

1. SZCZEGÓŁOWY OPIS OBIEKTU

1) Szczegółową charakterystykę Obiektu określa poniższa tabela:

Adres Obiektu	ul.	Kościuszki
	miejsowość	Pogórze
	nr działki	72/21
	obręb	Pogórze
	nr księgi wieczystej	GD2W/00066485/7
Powierzchnia lokali w Obiekcie	łącna powierzchnia lokali użytkowych [w m ²]	1 929,89
Kubatura Obiektu [m ³]	10 475,66	
Rodzaj tytułu prawnego Zamawiającego do Obiektu	Własność	
Liczba osób korzystających z Obiektu	ok. 200	
Miejsce rozgraniczenia eksploatacji oraz własności sieci OPEC i instalacji Zamawiającego	Granice własności i eksploatacji stanowiąc będą pierwsze zawory na instalacji wewnętrznej c.o., c.w.u. i c.c.w.u., c. went., zainstalowane w obrębie kompaktowego węzła wymiennikowego w pomieszczeniu węzła ciepłowniczego w Obiekcie.	
Moc przyłączeniowa Obiektu [w MW] – zapotrzebowanie Obiektu na określoną ilość ciepła	0,171	
Moc zamówiona [w kW]	a) dla centralnego ogrzewania: 77 b) dla ciepłej wody użytkowej: 55 c) dla ciepła wentylacji: 40	

- 2) Zamawiający oświadcza, że nie zachodzą jakiegokolwiek przeszkody prawne lub faktyczne uniemożliwiające lub potencjalnie utrudniające realizację Umowy.
- 3) W przypadku obiektywnej niemożliwości określenia przez Zamawiającego łącznej powierzchni lokali mieszkalnych lub użytkowych w Obiekcie w dniu zawarcia Umowy, Zamawiający zobowiązuje się złożyć oświadczenie w tym zakresie w formie załącznika do protokołu odbioru.

2. ZOBOWIĄZANIA STRON
I HARMONOGRAM REALIZACJI UMOWY

- 1) Zamawiający zobowiązuje się, z zachowaniem harmonogramu określonego w pkt 2.3) poniżej, do:
- a) przekazania OPEC projektu instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Obiekcie, a w przypadku jego braku - informacji dotyczących instalacji



wewnętrznych, niezbędnych OPEC do wykonania projektu węzła ciepłowniczego, w formie korespondencji elektronicznej;

