

INWESTOR:

Gmina Drawno
ul. Kościelna 3
73-220 Drawno
tel. 957682031/ fax. 957682505
www.drawno.pl



PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

(PFU)

Zadanie: Poprawa funkcjonalności i zachowanie substancji budynku dawnego sądu poprzez działania konserwatorskie i roboty budowlane – II etap.

Adres: Jednostka ewidencyjna: Drawno

Obręb: 0006 Drawno, dz. nr: 297/2

Grupa robót:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

45000000-7 Roboty budowlane

45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

Opracował:

.....
.....

Drawno, 21.12.2023 r.

DZIAŁ I.

CZEŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

ROZDZIAŁ 1. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Podstawowe definicje

- **Aprobata techniczna** - dokument potwierdzający pozytywną ocenę techniczną wyrobu stwierdzającą jego przydatność do stosowania w określonych warunkach, wydany przez jednostkę upoważnioną do udzielania aprobat technicznych;
- **Certyfikat zgodności** - dokument wydany zgodnie z zasadami systemu certyfikacji wykazujący, że zapewniono odpowiedni stopień zaufania, iż należycie zidentyfikowano wyrób, proces lub usługa są zgodne z określoną normą lub innymi dokumentami normatywnymi w odniesieniu do wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Certyfikat zgodności wykazuje, że zapewniono zgodność wyrobu z PN lub aprobatą techniczną (w wypadku wyrobów, dla których nie ustalono PN),
- **Dokumentacja powykonawcza** - dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi,
- **Dziennik Budowy** - oznacza dokument przebiegu Robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania Robót,
- **Gwarancja** - techniczne zobowiązanie czasowe Wykonawcy zapewniające bezawaryjne funkcjonowanie zrealizowanego obiektu budowlanego zgodnie z założeniami projektowymi;
- **Harmonogram realizacji robót** - to dokument opracowany przez Wykonawcę i podlegający akceptacji Inspektora Nadzoru, przedstawiający rozplanowanie robót budowlanych na poszczególne etapy w czasie przewidzianym na realizację zadania.
- **Inspektor Nadzoru/Kontraktu** - osoba wyznaczona przez Zamawiającego, o której wyznaczeniu poinformowany jest Wykonawca, odpowiedzialna za nadzorowanie robót i administrowanie przedmiotowego zadania,
- **Kierownik budowy** - osoba wyznaczona przez Wykonawcę, upoważniona do kierowania Robotami i do występowania w jego imieniu w sprawach realizacji zadania,
- **Krajowa deklaracja zgodności** - oświadczenie producenta, stwierdzające na jego wyłączną odpowiedzialność, że wyrób budowlany jest zgodny z Polską Normą albo aprobatą techniczną;

- **Mapa do celów projektowych** - jest to uaktualniona przez geodetę mapa zasadnicza. Mapa do celów projektowych potrzebna jest do uzyskania pozwolenia na budowę i musi być dołączona do projektu architektoniczno-budowlanego. Ważność mapy do celów projektowych jest ograniczona czasowo.
- **Materiały** - wszelkie tworzywa niezbędne do wykonania Robót, zgodne z Wymaganiami Zamawiającego i opracowaną Dokumentacją Projektową,
- **Organ samorządu zawodowego** - organy określone w ustawie o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów,
- **"Program Funkcjonalno-Użytkowy" (PFU)** - oznacza dokument tak zatytułowany, włączony do Kontraktu, przygotowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2004r. Nr 202, poz. 2072, z późn. zm.), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego oraz wszelkie dodatki i zmiany tego dokumentu dokonane zgodnie z Umową. Program Funkcjonalno-Użytkowy zawiera Wymagania Zamawiającego. Gdziekolwiek w Warunkach Umowy występuje określenie „Wymagania Zamawiającego” należy zastąpić je określeniem „Program Funkcjonalno-Użytkowy” i wszelkie odniesienia do „Wymagań Zamawiającego” będą oznaczać odniesienie do „Programu Funkcjonalno-Użytkowego”,
- **Plan BIOZ** - Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003 Nr 120, poz. 1126),
- **Polska Norma** - dokument techniczny, przyjęty do stosowania na zasadzie konsensusu i zatwierdzony przez upoważnioną jednostkę organizacyjną do powszechnego i wielokrotnego stosowania, ustalający zasady, wytyczne lub charakterystyki do uzyskania optymalnego stopnia uporządkowania w określonym zakresie,
- **Pozwolenie na budowę** - decyzja administracyjna zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego,
- **Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane** - tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego przewidującego uprawnienie do wykonywania robót budowlanych.
- **Projekt Budowlany** - Dokument formalno-prawny, konieczny do uzyskania pozwolenia

na budowę, którego zakres i forma jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

- **Projekt Wykonawczy** - oznacza uszczegółowienie Projektu Budowlanego dla potrzeb realizacji robót budowlanych,
- **Projektant** - uprawniona osoba prawna lub fizyczna będąca autorem Dokumentacji Projektowej,
- **SWZ** - Specyfikacja Warunków Zamówienia w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm) oraz aktów wykonawczych do tej ustawy,
- **Teren budowy** - przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy,
- **Właściwy organ** - organ administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, stosowanie do ich właściwości,
- **Wspólny Słownik Zamówień (CPV)** - systemem klasyfikacji produktów, usług i robót budowlanych stworzonym na potrzeby zamówień publicznych,
- **Wykaz Cen** - dokument wypełniany przez Wykonawcę i dostarczany wraz z ofertą oraz włączany do Kontraktu. Zawiera wykaz Robót przewidzianych do wykonania w ramach Kontraktu wraz z oferowanymi kwotami ryczałtowymi za ich wykonanie,
- **Zagospodarowanie terenu** - zakres inwestycji obejmujących drogi wewnętrzne, oświetlenie, instalacje, zieleń i obiekty budowlane na obszarze Inwestycji.
- **Zamawiający** - Gmina Drawno, ul. Kościelna 3,73-220 Drawno.

Inne określenia i definicje - zgodnie z normami budowlanymi.

1.2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

1.2.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego (PFU) jest opis wymagań technicznych, materiałowych i funkcjonalnych dla zadania budowlanego pod nazwą: **„Poprawa funkcjonalności i zachowanie substancji budynku dawnego sądu poprzez działania konserwatorskie i roboty budowlane – II etap ”** służących do przygotowania oferty na wykonanie zadania według formuły „zaprojektuj i wybuduj”.

Funkcja obiektu nie zmienia się.

Celem realizacji przedsięwzięcia jest przebudowa budynku w ramach dostosowania do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych m.in. poprawa funkcjonalności budynku, wzrost efektywności energetycznej, poprawa izolacyjności przegród budowlanych, zachowanie substancji budynku, zachowanie zabytkowego charakteru budynku itp.

Zakres prac dla poszczególnych elementów zamówienia obejmuje:

- W zakresie opracowania dokumentacji projektowej - wykonanie opracowań dla wszystkich niezbędnych branż:
 - ✓ projektu architektoniczno – budowlanego i projektu zagospodarowania (w przypadku potrzeby przy pozwoleniu na budowę),
 - ✓ Projektu Technicznego (w przypadku potrzeby przy pozwoleniu na budowę),
 - ✓ Projekt zgłoszenia robót budowlanych (w przypadku dokonania zgłoszenia),
 - ✓ Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru wszystkich realizowanych robót budowlanych (STWiORB),
 - ✓ Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),

Opracowany Projekt Budowlany będzie podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, natomiast pozostałe opracowania zawierać będą opis szczegółowych wymagań technicznych niezbędnych do zrealizowania zadania inwestycyjnego.

- W zakresie wykonania czynności nadzoru autorskiego - wykonanie czynności określonych w art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. Nadzór będzie obejmować cały zakres branżowy zadania inwestycyjnego i będzie pełniony przez cały okres realizacyjny aż do zakończenia okresu gwarancyjnego.

- W zakresie wykonania robót budowlanych - wykonanie robót we wszystkich branżach i zakresie projektowym wg opracowanej i uzgodnionej z inwestorem dokumentacji, wykonanie prób końcowych, przygotowanie dokumentacji powykonawczej, przedłożenie Zamawiającemu kompletu dokumentów do uzyskania pozwolenia na użytkowanie wg wymogów P.I.N.B – jeśli okaże się niezbędne.

1.2.2. Nazwy i kody wg Wspólnego Słownika Zamówień.

Wg wspólnego Słownika Zamówień (CPV) planowane zamówienie na roboty budowlane zawarte będzie w grupie robót:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

45000000-7 Roboty budowlane

45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

1.2.3. Charakterystyczne parametry techniczne i wielkościowe inwestycji (docelowe)

Powierzchnia zabudowy budynku: 350 m²

Powierzchnia netto (piwnica, parter, I piętro, poddasze): 889,54 m²

Powierzchnia użytkowa (piwnica, parter, I piętro wyłączając komunikację): 445,01 m²

Powierzchnia komunikacji: 127,44 m²

Kubatura: 4 445 m³

Długość budynku: 2283 m

Szerokość budynku: 1 509 m

Wysokość: ok. 12,80 - 13,60 m (różnice w poziomie terenu)

1.2.4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

1.2.4.1. Lokalizacja obiektu

Budynek objęty zakresem inwestycji zlokalizowany jest w miejscowości Drawno, Gmina Drawno, województwo zachodniopomorskie, na działce nr 297/2, obręb 0006 Drawno.

1.2.5. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.

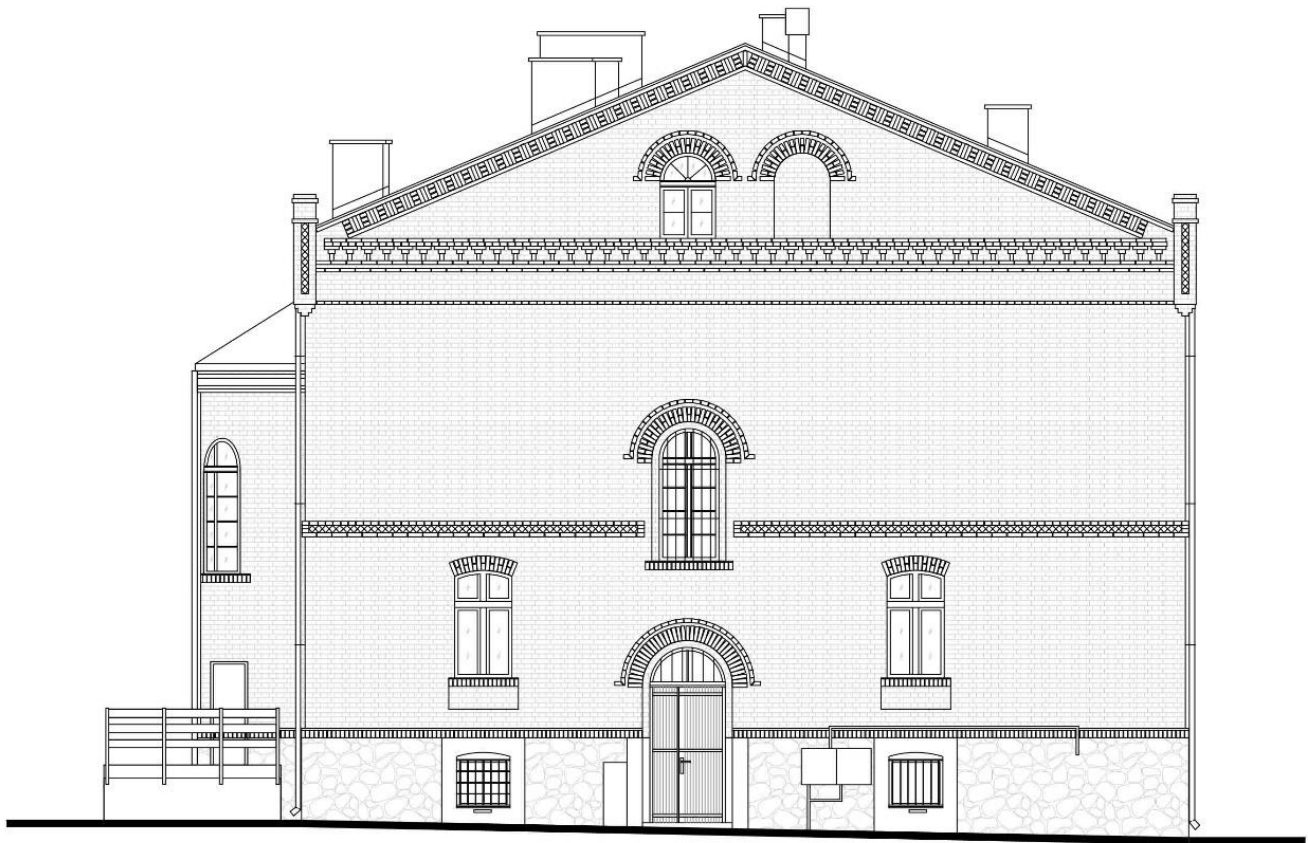
Budynek dawnego sądu a obecnie siedziba Urzędu Miejskiego w Drawnie znajduje się przy ul. Kościelnej nr 3, w bliskim sąsiedztwie rynku dawnego centralnego placu miejskiego (Plac Wolności), zlokalizowanego w płn.-wschodniej części starego miasta. Jest to budynek wolnostojący, usytuowany kalenicowo do ul. Kościelnej. Na siedzibę Urzędu Miasta budynek został zaadaptowany w 1970 r.

