do dalszych prac pomiarowych i projektowych. UWAGA: Wszystkie pliki w wersji elektronicznej należy opisać w sposób jednoznacznie określający ich zawartość (tytuł rys./dokumentu).

#### Ustalenia wyjściowe

Wszystkie wymagane materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje, mapy geodezyjne itp. Wykonawca pozyskuje we własnym zakresie. W razie potrzeby wystąpi do Zamawiającego o udzielenie stosownych upoważnień.

Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, że jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

### **2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

Wybrane przepisy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- Ustawa z dnia 11 września 2019r.. Prawo zamówień publicznych;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
- Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Dla wskazanych powyżej przepisów obowiązuje wersja aktualna na dzień ogłoszenia zamówienia.