- b) wykonania wszelkich prac budowlanych, w tym instalacyjnych i elektrycznych, w pomieszczeniu przeznaczonym na węzeł ciepłowniczy w Obiekcie, do którego doprowadzone zostanie wysokoparametrowe przyłącze ciepłownicze i zainstalowany zostanie kompaktowy węzeł wymiennikowy. W przypadku braku docelowego zasilenia elektrycznego pomieszczenia w którym zlokalizowany zostanie węzeł, OPEC uruchomi węzeł pod warunkiem wykonania autonomicznego zasilenia elektrycznego w/w pomieszczenia z rozdzielni głównej budowy. Standard pomieszczenia oraz szczegółowe z Standard pomieszczenia oraz szczegółowe zobowiązania Zamawiającego w zakresie jego przygotowania określa pkt 3 niniejszego Załącznika. Wymiary i układ pomieszczenia przeznaczonego na węzeł ciepłowniczy są określone w pkt 4 niniejszego Załącznika;
 - c) usunięcia wszelkich przeszkód znajdujących się na nieruchomości, na której jest posadowiony Obiekt, przygotowania tej nieruchomości, udostępnienia i protokolarnego przekazania placu budowy w celu realizacji przez OPEC przyłącza ciepłowniczego dla Obiektu, w terminie ustalonym w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy (pkt. 2.3) Harmonogram realizacji Umowy). Przez przygotowanie nieruchomości rozumie się przekazanie terenu przed wykonaniem jego docelowego zagospodarowania przez Zamawiającego w rejonie przyłącza ciepłowniczego. W przypadku konieczności wykonania budowy przyłącza po wykonaniu docelowego zagospodarowania terenu przez Zamawiającego, Zamawiający własnym staraniem i na własny koszt zdemontuje i odtworzy docelowe zagospodarowanie terenu w rejonie przyłącza ciepłowniczego;
 - d) powiadomienia OPEC z 2 tygodniowym wyprzedzeniem o rozpoczęciu prac związanych z wykonaniem płyt fundamentowych w Obiekcie. OPEC przed rozpoczęciem prac przez Zamawiającego wymienionych w zdaniu poprzedzającym, zamontuje kolana wejściowe dla miejskiej sieci ciepłowniczej;
 - e) zabezpieczenia pomieszczeń, w których zainstalowane zostaną układy pomiarowo - rozliczeniowe oraz wszelkie inne urządzenia niezbędne do dostarczania ciepła do Obiektu, przed dostępem osób nieupoważnionych i przed uszkodzeniem urządzeń, armatury i rurociągów stanowiących własność OPEC, a także plomb umieszczonych na układach pomiarowo - rozliczeniowych;
 - f) opracowania dokumentacji technicznej dotyczącej przyłączenia Obiektu do sieci ciepłowniczej OPEC, obejmującej wszelkie wymagane przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa uzgodnienia i dokumenty, warunkujące rozpoczęcie realizacji przyłączenia przez OPEC;
 - g) skutecznego uzyskania uzgodnienia dokumentacji technicznej w OPEC, o której mowa w lit. f) powyżej, zgodnie z wydanymi Warunkami Technicznymi nr 106P/2021;
 - h) złożenia do Działu Realizacji Inwestycji OPEC, 81-214 Gdynia, ul. Opata Hackiego 14, bud. A, pok. 306 kompletnej dokumentacji technicznej w ilości 3 egzemplarzy, zawierającej:
 - zgody wszystkich właścicieli nieruchomości na zlokalizowanie na niej infrastruktury ciepłowniczej oraz na udostępnienie nieruchomości w zakresie określonym w § 3 Umowy oraz Załączniku nr 2 do Umowy;
 - niezbędne uzgodnienia, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa;
- 2) OPEC zobowiązuje się do:
- a) wykonania przyłącza ciepłowniczego Obiektu zgodnie z uzgodnioną w OPEC dokumentacją techniczną, z tym zastrzeżeniem, że ostateczna długość i średnica przyłączy zostanie ustalona na podstawie informacji zawartych w protokole odbioru, przy czym na dzień zawarcia Umowy przewidywane średnice i długości odcinków przyłączy oraz termin ich realizacji jest zgodny z poniższymi warunkami:

- odcinek przyłącza w technologii preizolowanej o parametrach: 2×DN 65 oraz długości L= 90 [m];
 - termin określony w pkt 3 poniżej zostanie dotrzymany, jeśli nie wystąpią niekorzystne warunki atmosferyczne, a w szczególności nie nastąpi spadek temperatury zewnętrznej poniżej 0 st. C.;
- b) nabycia we własnym zakresie i dostarczenia urządzeń kompaktowego węzła wymiennikowego (zgodnie z wykonaną dokumentacją przez OPEC) oraz zrealizowania prac na koszt Zamawiającego w pomieszczeniu węzła ciepłowniczego w Obiekcie, polegających na:
- wykonaniu robót instalacyjnych w zakresie elektrycznym, tj. podłączeniu kompaktowego węzła wymiennikowego do rozdzielni węzła;
 - podłączeniu węzła do przyłącza wysokich parametrów;
 - podłączeniu instalacji wewnętrznej: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji ciepłej wody użytkowej i zimnej wody, a także wentylacji urządzeniami kompaktowego węzła o mocy: Qc.o.= 74 kW, Qc.w.u.= 55 kW, Qc.went.= 40 kW oraz instalacji układów pomiarowo – rozliczeniowych dla c.o. i c.w.u., c.went.;
- przy czym Strony zgodnie postanawiają, że urządzenia węzła kompaktowego oraz układy pomiarowo – rozliczeniowe będą stanowiły własność OPEC i będą przez nią eksploatowane;
- c) wyposażenia pomieszczenia węzła w stosowne schematy technologiczne i instrukcje obsługi węzła oraz oznaczenia na manometrach i termometrach czerwonym – trwałym znacznikiem, maksymalnych parametrów pracy instalacji grzewczych;
- d) przejęcia od Zamawiającego praw i obowiązków z zawartej umowy na dostawę energii elektrycznej, na podstawie której do urządzeń stanowiących własność OPEC dostarczana będzie energia elektryczna.