Powstanie budynku można datować na 4 ćwierć XIX w. Budynek jest przykładem ceglanej budowli publicznej typowej dla 2 połowy XIX w. Założony na planie prostokąta, układ funkcjonalny pomieszczeń symetryczny, podłużny dwu- i półtraktowy, z klatką schodową i holem na osi poprzecznej. Oś poprzeczną akcentuje w płn.-wsch. części rzutu (elewacja tylna) wysunięta poza lico muru kubatura klatki schodowej - ryzalit na planie półokręgu (II kondygnacyjna bryła w kształcie połowy walca nakryta niezależnym dachem). Ściany zewnętrzne z cegły pełnej gr. 51 cm i 38 cm; ściany wewnętrzne gr. 25 cm, 12 cm; pokrycie dachu: łupek na deskowaniu.

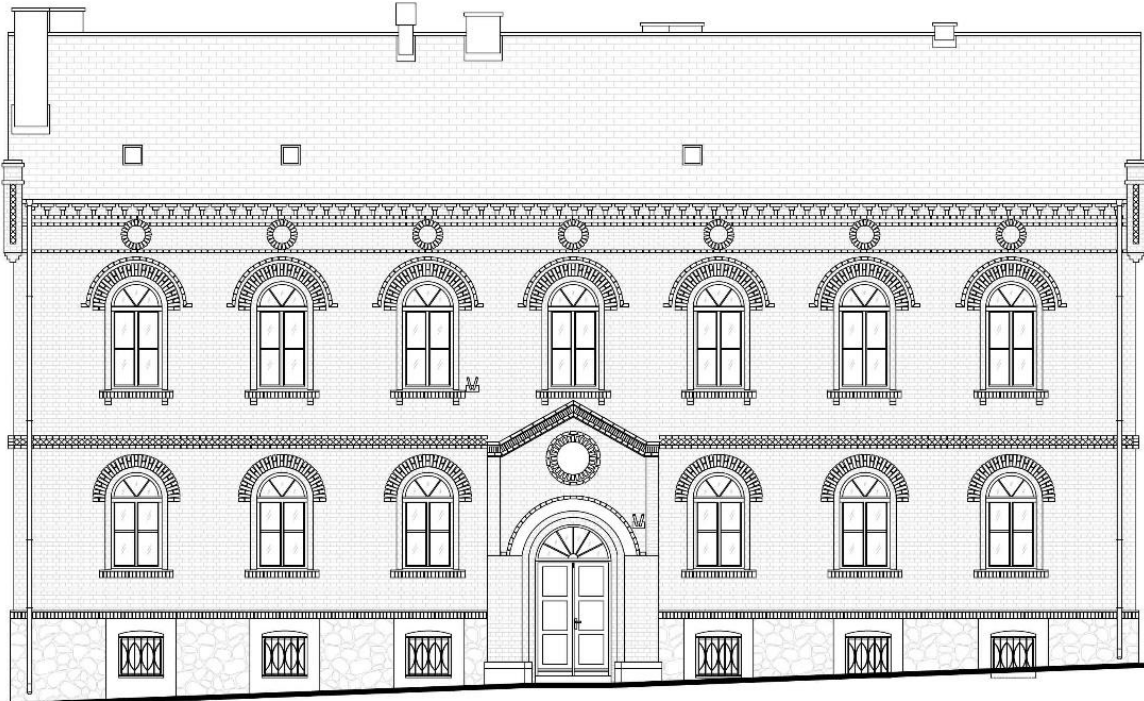
Budynek o zwartej bryle, II kondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony, posadowiony na wysokim kamiennym cokole, nakryty dachem dwuspadowym. Naroża budynku zaakcentowane czworobocznymi znacznie wychodzącymi z lica ściany sterczynami. Rozwiązanie klinkierowych elewacji cechuje osiowość i pełna symetria (znajdująca też odbicie w rozplanowaniu wnętrza). Fasadę podkreślają wysokie okna z pełnym łukiem nadproży, centralnie umieszczone główne wejście, ujęte portalem wysuniętym przed lico i zakończonym trójkątnym szczytem z okulusem. W elewacji tylnej zastosowano mniej efektowne formy otworów okiennych - zakończone odcinkowo. Schematycznie rozwiązany (niemniej podkreślający znaczenie urzędowej budowli) ceramiczny detal kumuluje się w górnych partiach elewacji, gdzie nad oknami drugiej kondygnacji umieszczono szeroki gzyms podokapowy z owalnymi blendami, na którym wsparto ząbkowy gzyms wieńczący. Architekturę gmachu publicznego cechują: wysokie przyziemie akcentowane kamiennym cokołem, wysokie kondygnacje użytkowe (parter 3,20 m, piętro 3,5 m w świetle), które doświetlają wysokie okna oraz symetrycznie i czytelnie rozplanowane wnętrza z przestronnym układem komunikacyjnym.



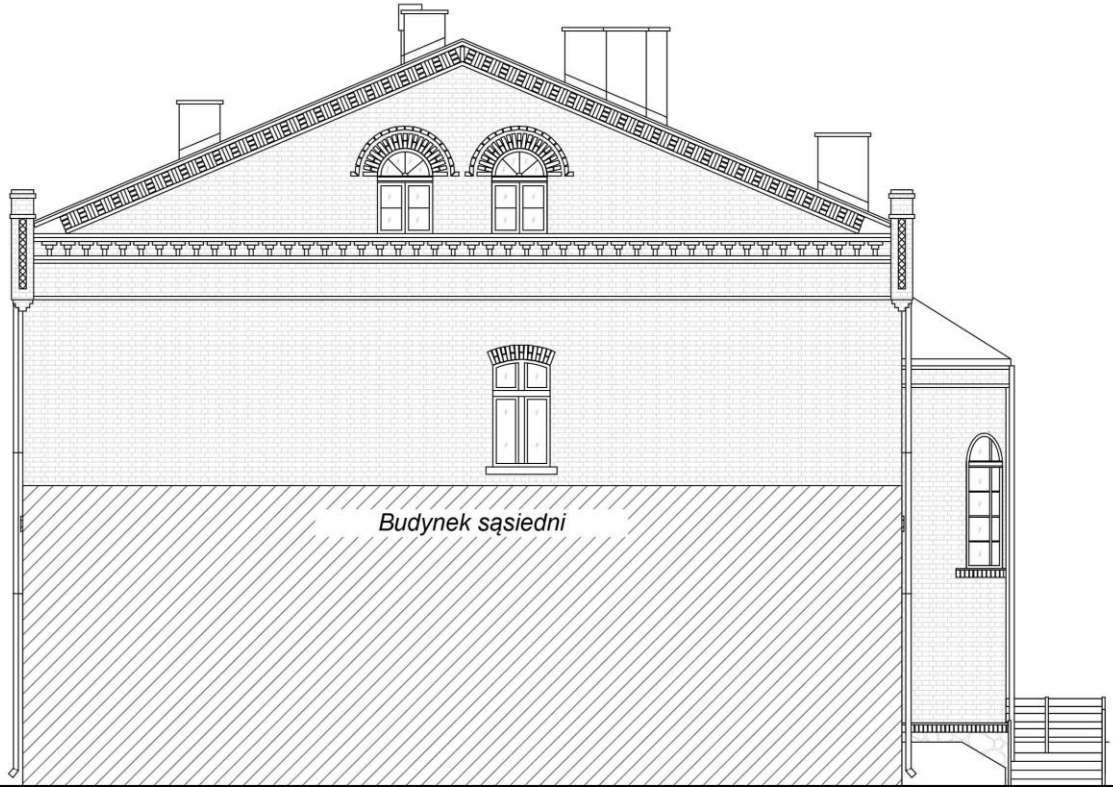
ELEWACJA TYLNA



ELEWACJA BOCZNA



ELEWACJA FRONTOWA



ELEWACJA BOCZNA

Wnętrze budynku posiada układ typowy, „urzędowe” rozplanowanie z korytarzem poprowadzonym na osi długiej i z pokojami urzędników po obu jego stronach. Na uwagę zasługują: kamienne schody głównej klatki schodowej, drzwi do sali posiedzeń (piętro) zwieńczone profilowanym tympanonem, w sali obrad zastosowano ozdobne rozwiązanie nadproża z płycinowym tympanonem dekorowanym geometrycznym wzorem i zwieńczonym profilowanym gzymsem, również na piętrze zachowana jest oryginalna ścianka działowa pomiędzy boczną klatką schodową a korytarzem — szklona w drewnianym szkielecie, z 2 skrzydłowymi drzwiami z łukowym naświetlem szklonym w promienistych szczelinach. W sali obrad na I piętrze zachowany drewniany parkiet klepkowy, schody główne w holu jednobiegowe i klatki schodowej dwubiegowe wykonane z bloków kamiennych granitowych, w części płn.-zachodniej budynku w dodatkowej klatce schodowej, schody drewniane zabiegowe policzkowe pełne, prowadzące na poddasze, balustrada drewniana oryginalna z prostymi tralkami i poręczą oraz profilowanym toczonym słupkiem głównym. Stolarka drzwiowa wewnętrzna, stolarka drzwiowa drewniana płycinowa pełna z płycinowymi ościeżnicami, 1 skrzydłowe.



