

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **1. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego**

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ I WYPOSAŻENIEM**

### **2. Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy**

Lipowa, ul. Barwna 65 i 67, działki nr ewidencyjnym: 1311/3 i 1311/4, obręb: Lipowa

### **3. Nazwa i adres Zamawiającego**

Gmina Lipowa, ul. Wiejska 44, 34-324 Lipowa

### **4. Nazwy i kody przedmiotu zamówienia**

Zgodnie z przedmiotem zamówienia będą wykonywane roboty budowlane w następujących kategoriach ujętych w systemie klasyfikacji CPV:

45000000-7: Roboty budowlane

71000000-8: Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71220000-6: usługi projektowania architektonicznego,

71240000-2: usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania,

71320000-7: usługi inżynieryjne w zakresie projektowania.

65000000-3 Obiekty użyteczności publicznej

45000000-7: roboty budowlane

45400000-1: roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45300000-0: roboty instalacyjne w budynkach

45100000-8: Przygotowanie terenu pod budowę

45200000-9: Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45300000-0: Roboty instalacyjne w budynkach

71300000-1: Usługi inżynieryjne

45400000-1: Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45111291-4: Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45111240-2: Roboty w zakresie odwadniania gruntu

45111200-0: Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45111220-6: Roboty w zakresie usuwania gruzu

45112210-0: Usuwanie wierzchniej warstwy gleby

45113000-2: Roboty na placu budowy

45261210-9: Wykonywanie pokryć dachowych

45310000-3: Roboty instalacyjne elektryczne

45331000-6: Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45330000-9: Roboty instalacyjne wodno – kanalizacyjne i sanitarne

45332200-5: Instalacja wodociągowa wewnętrzna

45331100-7: Instalacja centralnego ogrzewania

45231000-5: Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, ciągów komunikacyjnych i linii energetycznych

45112700-2: Roboty końcowe

71320000-7: Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71220000-6: Usługi projektowania architektonicznego

09331200-0 – Słoneczne moduły fotowoltaiczne

39141000-2 – Meble i wyposażenie kuchni

44410000-7 – Artykuły łazienkowe i kuchenne

44411000-4 – Wyroby sanitarne

### **Imiona i nazwiska osób opracowujących program funkcjonalno-użytkowy**

Program opracował: mgr inż. arch. Małgorzata Gołąbek

Katarzyna Gadzinowska

Listopad, 2024 r.

## Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego

I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego	3
1. Podstawa opracowania	3
2. Zakres przedmiotu zamówienia	3
3. Opis ogólny przedmiotu zamówienia	4
3.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych do zaprojektowania i wykonania	6
3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	8
3.2.1. Uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji	8
3.2.2. Uwarunkowania wynikające ze specyfiki planowanej inwestycji	10
3.2.3. Uwarunkowania związane z istniejącą infrastrukturą	12
3.2.4. Uwarunkowania środowiskowe	12
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe	14
4.1. Założenia	14
Ilość użytkowników obiektu	14
4.2. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto	15
4.3. Określenie wielkości i możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników	15
5. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	16
5.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu	16
5.2. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i wyposażenia	16
5.3. Wymagania Zamawiającego dotyczące konstrukcji i materiałów	17
5.4. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji	18
5.5. Wymagania Zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia	19
5.6. Wymagania Zamawiającego dotyczące zagospodarowania terenu	22
5.7. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej prowadzeniem	22
5.8. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałów	23
5.9. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych	24
5.10. Wymagania dotyczące gwarancji i serwisowania	27
6. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie prac projektowych	28
II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego	30
1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	30
2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	30
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	30
4. Dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	31
5. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	32
6. Załączniki	33
7. Część rysunkowa	

## **I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego**

Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) opracowany został w oparciu o 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 (Dz.U. z 2021 r., poz. 2454) oraz na podstawie art. 103 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

Niniejszy program ma na celu umożliwienie wyboru najkorzystniejszej oferty na zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” - przy uwzględnieniu optymalnej relacji ceny w stosunku do kryteriów związanych z jakością, funkcjonalnością, technologią kosztami eksploatacji oraz terminem wykonania.

### **1. Podstawa opracowania**

Zakres niniejszego opracowania wykonano na podstawie:

- umowy z Zamawiającym,
- wizji w terenie,
- mapy zasadniczej,
- zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: Uchwała nr L/359/18 Rady Gminy Lipowa z 28.06.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I oraz Uchwała nr XXVIII/214/20 Rady Gminy Lipowa z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I,
- obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego,
- audytu energetycznego.