3) Harmonogram realizacji Umowy określa poniższa tabela:

Zobowiązania ZAMAWIAJĄCEGO	
Czynność	Termin
Przekazanie projektu instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub w przypadku jej braku, informacji dotyczących instalacji wewnętrznych, niezbędnych OPEC do wykonania projektu węzła ciepłowniczego	30 dni od zawarcia umowy
Wykonanie dokumentacji technicznej przyłącza ciepłowniczego oraz uzyskanie jej skutecznego uzgodnienia w OPEC	do 1 lipca 2022r.
Złożenie do Działu Realizacji Inwestycji OPEC kompletnej dokumentacji technicznej	do 1 października 2022r.
Usunięcie przeszkód znajdujących się na nieruchomości, jej przygotowanie, udostępnienie i protokolarne przekazanie placu budowy	do 28 lutego 2023r.
Zapewnienie przedziału czasu dla OPEC na budowę sieci i przyłącza na terenie nieruchomości	od 1 marca 2023r. do 28 kwietnia 2023r.
Wykonanie prac budowlanych w pomieszczeniu przeznaczonym na węzeł ciepłowniczy zgodnie z pkt 3 niniejszego załącznika wraz z protokolarnym przekazaniem pomieszczenia OPEC	do 30 kwietnia 2023r.
Przygotowanie i doprowadzenie instalacji wewnętrznej do pomieszczenia węzła	

ciepłowniczego i zakończenia zaworami odcinającymi instalacji wewnętrznej c.o, c.w.u., c.went., c.c.w.u. i z.w. dla potrzeb połączenia z węzłem wymiennikowym oraz wykonania wszelkich koniecznych prac związanych z ww. instalacjami wewnętrznymi dla poprawnej współpracy z nowym źródłem ciepła - kompaktowym węzłem wymiennikowym	do 30 kwietnia 2023r.
Zawarcie umowy sprzedaży energii elektrycznej na podstawie której do urządzeń stanowiących własność OPEC dostarczana będzie energia elektryczna i skuteczne jej przepisanie na OPEC.	do 30 kwietnia 2023r.
Zawarcie z OPEC umowy sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej dla potrzeb osuszania	do 30 kwietnia 2023r.
Rozpoczęcie odbioru ciepła dla potrzeb przeprowadzenia prób rozruchowych Obiektu o mocy Qc.o.= <u>40</u> kW, Qc.w.u.= <u>30</u> kW	od 1 czerwca 2023r.
Aktualizacja umowy sprzedaży ciepła i świadczenia usługi przesyłowej dla potrzeb eksploatacji	do 1 sierpnia 2023r.
Rozpoczęcie odbioru ciepła dla potrzeb eksploatacji Obiektu	od 1 września 2023r.
Ustanowienie służebności przesyłu na rzecz OPEC	do 1 czerwca 2023r.
Zobowiązania OPEC	
Czynność	Termin
Rozpoczęcie prac w celu wykonania przyłącza ciepłowniczego	od 1 marca 2023r.
Wykonanie przyłącza ciepłowniczego	do 28 kwietnia 2023r.
Nabycie, dostarczenie i montaż urządzeń kompaktowego węzła wymiennikowego (wg wykonanej przez OPEC dokumentacji)	do 30 maja 2023r.
Wyposażenie pomieszczenia węzła w stosowne schematy technologiczne i instrukcje obsługi węzła oraz oznaczenie na manometrach i termometrach czerwonym - trwałym znacznikiem, maksymalnych parametrów pracy instalacji grzewczych	do 30 maja 2023r.
Wykonanie robót instalacyjnych polegających na podłączeniu instalacji <i>wysokich parametrów</i> do urządzeń układów pomiarowo - rozliczeniowych	do 30 maja 2023r.
Realizacja przyłączenia Obiektu do sieci OPEC	do 30 maja 2023r.
Rozpoczęcie dostarczania ciepła do Obiektu	od 1 czerwca 2023r.




3. STANDARD POMIESZCZENIA PRZEZNACZONEGO NA WĘZEŁ CIEPŁOWNICZY ORAZ SZCZEGÓLWE ZOBOWIĄZANIA W ZAKRESIE JEGO PRZYGOTOWANIA

Strony wspólnie uzgadniają standard wykończenia pomieszczenia przeznaczanego w ramach Obiektu na węzeł ciepłowniczy, w oparciu o wymagania Polskiej Normy PN-B-02423 „Węzły Ciepłownicze. Wymagania i badania przy odbiorze”:

- 1) Pomieszczenie węzła powinno być wydzielone, nie może być ani przechodnie ani przeznaczone do innych celów.
- 2) Minimalna wysokość pomieszczenia powinna wynosić 2,2 m.
- 3) Pomieszczenie węzła powinno mieć oświetlenie dzienne i elektryczne (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się tylko oświetlenie elektryczne wyposażone w moduł oświetlenia awaryjnego).
- 4) Stolarka okienna (jeżeli występuje) powinna być wykonana w technologii PCV lub aluminium.
- 5) Drzwi do pomieszczenia węzła ciepłowniczego powinny mieć szerokość co najmniej 0,8 m i wysokość co najmniej 2,0 m, powinny one otwierać się pod naciskiem od strony pomieszczenia węzła. Drzwi pełne z zamkiem patentowym, łącznie z futryną zaleca się wykonać ze stali lub pokryć blachą stalową.
- 6) Posadzka niepyłająca, niepalna (okładzina podłogowa, terakota lub gres z cokolikiem wysokości 15 cm lub odpowiednia farba) wykonana ze spadkiem nie mniejszym niż 1% w kierunku studzienki schładzającej, fartuch szerokości 90 cm wykonany z glazury w miejscu usytuowania zlewu.
- 7) Sufity oraz ściany wygładzone (wyrównane) i pomalowane farbą emulsyjną w kolorze białym.
- 8) Zamontowany zlew z opomiarowanym zaworem czerpalnym wyposażonym w końcówkę do węzła.
- 9) Odprowadzenie ścieków – studzienka schładzająca z odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku możliwości grawitacyjnego odwodnienia do kanalizacji, ścieki powinny być przepompowywane ze studzienki za pomocą pompy głębinowej z wyłącznikiem automatycznym. Wierzch studni przykryty pokrywą ażurową (krata wema lub podobna). Podłączenie elektryczne pompy wykonać wg. pkt. 14 f).
- 10) Indywidualny przewód zimnej wody o średnicy niezbędnej dla zapewnienia potrzeb technologicznych węzła cieplnego, zakończony zaworem głównym w pomieszczeniu węzła ciepłowniczego.
- 11) Pomieszczenie powinno posiadać wentylację nawiewną i wywiewną obliczoną na pięć wymian na godzinę. Niedopuszczalne jest doprowadzenie powietrza do pomieszczenia węzła z hali garażowej budynku. Poprawne działanie powinno być potwierdzone: w przypadku wentylacji grawitacyjnej – protokołem kominiarskim, a w przypadku wentylacji mechanicznej – pomiarami wydajności oraz protokołem spisany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.
- 12) Wymiary pomieszczenia węzła ciepłowniczego powinny umożliwiać rozmieszczenia urządzeń i elementów w sposób zapewniający łatwy dostęp w celu wykonywania czynności kontrolnych i remontowych zgodnie z dokumentacją projektową. Zaleca się, aby powierzchnia pomieszczeń dla węzłów, w zależności od ich mocy, wynosiła:
 - a) do 75kW: 10 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - b) 75–150kW: 12 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - c) 150–300kW: 15 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - d) 300–500kW: 20 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - e) 500–1000kW: 24 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - f) 1000–1500kW: 28 m², lecz jeden wymiar nie mniejszy niż 3m;
 - g) powyżej 1500kW: wymiar uzgadniany indywidualnie.
- 13) W ramach przygotowania pomieszczenia przeznaczanego na węzeł Zamawiający zobowiązuje się do:

- a) doprowadzenia do pomieszczenia węzła ciepłowniczego i zakończenia zaworami odcinającymi instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, centralnej ciepłej wody użytkowej i zimnej wody dla potrzeb połączenia z węzłem wymiennikowym oraz wykonania wszelkich koniecznych prac związanych z przedmiotową instalacją wewnętrzną dla poprawnej współpracy z nowym źródłem ciepła – kompaktowym węzłem wymiennikowym;

14) Wymagania dotyczące instalacji elektrycznej:

- a) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania wydzielonego obwodu zasilania węzła z indywidualnym, jednofazowym pomiarem energii elektrycznej, na potrzeby urządzeń technologicznych stanowiących własność OPEC oraz zawarcia umowy sprzedaży energii elektrycznej lub umowy kompleksowej ze sprzedawcą energii elektrycznej na potrzeby przedmiotowych urządzeń.
- b) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania rozdzielni pomieszczenia węzła wraz z wyposażeniem wg. Załącznika nr 1 pkt. 5.