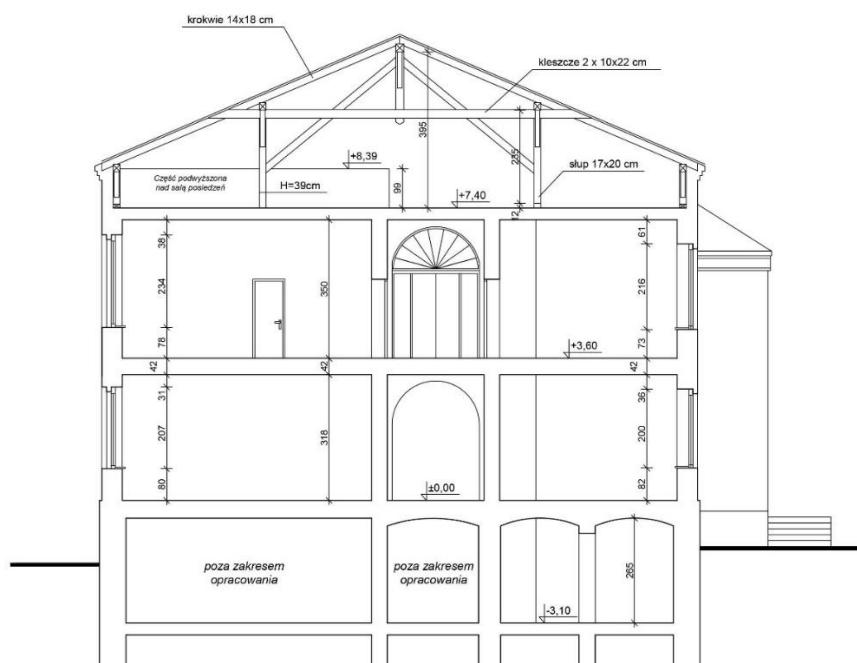
Fot. 1, 2, 3 komunikacja na parterze budynku



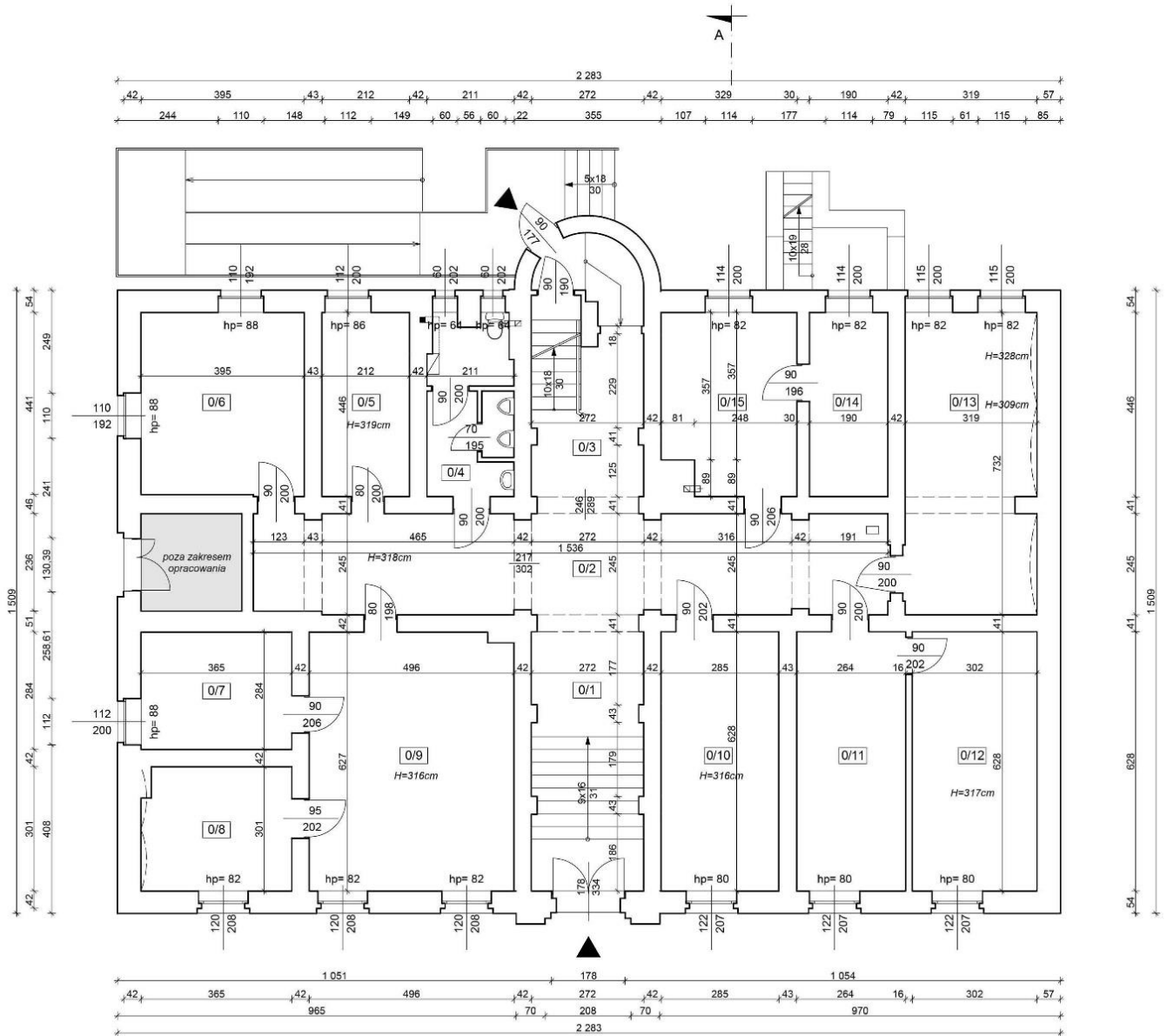
Fot. 4, 5, 6 komunikacja na piętrze budynku

1.2.6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe.

Zestawienie istniejących pomieszczeń i powierzchni



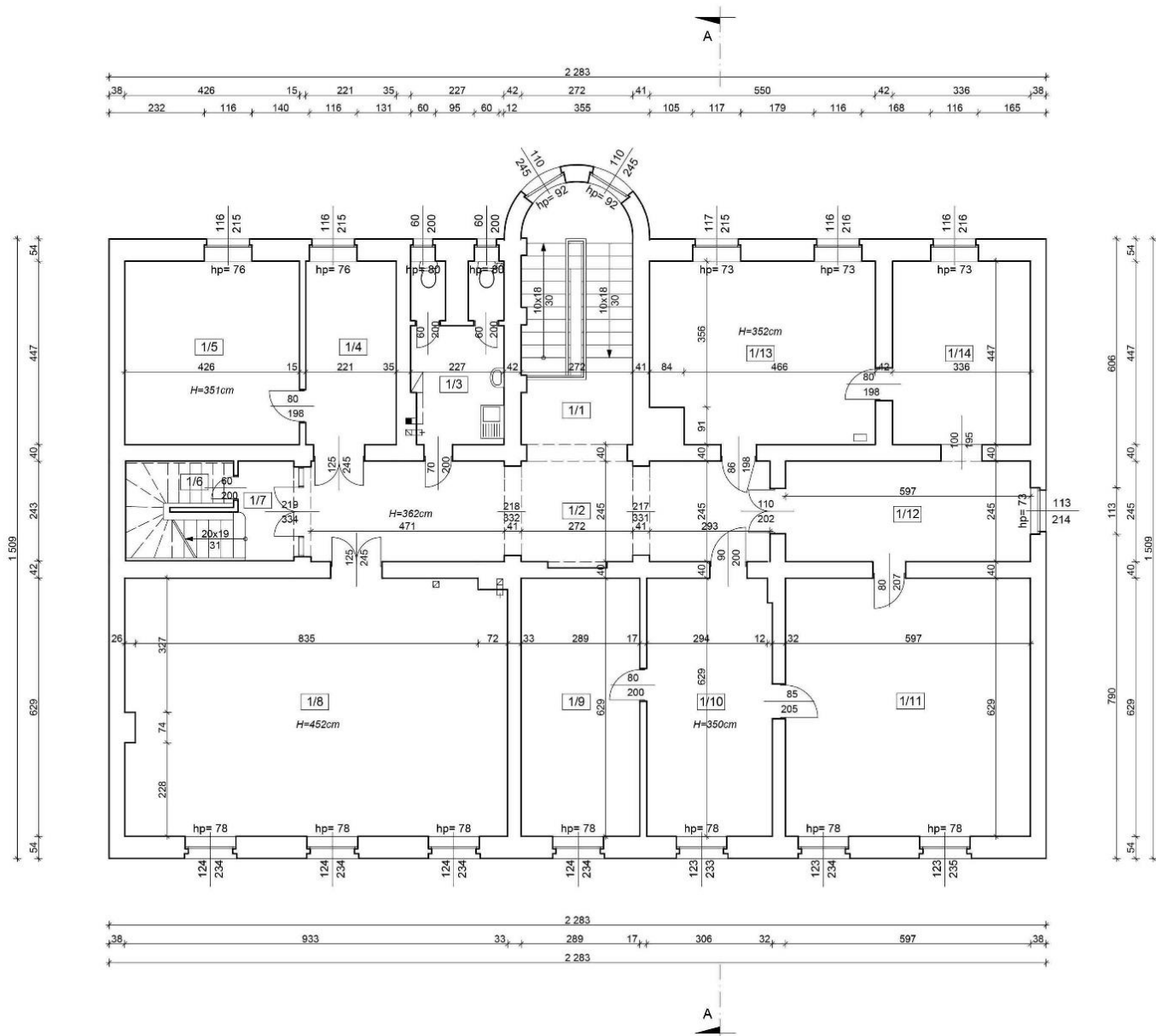
Parter



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
0/1	Klatka schodowa	16,86
0/2	Komunikacja	39,14
0/3	Klatka schodowa	10,10
0/4	Toaleta	8,41
0/5	Pok. 8 Referat planowania inwest. i ochr. środ.	9,46
0/6	Pok. 1 Skarbnik	17,48
0/7	Pok. 2 Referat finansowo- księgowy	10,37
0/8	Pok. 2 Referat finansowo- księgowy	10,80
0/9	Pok. 2 Referat finansowo- księgowy	30,93
0/10	Pok. 3 Referat organiz.- administracyjny	17,90
0/11	Pok. 4 Referat planowania inwest. i ochr.śr.	16,58
0/12	Pok. 4 Referat planowania inwest. i ochr.śr.	18,97
0/13	Pok. 5 Referat planowania inwest. i ochr.śr.	23,22
0/14	Pok. 6 Referat organiz.- administracyjny	8,47
0/15	Pok. 6 Referat organiz.- admin. Informatyk	13,95
	RAZEM	252,64