W rozdzielnicy muszą znaleźć w szczególności:

- 2- polowy wyłącznik główny
- ograniczniki przepięć, o stopniu ochrony I+II, chroniące przewód fazowy i neutralny
- zabezpieczenie nadprądowe obwodu oświetlenia
- zabezpieczenie nadprądowe i różnicowo-prądowe obwodu gniazda naściennego
- zabezpieczenie obwodu rozdzielnicy węzła kompaktowego
- zabezpieczenie nadprądowe i różnicowo-nadprądowe obwodu gniazda naściennego dedykowanego dla pompy zatapialnej. Obwód ten wykonać jedynie w przypadku zamontowania tej pompy na stałe w studni schładzającej.
- zabezpieczenie nadprądowe obwodu wentylatora. W przypadku zamontowania wentylatora w pomieszczeniu węzła wykonać dla tego urządzenia osobne zabezpieczenie nadprądowe dla tego obwodu.

Rozdzielnica powinna mieć stopień ochrony IP min. 55 oraz powinna być zlokalizowana w pobliżu wejścia do pomieszczenia węzła, w miejscu umożliwiającym swobodny dostęp zarówno do niej jak i do pozostałych urządzeń technologicznych

- c) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania instalacji oświetleniowej w pomieszczeniu węzła. Należy zastosować oprawy hermetyczne, a ich moc dobrać tak, by uzyskać średni poziom natężenia oświetlenia nie mniejszy niż 200 lx. W przypadku, gdy pomieszczenie węzła pozbawione jest okien należy wykonać również oświetlenie awaryjne. Włącznik światła umieścić w pobliżu wejścia do pomieszczenia. Zastosować włącznik hermetyczny.
- d) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania obwodu gniazda ściennego, natynkowego, o stopniu IP 55, zamontowanego w pobliżu wejścia do pomieszczenia, na wysokości ok 1 m od posadzki.
- e) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania instalacji przewodu do czujnika temperatury zewnętrznej oraz instalacji przewodu do anteny komórkowej. Należy wyprowadzić na elewację, od strony północnej budynku, w rurce PCV dwa przewody:
- przewód YDY2x1mm² – do czujnika temperatury zewnętrznej;
 - przewód TRI-LAN240WLL50 OHM/H155/ – do anteny komórkowej;
- Wyprowadzenie przewodów na elewację budynku powinno się znajdować z dala od otworów okiennych, drzwiowych, kratki wentylacyjnych i innych źródeł zakłóceń temperatury, na wysokości ok. 3 m – w razie wątpliwości dokładne umiejscowienie należy uprzednio uzgodnić z OPEC. Na elewacji budynku pozostawić ok. 20 cm zapas obu przewodów. W pomieszczeniu węzła pozostawić zapas przewodów umożliwiający swobodne podłączenie przewodów do rozdzielnicy sterującej, zlokalizowanej na węźle kompaktowym. W przypadku braku możliwości ustalenia położenia ww. rozdzielnicy pozostawić zapas długości obu



- przewodów równy sumie długości i szerokości pomieszczenia. Oba przewody muszą zachować ciągłość, nie mogą być łączone w puszkach połączeniowych.
- f) Obwód pompy zanurzeniowej (jeśli jest zamontowana na stałe w studni schładzającej) - wykonać w następujący sposób:
- wyprowadzenie przewodu elektrycznego od pompy zanurzeniowej, wykonać pod posadzką, w rurze z tworzywa HDPE, o średnicy umożliwiającej swobodne przeprowadzenie wtyczki elektrycznej. Rurę z przewodem od pompy wyprowadzić ponad posadzkę, przy krawędzi ściany, na wysokość umożliwiającą swobodne podłączenie wtyczki do dedykowanego gniazda elektrycznego. Koniec rury z wyprowadzoną wtyczką należy uszczelnić.
- g) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania głównej szyny wyrównawczej w postaci uzziemionego płaskownika FeZn 25x4 mm, położonego wzdłuż ścian pomieszczenia, na wysokości od 40 cm do 60 cm, pomalowanego w poprzeczne pasy żółto-zielone
- h) Zamawiający zobowiązuje się do wykonania pomiarów elektrycznych, ochronnych i pomiarów natężenia oświetlenia i przekazania ich OPEC Sp. z o.o.
- i) Zamawiający zobowiązuje się do ponoszenia odpowiedzialności za uszkodzenia spowodowane brakiem docelowego zasilania elektrycznego.
- j) Całość instalacji wykonać natynkowo, w rurkach PCV.

Powyższe wytyczne nie zwalniają ze szczegółowego zapoznaniem się z przedstawioną normą i dostosowaniem pomieszczenia węzła w sytuacjach niestandardowych do wymogów w niej zawartych.

4. WYMIARY I UKŁAD POMIESZCZENIA PRZEZNACZONEGO NA WĘZEŁ CIEPŁOWNICZY