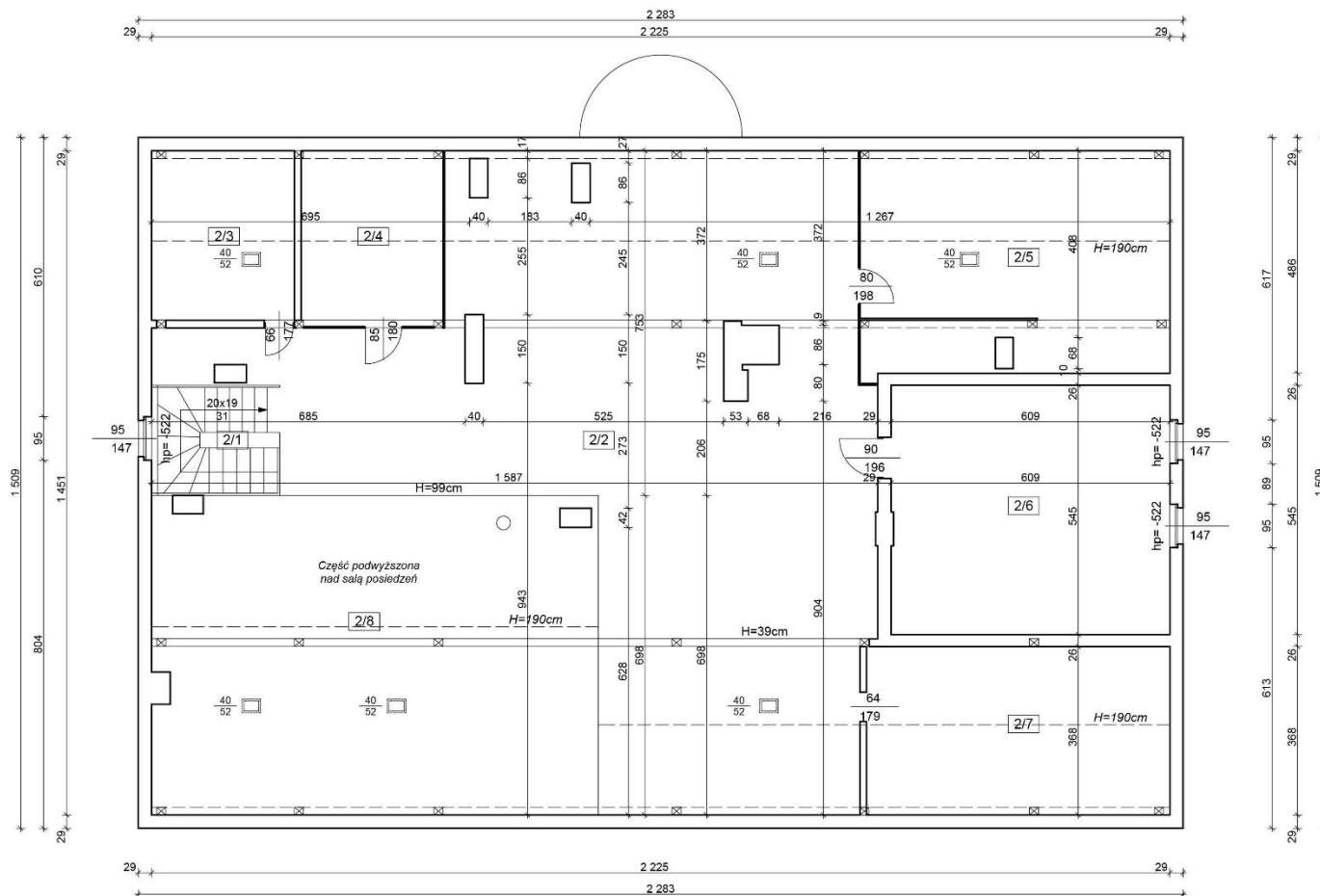
Piętro



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1/1	Klatka schodowa	16,58
1/2	Komunikacja	28,22
1/3	Toaleta	8,90
1/4	Pok. nr 9 Referat organiz.- administracyjny	9,88
1/5	Pok. nr 9a Referat organiz.- administracyjny	19,04
1/6	Pomieszczenie gospodarcze	1,75
1/7	Klatka schodowa	4,87
1/8	Pok. nr 11 - Sala posiedzeń	58,29
1/9	Sekretarz Gminy	18,18
1/10	Pok. nr 12 - Sekretariat	19,18
1/11	Burmistrz	37,55
1/12	Przedpokój	14,62
1/13	Pok. nr 13 Urząd Stanu Cywilnego	15,02
1/14	Pok. nr 14 - Kierownik USC	23,82
	RAZEM	275,90

Poddasze



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia podłogi [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Posadzka
2/1	Klatka schodowa	5,32	5,32	drewniana
2/2	Strych	130,94	102,53	deski drewniane
2/3	Pomieszczenie strychowe	11,54	5,40	deski drewniane
2/4	Pomieszczenie strychowe	11,47	5,36	deski drewniane
2/5	Pomieszczenie strychowe	32,99	19,65	deski drewniane
2/6	Archiwum	33,15	33,15	panele
2/7	Pomieszczenie strychowe	24,40	11,34	deski drewniane
2/8	Część podwyższona nad salą posiedzeń	67,28	27,45	deski drewniane
	RAZEM	317,09	210,20	

UWAGA!

Podane powierzchnie projektowane są orientacyjne do wykonania projektu budowlanego. W uzasadnionych technicznie, przypadkach dopuszcza się zmiany powyższych wskaźników po pisemnym, rzetelnym uzasadnieniu i uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

1.2.7. Zakres stosowania.

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy (PFU) stanowi dokument Zamawiającego opisujący przedmiot zamówienia wg formuły „projektuj i buduj”, zadania opisanego poniżej, stanowiący podstawę do:

- przeprowadzenia procedury wyboru Wykonawcy w trybie ustawy Prawo Zamówień Publicznych,
- przygotowania oferty Wykonawcy,
- dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty na zaprojektowanie, wykonanie i odbiór robót budowlanych,
- zawarcie umowy na wykonanie dokumentacji projektowej i robót budowlanych,
- realizację robót budowlanych.

1.2.8. Zakres zasadniczych robót budowlanych przewidzianych do wykonania

Wykonanie przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

- opracowanie dokumentacji projektowej dla przedmiotowej inwestycji,
- opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie odpowiadającym dokumentacji projektowej,
- opracowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji inwestycji,
- uzyskanie wymaganych prawem decyzji, uzgodnień i opinii dla dokumentacji, w tym m.in.:
 - ✓ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (jeśli okaże się niezbędna),
 - ✓ decyzji udzielającej pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych,
 - ✓ niezbędnych uzgodnień i pozwoleń
- wykonanie robót budowlanych w oparciu o sporządzone projekty i dokumenty, w tym przywrócenie terenu do stanu sprzed rozpoczęcia (lub w szczególnym wypadku w innym zakresie),
- wykonanie odbiorów robót ulegających zakryciu, prób szczelności, odbiorów końcowych, uruchomienia i regulacji urządzeń i instalacji itp.,
- pełnienie nadzoru autorskiego nad realizacją zaprojektowanego zadania,
- wszelkie rozwiązania projektowo-wykonawcze należy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji (wymaga się pisemnej akceptacji Zamawiającego),

Zakres robót budowlanych obejmuje kompleksowe wykonanie wszelkich prac budowlanych - zaprojektowanych przez wykonawcę - w zakresie robót przygotowawczych, rozbiórkowych, konstrukcyjnych, montażowych, ogólnobudowlanych, instalacyjnych, dostawy i montażu wyposażenia oraz urządzeń oraz robót wykończeniowych, niezbędnych do wykonania i ukończenia inwestycji, zapewniając stworzenie obiektu w pełni funkcjonalnego i przygotowanego do eksploatacji i obejmuje:

- wydzielenie pomieszczeń na poddaszu budynku wraz z niezbędnymi robotami budowlanymi w nowo wydzielonych pomieszczeniach (roboty budowlane) z uwzględnieniem:
 - przebudowy istniejących schodów drewnianych na poddasze;
 - konserwacji drewnianej konstrukcji na poddaszu;
 - montażu 4 sztuk okien połaciowych w dachu budynku;
 - dociepleni części poddasza, stropu i przegród na poddaszu od wewnątrz budynku;
 - instalacje: elektryczna, oświetleniowa, teletechniczna – rozprowadzenie na poddaszu budynku;

(zakres szczegółowo opisany poniżej),

- wykonanie klimatyzacji w budynku, w pomieszczeniach biurowych na parterze i piętrze,

(zakres szczegółowo opisany poniżej),

- remont terenu utwardzonego na zewnątrz budynku o powierzchni ok 500 m²
- prace renowacyjne, odtworzeniowe i wykończeniowe w budynku.

Szczegółowy opis poszczególnych części zadania.

Dokumentacja i pozwolenie na budowę

Zakresem prac projektowych jest opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej oraz innych dokumentów wymaganych obowiązującymi przepisami prawa w tym Prawa budowlanego, wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę / dokonania prawomocnego zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę przyjętego bez protestu przez właściwy organ - jeżeli pozwolenie lub zgłoszenie będzie wymagane - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Prawa budowlanego i obejmuje wykonanie:

- koncepcji uzgodnionej i zaakceptowanej przez przedstawiciela Zamawiającego (koncepcja wymaga pozytywnego zatwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego przed rozpoczęciem prac projektowych i robót budowlanych) - 1 egzemplarz dla Zamawiającego w wersji papierowej i elektronicznej edytowalnej utrwalonej na nośniku elektronicznym,
- dokumentacji budowlanej wraz z jej wszelkimi elementami składowymi zgodnie z przepisami prawa w szczególności Prawa budowlanego (w przypadku konieczności uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę), a w przypadku zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę - dokumentacja projektowa niezbędna do dokonania takiego zgłoszenia robót zgodnie z przepisami prawa w szczególności Prawa budowlanego. Dokumentacja projektowa niezależnie od formy i zawartości, wymaga pisemnego pozytywnego zatwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub przed złożeniem zgłoszenia robót i przed rozpoczęciem robót budowlanych - 1 egzemplarz dla Zamawiającego w wersji papierowej i elektronicznej edytowalnej utrwalonej na nośniku elektronicznym;

W przypadku braku konieczności uzyskania pozwolenia lub zgłoszenia Zamawiający oczekuje dokumentacji wykonawczej charakteryzującej wykonanie robót budowlanych,

- innych opracowań projektowych i dokumentów wynikających z obowiązujących przepisów prawa w szczególności Prawa budowlanego i norm oraz zapisów PFU, niezbędnych do realizacji, zakończenia i użytkowania przedmiotu zamówienia oraz uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę lub skutecznego dokonania zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę - jeżeli będą wymagane - a także uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zgłoszenia zakończenia robót przyjętego przez organ bez protestu - jeżeli będą wymagane - po 1 egzemplarzu dla Zamawiającego w wersji papierowej i elektronicznej edytowalnej utrwalonej na nośniku elektronicznym,

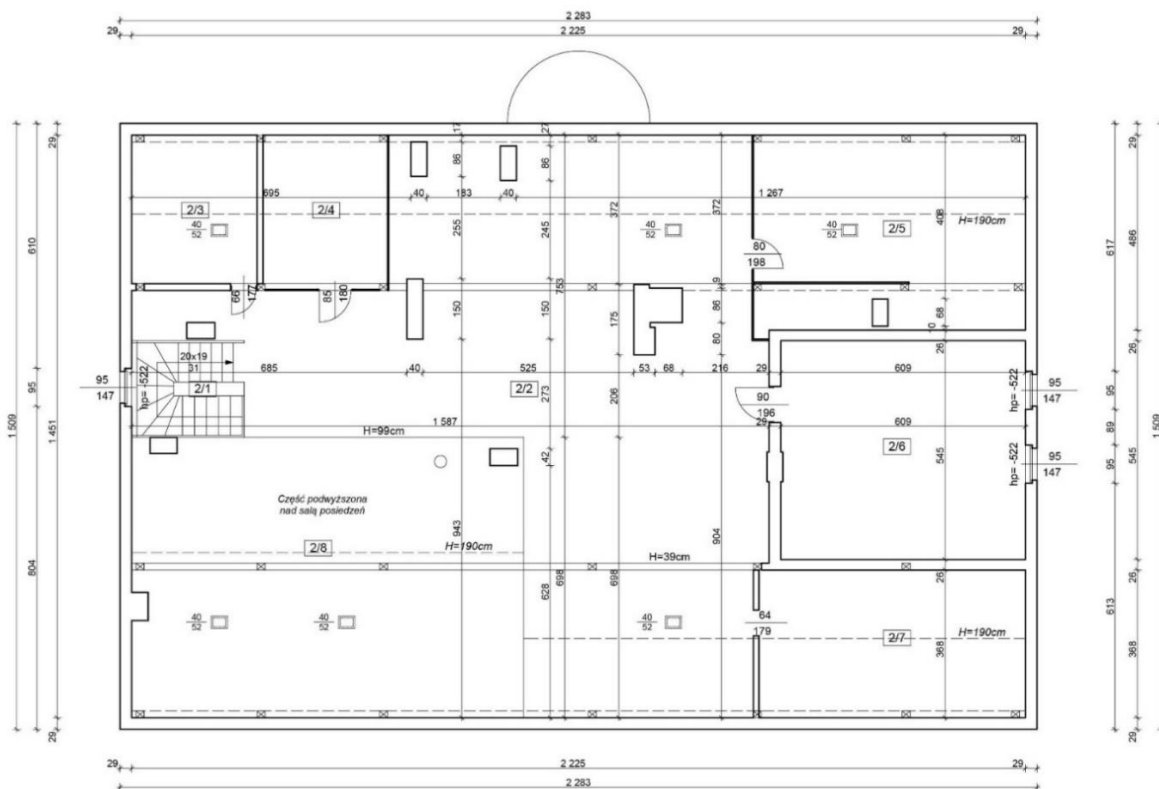
- uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę / przygotowanie i złożenie zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę wraz z uzyskaniem zaświadczenia o braku sprzeciwu na prowadzenie robót budowlanych z właściwego organu architektoniczno - budowlanego - jeżeli będą wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - 1 egzemplarz dla Zamawiającego w wersji papierowej i elektronicznej edytowalnej utrwalonej na nośniku elektronicznym,
- uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie / dokonanie skutecznego zgłoszenia zakończenia robót przyjętego przez właściwy organ bez protestu - jeżeli będą wymagane.

Wykonawca w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia wykona i pozyska wszelkie niezbędne uzgodnienia, warunki, materiały wyjściowe, rzutu, mapy, zgody, inwentaryzacje, decyzje, zgłoszenia, uzgodnienia branżowe itd. niezbędne do kompletnego wykonania prac projektowych oraz kompletnego wykonania i ukończenia robót budowlanych umożliwiających prawidłowe i zgodne z przepisami prawa oraz normami użytkowanie przedmiotu umowy. Wszelkie czynności i koszty związane z opracowaniem kompletnej dokumentacji projektowej i uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę / dokonania zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę przyjętego przez organ bez protestu - jeżeli będzie wymagane, wraz z pozostałymi czynnościami i dokumentacjami opisanymi lub wynikającymi z PFU, i Umowy oraz załączników do tych dokumentów, zawierają się w niezmiennym wynagrodzeniu ryczałtowym i nie podlegają odrębnemu lub dodatkowemu rozliczeniu.

Branża budowlana

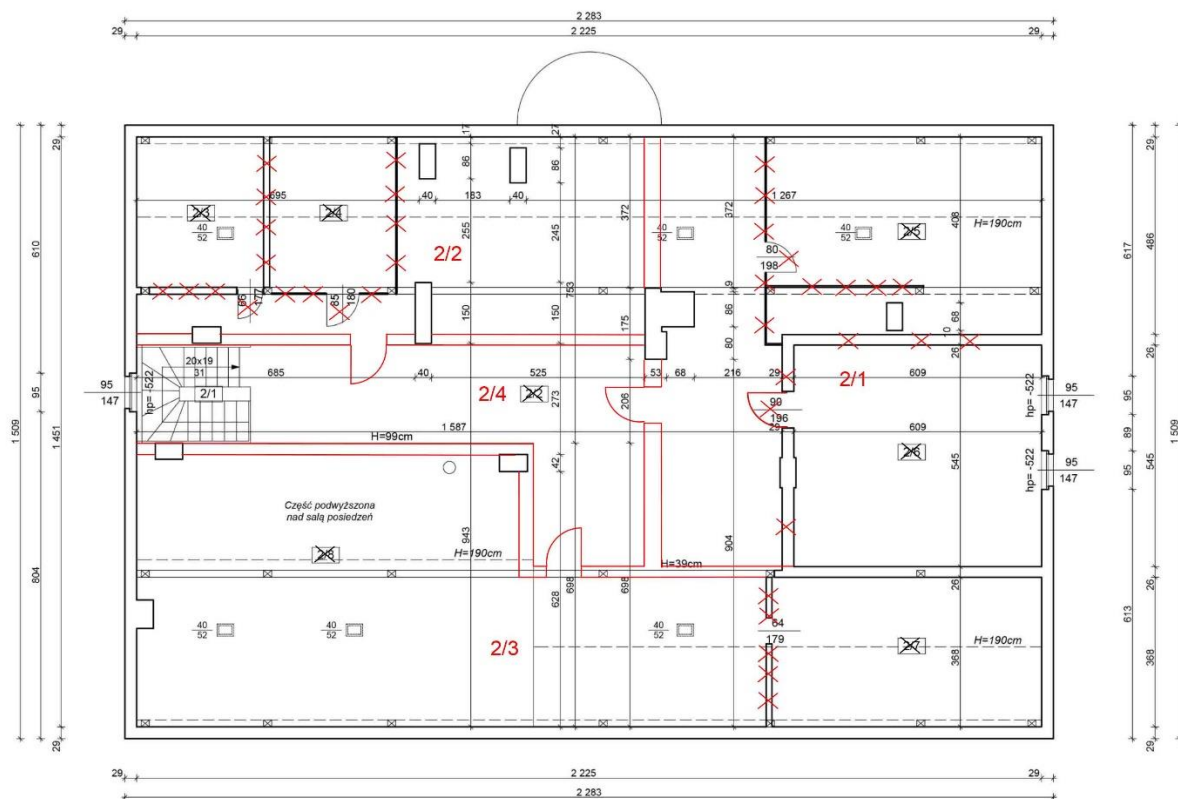
- wydzielenie pomieszczeń na poddaszu budynku wraz z niezbędnymi robotami budowlanymi w nowo wydzielonych pomieszczeniach – w niniejszym zakresie robót budowlanych należy uwzględnić poniżej opisane roboty budowlane, instalacyjne, wykończeniowe.

Poniższy rzut przedstawia istniejący układ pomieszczeń na poddaszu budynku – inwentaryzacja.



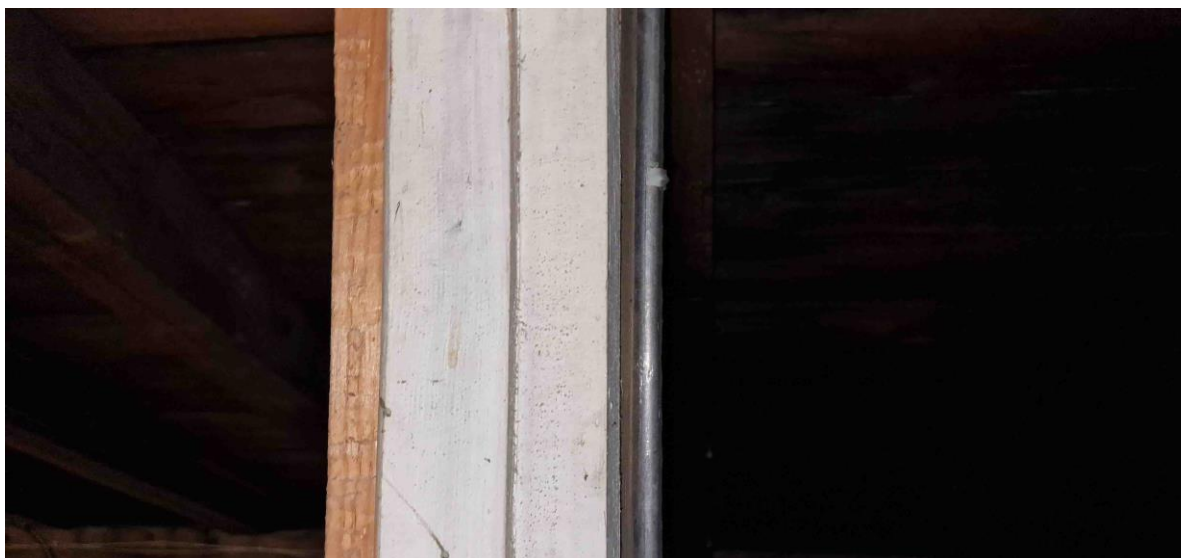
W części niniejszej należy dokonać rozbiórki ścian pomieszczeń oznaczonych poniżej celem ich powiększenia.

Poniższy rzut przedstawia planowany układ pomieszczeń na poddaszu budynku – po powiększeniu pomieszczeń.



Pomieszczenie archiwum oznaczone na powyższym rzucie jako 2/1 - należy wykonać następujące roboty budowlane:

- ✓ wyburzenie ścian;



- ✓ wybudowanie nowych ścian i ich docieplenie wraz ze wstawieniem drzwi antywłamaniowych do archiwum;
- ✓ podwieszenie sufitów wraz z ich dociepleniem (poza częścią istniejącego archiwum – pomieszczenie 2/6);



- ✓ wyrównanie podłogi do poziomu belki nośnej wraz z dociepleniem, warstwa wykończeniowa – panele drewniane o klasie ścieralności min. AC5;



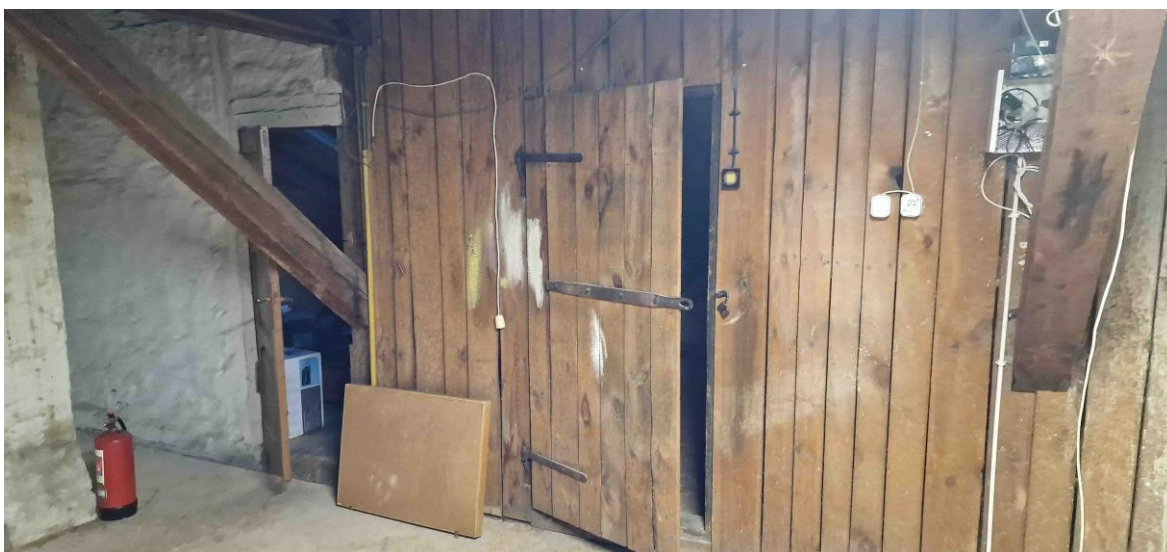
- ✓ wykonanie instalacji elektrycznych, oświetleniowej – z oprawami LED przystosowanymi do pomieszczeń archiwum urzędowego, teletechnicznej – 2 gniazda internetowe;
- ✓ rozbudowy instalacji c.o. (w razie potrzeby zwiększenie średnicy rury zasilającej c.o od źródła ciepła lub piętra budynku);
- ✓ montaż 2 szt. okien połaciowych z roletami materiałowymi, z niezbędnymi obróbkami wraz z dociepleniem części poddasza;



- ✓ dostosowanie pomieszczenia do pełnienia funkcji archiwum urzędowego wraz z wyposażeniem w regały stalowe 10 sztuk, szafę suwaną, stoliki w ilości 2 sztuki, meblóściankę zamykaną na dokumenty;

Pomieszczenie magazynowe oznaczone na powyższym rzucie jako 2/2 - w niniejszym zakresie robót budowlanych należy uwzględnić powiększenie pomieszczenia z istniejących pomieszczeń na poddaszu oznaczonych na rzucie inwentaryzacji jako 2/3, 2/4 oraz części 2/2 - należy wykonać następujące roboty budowlane:

- ✓ wyburzenie ścian działowych;



- ✓ wybudowanie nowych ścian i ich docieplenie wraz ze wstawieniem drzwi do pomieszczenia;
- ✓ podwieszenie sufitów wraz z ich dociepleniem;
- ✓ wyrównanie podłogi do poziomu belki nośnej wraz z dociepleniem, warstwa wykończeniowa – panele drewniane o klasie ścieralności min. AC5;
- ✓ wykonanie instalacji elektrycznych, oświetleniowej – z oprawami LED, teletechnicznej – jedno gniazdo internetowe;
- ✓ rozbudowy instalacji c.o. w pomieszczeniu magazynowym;
- ✓ montaż 2 szt. okien połaciowych z roletami materiałowymi, z niezbędnymi obróbkami wraz z dociepleniem części poddasza;



Pomieszczenie strychu oznaczone na powyższym rzucie jako 2/3 - w niniejszym zakresie robót budowlanych należy uwzględnić powiększenie pomieszczenia z istniejących pomieszczeń na poddaszu oznaczonych na rzucie inwentaryzacji jako 2/7 i 2/8 - należy wykonać następujące roboty budowlane:

- ✓ wyburzenie ścian działowych;
- ✓ wybudowanie nowych ścian min. do wysokości sufitu podwieszanego pomieszczeń 2/1 i 2/4 oraz docieplenie od wewnętrznej strony pomieszczenia strychu;
- ✓ obsadzenie drzwi wejściowych do pomieszczenia.
- ✓ wykonanie instalacji oświetleniowej pomieszczenia;



- ✓ część pomieszczenia 2/8 jest podwyższona ze względu na lokalizację pod pomieszczenia sali posiedzeń, w związku z czym należy wykonać również schody wejściowe na część podwyższoną;
- ✓ należy zabezpieczyć i prawidłowo zamontować, podwiesić przewody z masztu lokalizowanego na dachu, jak również zabezpieczyć i uszczelnić połączenie masztu z połącją dachu;
- ✓ wykonanie wylazu dachowego ze schodami opuszczanymi;



Pomieszczenie ciągu komunikacyjnego oznaczone na powyższym rzucie jako 2/4 -

w niniejszym zakresie robót budowlanych należy uwzględnić wydzielenie pomieszczenia z istniejącego oznaczonego na rzucie inwentaryzacji jako 2/2 - należy wykonać następujące roboty budowlane:

- ✓ podwieszenie sufitów wraz z ich dociepleniem;



- ✓ wykończenie od strony wewnętrznej ściany szczytowo-schodowej – uzupełnienie ubytków, wygładzenie i malowanie;
- ✓ wyrównanie podłogi do poziomu belki nośnej wraz z dociepleniem, warstwa wykończeniowa – płytki ceramiczne;



- ✓ wykonanie instalacji elektrycznych, oświetleniowej – z oprawami LED;
- ✓ wykończenie nowo wybudowanych ścian z wykonaniem lamperii (łącznie z klatką schodową) z tynku mozaikowego;
- ✓ rozbiórka istniejących schodów drewnianych oraz budowa nowych schodów drewnianych lub betonowych (w tym przypadku wykończonych płytkami ceramicznymi) z wykonaniem nowej balustrady;



- ✓ remont pomieszczenia pod-schodowego z wykończeniem ścian i wykonaniem posadzki z płyt ceramicznych;



Wykonanie klimatyzacji w budynku, w pomieszczeniach biurowych na parterze i piętrze.

Niniejszy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie instalacji klimatyzacji pomieszczeń w budynku Urzędu Miejskiego w Drawnie na parterze i na piętrze.

Wykonanie powinno zawierać:

- dostawę i montaż klimatyzacji typu split / multi split do pomieszczeń na parterze i piętrze budynku;
- dostawa i montaż pilotów sterujących;
- wykonanie układu odprowadzania skroplin;
- wykonanie przejść instalacyjnych (jeżeli wymagane wykonać jako przejścia p.poż.);
- prace ogólnobudowlane tj. naprawa przejść instalacyjnych, malowanie, prace odtworzeniowe itp.;
- wykonanie niezbędnych nastaw, prób, badań i regulacji;
- uruchomienie klimatyzacji.

Proponowana lokalizacja urządzeń zewnętrznych na dachu budynku od strony podwórza - elewacji tylnej, z rozprowadzeniem w posadzce na poddaszu, natomiast w pomieszczeniach biurowych od wewnątrz.

Pomieszczenia w których należy zamontować urządzenia wewnętrzne:

Parter: 0/5, 0/6, 0/7, 0/8, 0/9, 0/10, 0/11, 0/12, 0/13, 0/15

Piętro: 1/4, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/13, 1/14

Uwaga: zabrania się lokalizowania jakichkolwiek urządzeń, instalacji po zewnętrznych stronach elewacji budynku!!

Remont terenu utwardzonego na zewnątrz budynku o powierzchni ok 500 m²

Niniejszy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie nowej nawierzchni betonowej na zewnątrz budynku „teren podwórza” nie będącego częścią drogi publicznej.

Wykonanie powinno zawierać:

- zerwanie starej nawierzchni bitumicznej;



- uzupełnienie podbudowy kruszywem łamanym;
- ułożenie nawierzchni utwardzonej z kostki brukowej betonowej grubości 8 cm o powierzchni ok 500 m²;
- Remont ściany podtrzymującej skarpe;



ROZDZIAŁ 2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Zamawiający wymaga, aby wszelkie roboty budowlane w budynku były dostosowane do obowiązujących norm i przepisów prawa polskiego, przy użyciu materiałów budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych zapewniających użytkowanie budynku w sposób bezpieczny, zgodny z określoną funkcją.

Zamawiający wymaga przyjęcia rozwiązań technicznych opartych na nowoczesnych, wysokiej jakości technologiach, materiałach i standardach.

Wszelkie rozwiązania zawarte w dokumentacji budowlanej i wykonawczej dotyczące przedmiotowej inwestycji należy konsultować i przedstawiać do akceptacji Zamawiającemu.

Stosowanie oznaczeń przez Zamawiającego

Wszystkie wskazane w niniejszej PFU oraz SWZ oznaczenia indywidualizujące opisywane materiały, urządzenia, technologie lub rozwiązania techniczne, w szczególności: znaki towarowe, patenty, nazwy producentów, oznaczenia modeli produktów lub urządzeń, zawarte zarówno w opisach jak i na rysunkach, mają charakter informacyjny i niewiążący. W każdym przypadku występowania takiego oznaczenia indywidualizującego przyjęć należy w sposób dorozumiany, że występuje ono każdorazowo wraz ze zwrotem „lub równoważny”. Rozumieć przez to należy, że dopuszcza się zastosowanie rozwiązań, urządzeń lub materiałów równoważnych, o nie gorszych niż opisane parametrach technicznych, spełniających obowiązujące przepisy prawa oraz normy, a także atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania na obszarze Unii Europejskiej. W przypadku zastosowania rozwiązań, materiałów lub urządzeń równoważnych Wykonawca zobowiązany jest wykazać, że proponowane przez niego rozwiązania, materiały lub urządzenia równoważne spełniają wskazane wyżej wymagania.

2.1. Wymagania ogólne w stosunku do Wykonawcy.

- dokonać wizji lokalnej obiektu, oceny stanu technicznego oraz inwentaryzacji w zakresie niezbędnym do modernizacji,
- uzgodnić z Zamawiającym koncepcję wszystkich rozwiązań projektowych, materiałowych oraz rodzajów i typów urządzeń,
- zrealizować zadanie uwzględniając wymagania Zamawiającego, dotyczące koncepcji wykończenia elewacji budynku,
- uzyskać wszelkie niezbędne dokumenty, opinie, uzgodnienia i pozwolenia wymagane w zakresie wykonania projektu i realizacji przedmiotowej inwestycji,
- wykonać i przedłożyć Zamawiającemu do zatwierdzenia projekt budowlany

- i wykonawczy wraz ze specyfikacją wykonania i odbioru robót oraz kosztorys robót budowlanych wraz z zestawieniem urządzeń i wyposażenia (przed zamiarem zgłoszenia robót bądź złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę),
- złożyć we właściwym Urzędzie kompletny wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia robót budowlanych i uzyskać, odpowiednią dla wnioskowania, prawomocną zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych,
 - wykonać roboty budowlano-montażowe,
 - odpady budowlane, zdemontowane urządzenia (po ustaleniu z Zamawiającym) wywieźć na koncesjonowane wysypisko komunalne,
 - dostarczyć i zamontować wszelkie niezbędne urządzenia i wyposażenia, dokonać odbiorów, rozruchu i szkoleń obsługi,
 - przygotować wszystkie protokoły niezbędne do zgłoszenia zakończenia robót budowlanych w Inspektoracie Nadzoru Budowlanego bądź, ew. uzyskać pozwolenia na użytkowanie obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego,
 - po wykonaniu robót budowlanych wykonać i dostarczyć Zamawiającemu dokumentację powykonawczą, karty gwarancyjne urządzeń, dokumentację techniczno-ruchową itp.

UWAGA:

Wymaga się, aby przed złożeniem oferty zarówno zespół projektowy jak i wykonawca prac budowlanych dokonał wizji lokalnej na terenie obiektu i na własne ryzyko i koszt dokonał realnej oceny zakresu prac koniecznych do zaprojektowania i wykonania zadania, dla uzyskania efektu końcowego umożliwiającego prawidłowe funkcjonowanie obiektu użyteczności publicznej zgodnie z wymaganiami Zamawiającego. Oferta powinna obejmować wszystkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące do sporządzenia dokumentacji projektowej, do uzyskania zgłoszenia budowy/pozwolenia na budowę w warunkach lokalnych Zamawiającego oraz do prowadzenia robot budowlano-montażowych.

Zapisy niniejszego opracowania nie zwalniają Projektanta ani Wykonawcy prac budowlanych z wyceny pełnego zakresu prac jaki należy wykonać w celu realizacji przedmiotowej inwestycji. PFU nie rości sobie pretensji do miana wyczerpującego zakres zadania i Wykonawca winien to wziąć pod uwagę przy składaniu oferty i realizacji przedmiotu zamówienia. Wymagania mogą nie objąć wszystkich szczegółów niezbędnych do opracowania dokumentacji wymienionych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym. Wykonawca nie może wykorzystywać niedokładności w opisie przedmiotu zamówienia, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub interpretacji.

2.2. Wymagania w zakresie prac projektowych.

Zakres prac projektowych obejmuje sporządzenie dokumentacji projektowej, niezbędnej do uzyskania wszelkich decyzji, w tym ostatecznego zgłoszenia robót budowlanych/decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dokumentacja projektowa (konceptyjna) załączona do niniejszego PFU służy do Opisu Przedmiotu Zamówienia. Niemniej jednak Zamawiający informuje, że dokumentacja ta jest niekompletna i stanowi dokumentację roboczą, którą Wykonawca będzie miał możliwość wykorzystać we własnym projekcie (przejmując za nią odpowiedzialność). W przypadku wykorzystania tej dokumentacji (dla części zakresu prac lub dla całości - do decyzji Wykonawcy), Wykonawca ma obowiązek ją zweryfikować, zaktualizować, uzupełnić o wymagane dokumenty, w tym m.in. uzgodnienia, decyzje, zgody, pozwolenia oraz wszystkie inne dokumenty niezbędne do prawidłowego zrealizowania prac oraz uzyskać akceptację Zamawiającego i Inspektora nadzoru. Wykonawca będzie odpowiedzialny za zweryfikowane elementy dokumentacji projektowej. Dodatkowe elementy projektu (rysunki, opisy) uszczegółowiające /zmieniające /uzupełniające /aktualizujące rozwiązania przedstawione w załączonej Dokumentacji Projektowej, muszą zostać opracowane przez Wykonawcę jako Dokument Wykonawcy i zatwierdzone zgodnie z Warunkami umowy. Na etapie projektowania i realizacji Wykonawca powinien uzyskać wszelkie niezbędne uzgodnienia, decyzje, pozwolenia, zgody, zezwolenia i inne dokumenty niezbędne do prawidłowego zrealizowania Przedmiotu Umowy.

Zapisy znajdujące się w tej dokumentacji oraz wymogi w niniejszym PFU należy traktować uzupełniająco. W przypadku rozbieżności dokumentów, nadrzędne znaczenie mają zapisy wskazane w PFU i w pozostałych załącznikach do PFU.

2.2.1. Wymagania ogólne do projektowania

- 1) Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 2) Przed złożeniem oferty zaleca się, aby każdy z oferentów dokonał wizji w terenie celem oceny, na własną odpowiedzialność, koszt i ryzyko, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące zarówno do prowadzenia robót budowlano-montażowych, jak i przygotowania projektu do uzyskania pozwolenia na budowę oraz sprawdzenia warunków związanych z wykonywaniem prac będących przedmiotem przetargu jak również celem uzyskania dodatkowych informacji koniecznych i przydatnych do oceny prac, gdyż wyklucza się możliwość roszczeń Wykonawcy z tytułu błędnego skalkulowania ceny lub pominięcia elementów

niezbędnych do wykonania umowy.

- 3) Dokumentacja projektowa musi być opracowana w sposób zgodny z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi i ochrony środowiska.
- 4) Dokumentacja projektowa musi posiadać wszelkie wymagane prawem opinie, uzgodnienia, w tym uzgodnienia międzybranżowe, umożliwiające uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 5) Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- 6) Dokumentacja projektowa będzie służyć do realizacji pełnego zakresu robót budowlanych na jej podstawie, niezbędnego do użytkowania przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem.

2.2.2. Ogólny zakres opracowania dokumentacji projektowej dla inwestycji

- 1) projekt budowlany i wykonawczy wraz z projektem kolorystyki i wykończenia - 4 egz. wraz z zapisem w formacie elektronicznym PDF na nośniku cyfrowym;
- 2) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych - 1 egz. wraz z zapisem w formacie elektronicznym PDF na nośniku cyfrowym;
- 3) kosztorys inwestorski i przedmiar robót - 2 egz. wraz z zapisem w formacie elektronicznym PDF na nośniku cyfrowym;
- 4) dokumentacja powykonawcza oraz charakterystyka energetyczna - 1 egz. wraz z zapisem w formacie elektronicznym PDF na nośniku cyfrowym;
- 5) uzyskanie niezbędnych uzgodnień i opinii innych organów, wymaganych przepisami szczególnymi oraz Prawa Budowlanego, niezbędnych do zgłoszenia robót budowlanych w odpowiednim Urzędzie, bądź uzyskania przez Wykonawcę prawomocnego pozwolenia na budowę.

Dokumentacja Powykonawcza

Po zakończeniu robót budowlano-montażowych, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dokumentacji powykonawczej ujmującej zmiany wprowadzone w trakcie wykonywania robót do zatwierdzonej Dokumentacji Projektowej.

Minimalne wymagania dotyczące formy Dokumentacji Projektowej i Dokumentacji Powykonawczej.

Dokumentację Projektową i Powykonawczą należy opracować w języku polskim, stosując zasady wymiarowania oraz oznaczenia graficzne i literowe określone w Polskich Normach. Dokumentacje winny być wykonane w czystej technice graficznej, oprawione w okładkę

formatu A-4 w sposób uniemożliwiający ich zdekompletowanie oraz na nośniku danych CD lub DVD, przy czym należy zastosować następujące formaty i warunki:

- pliki tekstowe w formacie *.doc *.pdf),
- pliki obliczeniowe w formacie: xls, pdf,
- pliki graficzne (rysunki, mapy, szczegóły):

UWAGA! Podstawę do wykorzystania projektów do celów budowlanych będą stanowić jedynie wydruki tekstów i rysunków w formacie papierowym.

2.3. Wymagania w zakresie rozwiązań architektoniczno-budowlanych oraz wykończeniowych

2.3.1. Przygotowanie terenu budowy

W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekazuje Wykonawcy teren objęty zakresem opracowania.

Działka przeznaczona na plac budowy ma zapewniony dojazd drogowy od drogi gminnej.

Na działce jest energia elektryczna zgodnie z warunkami technicznymi dostawcy mediów.

Zagospodarowanie placu budowy wykonać przed rozpoczęciem robót budowlanych.

W zagospodarowaniu placu budowy należy przewidzieć następujące elementy (w razie potrzeby):

- wyznaczenie stref niebezpiecznych;
- wykonanie dróg, dojazdów, wyjść i przejść dla pieszych;
- doprowadzenie energii elektrycznej;
- doprowadzenie wody;
- odprowadzanie lub utylizacja ścieków;
- zapewnienie łączności telefonicznej;
- urządzenie placu postojowego dla maszyn i urządzeń. Zagospodarowanie placu budowy musi umożliwiać realizację inwestycji w jednym etapie.

Uwaga: Wszystkie wyszczególnione roboty budowlane należy przeprowadzić podczas obiektu w ciągłym użytkowaniu. Dopuszczalne jest wyłączenie z użytkowania na cały okres trwania robót budowlanych jedynie poddasze budynku. Pozostałe części – biura na parterze i piętrze budynku mogą być wyłączone z użytkowania jedynie na czas montażu klimatyzacji.

Uwaga: wszystkie elementy zagospodarowania placu budowy powinny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.

2.3.2. Wymagania w zakresie architektury i konstrukcji oraz wykończenia

Przed przystąpieniem do prac będących przedmiotem zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia szczegółowych oględzin i inwentaryzacji elementów konstrukcyjnych budynku.

Przedmiotowy obiekt należy przebudować w nawiązaniu do nowoczesnych form architektonicznych i przy użyciu obecnie stosowanych materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych. Przy projektowaniu należy zachować czystość formy zgodnie z celami użytkowymi.

Na etapie projektu budowlanego należy szczegółowo przeanalizować zasady i możliwości ewakuacji pod kątem ochrony przeciw-pożarowej.

Konstrukcja budynku ma spełniać wszystkie wymagania stawiane przez obowiązujące normy i przepisy budowlane. Konstrukcja obiektu ma zapewnić:

- łatwość i prostotę w utrzymaniu czystości;
- długi okres eksploatacji bez konieczności dokonywania konserwacji i uzupełniania powłok antykorozyjnych;
- właściwe warunki eksploatacji urządzeń związanych z utrzymaniem właściwego mikroklimatu w obiekcie.

Projektant może zmienić wskazane materiały, jeśli będzie to korzystne dla Obiektu. Każdorazowo musi uzyskać zgodę Zamawiającego.

2.4. Wymagania w zakresie rozwiązań instalacyjnych i wyposażenia technicznego budynku

Projektant może zmienić wskazane materiały, jeśli będzie to korzystne dla Obiektu. Każdorazowo musi uzyskać zgodę Zamawiającego.

Dla budynku należy wykonać nowe, kompletne instalacje grzewcze, elektryczne i oświetlenia.

2.5. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych/zalecanych do wykonania robót budowlanych

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych Robot. W przypadku braku ustaleń w takich dokumentach sprzęt powinien być uzgodniony i zaakceptowany przez inspektora nadzoru. Liczba i wydajność sprzętu będzie gwarantować przeprowadzenie Robót, zgodnie z zasadami określonymi w PFU i wskazaniach inspektora nadzoru w terminie przewidzianym umową.

Sprzęt będący własnością Wykonawcy lub wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Wykonawca dostarczy inspektorowi nadzoru kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane. Wybrany sprzęt, po akceptacji, inspektora nadzoru nie może być później zmieniany bez jego zgody. Jakikolwiek sprzęt, maszyny, urządzenia i narzędzia nie gwarantujące zachowania warunków umowy, zostaną przez inspektora nadzoru zdyskwalifikowane i nie dopuszczone do Robót.

2.6. Wymagania dotyczące środków transportu

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych Robót i właściwości przewożonych materiałów.

Liczba środków transportu będzie zapewniać prowadzenie Robót zgodnie z zasadami określonymi w PFU i wskazaniach Inspektora, w terminie przewidzianym umową.

Środki transportu nie odpowiadające warunkom umowy na polecenie Inspektora będą usunięte z Terenu Budowy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach, ciągach komunikacyjnych.

Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń obciążenia na oś przy transporcie materiałów i wyposażenia na i z terenu Robót. Uzyska on wszelkie niezbędne decyzje i postanowienia administracyjne, co do przewozu nietypowych wagowo ładunków.

2.7. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Zamawiający wymaga aby roboty budowlane przeprowadzone były w sposób zgodny z dokumentacją projektową oraz zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywania robót, za ich zgodność z programem funkcjonalno-użytkowym, STWiOR oraz harmonogramem robót. Następstwa jakiegokolwiek błędu w przeprowadzonych robotach, spowodowanego przez Wykonawcę, zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

2.7.1. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót

Wykonawca przedstawi do akceptacji przez Zamawiającego harmonogram realizacji inwestycji. W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekaze Wykonawcy część terenu objętego lokalizacją obiektu. Działka przeznaczona na plac budowy posiada zapewniony dojazd. Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- Organizacji robót budowlanych
- Zabezpieczenia interesów osób trzecich
- Ochrony środowiska
- Ochrony zabytków
- Warunków bezpieczeństwa pracy
- Warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową
- Zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich
- Zabezpieczenia jezdni drogi dojazdowej od następstw związanych z budową

Organizacja robót budowlanych

Wykonawca zobowiązany jest zaplanować, przygotować oraz wykonać wszystkie wymagane prace związane z przygotowaniem budowy tj.:

- ✓ rozbiórkę zbędnych istniejących elementów zagospodarowania terenu budowy,
- ✓ wykonania na własny koszt zasilania placu budowy w energię elektryczną pobór wody,
- ✓ przygotować we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza budowy.

Wykonawca zobowiązany jest zaplanować, przygotować oraz wykonać wszystkie wymagane prace związane z wykonaniem budowy.

Zabezpieczenie interesów osób trzecich

Wykonawca zobowiązany jest do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie zabezpieczenia interesów osób trzecich.

Ochrona Środowiska

Podczas realizacji robót Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania wymagań w zakresie ochrony środowiska stawiane przez PN-EN ISO 14001:2015-09.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- ✓ opracowanie planu BIOZ,
- ✓ ustawienia na budowie pojemników na selektywną zbiórkę wytwarzanych odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych),
- ✓ wykonania prac w sposób jak najmniej naruszający istniejący stan środowiska naturalnego.

Zamawiający ma prawo do okresowego monitorowania budowy pod kątem ochrony środowiska naturalnego przez własne służby ochrony środowiska.

Warunki bezpieczeństwa pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca ma obowiązek przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy stawiane przez normę PN-N-18001:2004. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel wykonywał pracę w warunkach bezpiecznych i nie szkodliwych dla zdrowia oraz spełniających wymagania sanitarne i socjalne. Wykonawca zobowiązany jest do:

- ✓ zaopatrzenie osób zatrudnionych na budowie we właściwy sprzęt, urządzenia zabezpieczające, odpowiednią odzież dla ochrony zdrowia i życia (zapewnienie środków zapobiegawczych i ochronnych, w odniesieniu do zidentyfikowanych zagrożeń),
- ✓ utrzymywania sprzętu i urządzeń w stanie pełnej sprawności,
- ✓ przeszkolenia osób zatrudnionych na budowie w zakresie przestrzegania przepisów bhp, ochrony p.poż. oraz udzielania pierwszej pomocy,
- ✓ zgłaszania Zamawiającemu wystąpienia wypadków przy pracy, chorób zawodowych i zdarzeń potencjalnie wypadkowych wśród swoich pracowników podczas wykonywania pracy.

Wyposażenie zapewniające bezpieczeństwo powinno być regularnie kontrolowane i utrzymywane w pełnej sprawności i gotowości do działania.

Wykonawca ma obowiązek przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej, utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy i zamontować gaśnice.

Zamawiający ma prawo do okresowego monitorowania budowy pod kątem bezpieczeństwa i higieny pracy przez własne służby bhp.

Zaplecze dla Wykonawcy

Zaplecze budowy powinno posiadać estetyczny wygląd i zapewnioną czystość pomieszczeń szatni, umywalni i WC. Pomieszczenia do przebywania ludzi muszą być regularnie sprzątane, a śmieci i odpadki regularnie usuwane. Wykonawca zobowiązany jest do ustawienia na zapleczu pojemników na selektywną zbiórkę odpadów.

Po likwidacji zaplecza budowy teren musi zostać uporządkowany. Koszty związane z wykonaniem i utrzymaniem zaplecza budowy oraz jego likwidacji ponosi w całości Wykonawca.

Organizacja ruchu, zabezpieczenia chodników i jezdni

Wymagane jest bieżące usuwanie z drogi dojazdowej do budowy wszelkich zanieczyszczeń powodowanych ruchem samochodów z budowy.

Dziennik Budowy

Dziennik Budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót. Odpowiedzialność za prowadzenie Dziennika Budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami spoczywa na Wykonawcy - Kierowniku Budowy.

Zapisy w Dzienniku będą dokonywane na bieżąco i będą dotyczyć przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonania budowy, rozbiórki lub montażu. Każdy zapis w Dzienniku Budowy będzie opatrzony datą jego dokonania, podpisem osoby, która dokonała zapisu, z podaniem jej imienia i nazwiska oraz wykonywanej funkcji i nazwy jednostki organizacyjnej lub organu, który reprezentuje. Wpisy powinny być dokonywane w sposób trwały i czytelny, w porządku chronologicznym, bezpośrednio jeden po drugim bez przerw. Protokoły związane z budową, a sporządzone na oddzielnych arkuszach należy dołączyć w sposób trwały do dziennika budowy lub zamieścić w oddzielnym zbiorze, dokonując w dzienniku budowy wpisu o fakcie ich prowadzenia. Dziennik budowy należy prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach. Dziennik budowy nie jest koniecznym dokumentem w przypadku uzyskania zgłoszenia na budowę.

Pozostałe dokumenty budowy:

- ✓ Pozwolenie na budowę/zgłoszenie budowy wraz z załączonym projektem budowlanym,
- ✓ Projekt wykonawczy
- ✓ Protokoły przekazania terenu budowy,
- ✓ Umowy cywilno-prawne,
- ✓ Harmonogram robót budowlanych
- ✓ Protokoły odbioru robót,
- ✓ Operaty geodezyjne,
- ✓ Protokoły z narad i ustaleń
- ✓ Korespondencja na budowie

Przechowywanie dokumentów budowy

Dokumenty budowy będą przechowywane na terenie budowy w miejscu odpowiednio zabezpieczonym. Zaginięcie któregokolwiek z dokumentów budowy spowoduje jego natychmiastowe odtworzenie w formie przewidzianej prawem. Wszelkie dokumenty budowy będą dostępne dla Inspektora i przedstawiane do wglądu na życzenie Zamawiającego.

Ponadto: Zakup i transport materiałów na plac budowy zapewnia Wykonawca na własny koszt.

Wywóz odpadów budowlanych/gruzu na koncesjonowane wysypisko komunalne zapewnia Wykonawca na własny koszt. Materiał z rozbiórki (odpady budowlane/gruz), do czasu jego wywiezienia z terenu budowy, będzie składowany w przeznaczonych do tego kontenerach. Zdemontowane instalacje należy wynieść z budynku, złożyć i zabezpieczyć w miejscu wskazanym przez użytkownika budynku / Zamawiającego.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadających wymagane parametry.

Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacjach technicznych będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba danych badań i ich częstotliwość określają specyfikacje techniczne oraz Zamawiający.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania, utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Robót tymczasowych Zamawiający nie będzie opłacał odrębnie. Jako roboty tymczasowe Zamawiający traktuje: drogi tymczasowe, szalunki, rusztowania, dźwigi budowlane, odwodnienie robocze itp.. Również koszty związane z placem budowy, dostawą mediów związanych z prowadzoną budową oraz ubezpieczenie budowy należą w całości do Wykonawcy.

Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z warunkami umowy oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową oraz poleceniami inspektorów nadzoru.

Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody, techniki i technologie wykonywania robót.

Wykonawca jest odpowiedzialny za dokładne wytyczenie i wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z wymiarami i rzędnymi określonymi w dokumentacji projektowej lub przekazanymi na piśmie przez inspektora nadzoru. Błędy popełnione przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczaniu robót zostaną, usunięte przez Wykonawcę na własny koszt, z wyjątkiem, kiedy dany błąd okaże się skutkiem błędu zawartego w danych dostarczonych Wykonawcy na piśmie przez inspektora nadzoru.

Sprawdzenie wytyczenia lub wyznaczenia robót przez inspektora nadzoru nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.

Decyzje inspektora nadzoru dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót będą oparte na wymaganiach określonych w dokumentach umowy, dokumentacji projektowej, a także w normach i wytycznych.

2.7.2. Kontrole i odbiory

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:

- ✓ Koncepcje i rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku w Starostwie, oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne „Wykonania i odbioru robót budowlanych” przed ich skierowaniem do Wykonawców robót budowlanych - w aspekcie zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy;
- ✓ Stosowane gotowe wyroby budowlane - w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych;
- ✓ Wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie, na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- Odbiór częściowy
- Odbiór końcowy

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu polega na finalnej ocenie jakości wykonywanych robót, które w dalszym procesie realizacji nie będą widoczne. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu będzie dokonany w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót.

Jakość i ilość robót ulegających zakryciu ocenia Inspektor Nadzoru Inwestorskiego na podstawie dokumentów z dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej i uprzednich ustaleń.

Odbiór częściowy

Odbiór częściowy polega na ocenie jakości wykonywanych robót po zakończeniu wyznaczonych uprzednio etapów. Zakres i ilość etapów ustala Inspektor Nadzoru Inwestorskiego na podstawie dokumentów z dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej, harmonogramu robót i uprzednich ustaleń.

Odbiór końcowy

Odbiór końcowy robót polega na finalnej ocenie ilości i jakości wykonywanych części robót w odniesieniu do ilości, jakości i wartości. Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzone przez Wykonawcę wpisem do dziennika budowy i jednoczesnym powiadomieniu Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz Zamawiającego.

Odbiór końcowy robót rozpocznie się w terminie do 14 dni, licząc od dnia zakończenia robót i przyjęcia dokumentów.

W przypadku nie wykonania wyznaczonych robót poprawkowych, komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru końcowego.

Powyższe odbiory będą dokonywane na podstawie oceny wizualnej obiektu z uwzględnieniem zasad odbioru końcowego.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- ✓ Użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiekt w odniesieniu do ich parametrów oraz zgodności z dokumentami budowy,
- ✓ Jakość i dokładność wykonania prac wykończeniowych,
- ✓ Prawdliwość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- ✓ Poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w instalacjach.

Obiekt oraz wszystkie urządzenia podczas odbioru muszą pracować i osiągać parametry zgodnie z ich przeznaczeniem i dokumentacją.

Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na roboty budowlane wraz z materiałami użytymi do tych robót na okres minimum 3 lat. Bieg terminu gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego robót potwierdzonego protokołem przedmiotu umowy.

2.7.3. Pozostałe wymagania

- ✓ Przed złożeniem wniosków przez Wykonawcę do właściwych organów administracyjnych w celu uzyskania stosownych opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych, niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Zamawiającego rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym, a także projekcie wykonawczym.
- ✓ Wymagany okres gwarancji na wykonane roboty (materiały i robociznę) wynosi minimum 3 lata od dnia odebrania przez Zamawiającego robót budowlanych i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego.
- ✓ Wskazane jest, aby Wykonawca przed złożeniem oferty przeprowadził wizję lokalną i szczegółowo zapoznał się z terenem inwestycji.
- ✓ Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i przekazania Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej po zakończeniu realizacji zamówienia.

DZIAŁ II.

CZEŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Oświadczenie Zamawiającego

Działka objęta zakresem opracowania stanowi współwłasność Gminy Drawno oraz osób prywatnych. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający informuje, że jest zobowiązany do stosowania prawa Zamówień Publicznych.

2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, spełniając wymagania niżej wymienionych przepisów prawa i Polskich Norm:

- ✓ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.);
- ✓ Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz. 376 z późn. zm)
- ✓ Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 1679);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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. 2004 nr 130 poz. 1389);
- ✓ Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 roku o systemie oceny zgodności (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 215);
- ✓ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r.

poz. 1213);

- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966);
- ✓ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia, a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do użytkowania (Dz. U. Nr 143, poz. 1002 z późn. zm);
- ✓ Inne przepisy szczególne i zasady wiedzy technicznej związane z procesem budowlanym oraz procesem projektowania instalacji (wod.-kan., grzewczej, klimatyzacji, wentylacji);
- ✓ Polskie Normy.