### **2. Zakres przedmiotu zamówienia**

Zakres przedmiotu zamówienia realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj” obejmuje zaprojektowanie i wykonanie prac budowlanych związanych z poprawą efektywności energetycznej budynku użyteczności publicznej tzw. świetlicy Podlas w Lipowej przy ul. Barwnej 65 i 67, polegających na termomodernizacji budynku wraz z przebudową, w tym:

- prace termomodernizacyjne: ocieplenie przegród i wymiana stolarki, wymiana instalacji c.o. i c.w.u., wymiana źródła ciepła na pompę ciepła c.o. powietrze-woda, wymiana instalacji elektrycznej i modernizacja oświetlenia, wykonanie instalacji fotowoltaicznej, systemu zarządzania i monitorowania produkcji energii z OZE,
- przebudowa w zakresie układu funkcjonalnego i przegród zewnętrznych, zagospodarowanie terenu, dostawa i montaż niezbędnego wyposażenia wraz z pozyskaniem wszystkich niezbędnych decyzji, zezwoleń opinii oraz odbiorów (jeśli będą wymagane prawem).

Zgodnie z definicją wysokości budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań, wysokość mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. W związku z tym, niniejszy budynek zalicza się do grupy budynków niskich i nie przekraczających 12,00 m. Zatem prace związane z dociepleniem budynku nie wymagają więc zgłoszenia robót budowlanych, ani pozwolenia na budowę, a tym samym uzyskania pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenia do użytkowania, m.in. zgodnie z art. 29 ust. 3 pkt. 1e) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Natomiast przebudowa obiektu w zakresie układu funkcjonalnego oraz przegród zewnętrznych wymagać będzie uzyskania decyzji pozwolenie na budowę jak również uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Na etapie projektowania należy jednak przeanalizować czy wskazany w PFU zakres prac nie wymaga rozszerzenia.

**Teren inwestycji położony jest na działce o numerze ewidencyjnym 1311/3 i 1311/4, obr. 0001 Lipowa, jedn. ewid. Lipowa, pod adresem: Lipowa, ul. Barwna 65 i 67.**

Zakres prac projektowych i budowlanych opisano w poniższych punktach.

### **3. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj” jest opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych w zakresie **termomodernizacji** budynku użyteczności publicznej: świetlicy Podlas w Lipowej przy ul. Barwnej 65 i 67, polegających na ociepleniu przegród i wymianie stolarki, wymianie instalacji c.o. i c.w.u., wymianie źródła ciepła na pompę ciepła c.o. powietrze-woda, wymianie instalacji elektrycznej i modernizacji oświetlenia, wykonania instalacji fotowoltaicznej, systemu zarządzania i monitorowania produkcji energii z OZE oraz **przebudowie** w zakresie układu funkcjonalnego i przegród zewnętrznych, zagospodarowanie terenu wraz z dostawą i montażem niezbędnego **wyposażenia** w zakresie niezbędnym do funkcjonowania obiektu (w tym: wyposażenie WC i kuchni).

Do przedmiotu zamówienia należy uzyskanie niezbędnych decyzji, opinii i uzgodnień, w tym decyzji pozwolenia na budowę i/lub zgłoszenia robót budowlanych, jak również uzyskania pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenie do użytkowania (jeśli będą wymagane prawem) oraz prowadzenie nadzoru autorskiego i zapewnienie kierownictwa nad robotami we wszystkich branżach. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich warunków, w tym: przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej od

Operatora Sieci Dystrybucyjnej (OSD) oraz opracowania dokumentacji niezbędnej do zgłoszenia oraz dokonania zgłoszenia w OSD.

Zakres inwestycji obejmuje również roboty budowlane lub instalacyjne, zmierzające do odtworzenia elementów zdemontowanych/uszkodzonych w wyniku prac termomodernizacyjnych (np. rynny, parapety, podłoga na gruncie), w tym prace związane z zapewnieniem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,

Inwestycję zaplanowano na działce 1311/3 i 1311/4 w Lipowej, stanowiącej własność Gminy Lipowa.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przez Wykonawcę:

- robót podstawowych – minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót, tj. wykonanie na podstawie zatwierdzonej dokumentacji projektowej robót budowlanych dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, tak aby uzyskać zgodnie z przepisami prawa budowlanego pozwolenia na użytkowanie obiektu / dokonać zgłoszenia do użytkowania (jeśli będzie to wymagane prawem);
- pełnienie nadzoru autorskiego przez projektantów (autorów projektów) przez cały czas trwania inwestycji, a w szczególności poprzez: udział projektantów w wizytach na terenie budowy, wpisy do dziennika budowy, weryfikację dokumentacji powykonawczej w zakresie jej zgodności z faktycznym wykonaniem robót;
- prac towarzyszących – prace niezbędne do wykonania robót podstawowych niezaliczane do robót tymczasowych, w tym wytyczanie geodezyjne i inwentaryzację powykonawczą, tj. wykonanie zgodnej z przepisami kompletnej dokumentacji projektowej dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego w zakresie wszystkich branż wraz z wymaganymi uzgodnieniami i pozwoleniami lub zgłoszeniami, przygotowanie wniosku o pozwolenie na budowę i uzyskanie (na jego podstawie w imieniu Zamawiającego) pozwolenia na budowę lub dokonanie zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych (jeśli będzie to wymagane prawem);
- robót tymczasowych – prace, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane Zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych, tj. wykonanie wszystkich prac związanych z przygotowaniem terenu inwestycji, zapewnienie zaplecza placu budowy, dojazdów i dojeżdżalnic tymczasowych, wygradzenia i oznaczenia ciągów pieszych i jezdnych niezbędnych na czas prowadzenia robót, itp.

**UWAGA:** Budynek użyteczności publicznej musi spełniać wszelkie wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222) oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1225).

Inwestycja musi być zgodna z audytem energetycznym, którym dysponuje Inwestor oraz Wytycznymi dotyczącymi realizacji zasad równościowych w ramach funduszy

**unijnych na lata 2021-2027, w tym z Załącznikiem nr 2. Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027.**

### **3.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych do zaprojektowania i wykonania**

Podstawowe parametry budynku nie zostaną zmienione pod względem powierzchni zabudowy, kubatury, funkcji.

W budynku należy dostosować ściany położone w granicy z działkami sąsiednimi do wymagań ściany oddzielenia przeciwpożarowego. Wymieniane w ścianie zachodniej okna muszą spełniać warunek EI60 lub zostać zlikwidowane. Ściana ta zostanie ocieplona wełną mineralną. Pasy pełnej wysokości i szerokości min. 2,00 m na ścianach prostopadłych do granicy należy również ocieplić wełną mineralną.

Okap zachodni i południowy dachu (ściany w granicy bez ogniomuru) zabezpieczyć do wymaganego parametru EI30 (uzgodnić z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych na etapie projektu budowlanego); na dachu należy zastosować wzdłuż ściany pas z materiału niepalnego o szerokości co najmniej 1 m i klasie odporności ogniowej EI 60, bezpośrednio pod pokryciem; przekrycie na tej szerokości jak i na całym obiekcie powinno być nierozprzestrzeniające ognia (istniejąca płyta falista na północnej połaci do wymiany).

Pomieszczenia wewnątrz budynku podlegają przebudowie pod względem powierzchniowym i funkcjonalnym - zgodnie z załączoną częścią rysunkową – należy zapewnić wymaganą ilość światła i wymian wentylowanego powietrza dla funkcji poszczególnych pomieszczeń. Szczegóły muszą zostać dopracowane na etapie projektu budowlanego.

Na dachu budynku należy zamontować panele fotowoltaiczne. Przy ścianie zewnętrznej aneksu kuchennego (północno-zachodni narożnik) należy posadzić zewnętrzną pompę ciepła.

W budynku należy zlokalizować:

- salę dużą
- salę małą
- aneks kuchenny ze schowkiem porządkowym (opcjonalnie schowek może zostać zlokalizowany jako odrębne pomieszczenie poza aneksem),
- WC dla niepełnosprawnych/ogólnodostępne,
- WC dla kobiet,
- WC dla mężczyzn
- wiatrołap (opcjonalnie zamiana na kurtynę powietrzną).

Na terenie inwestycji należy zlokalizować:

- utwardzenie terenu wraz ze schodkami zewnętrznymi dostosowanymi do przepisów
- minimum 2 miejsca postojowe, w tym: 1 dla osób niepełnosprawnych



- podjazd dla niepełnosprawnych
- zewnętrzną pompę ciepła
- panele fotowoltaiczne na dachu budynku

Przewidziany zakres robót (do weryfikacji na etapie sporządzania dokumentacji) obejmuje przede wszystkim prace wynikające z audytu energetycznego, jak również związane są z koniecznością przebudowy obiektu:

- przygotowawcze (w tym rozbiórkowe i demontażowe), a w szczególności:
  - demontaż wszelkich elementów informacyjnych, instalacyjnych itp. na ścianach zewnętrznych i dachu,
  - demontaż istniejących posadzek na gruncie,
  - demontaż okien i drzwi,
  - demontaż instalacji, w tym: c.o., c.w.u., wod-kan, elektrycznej, źródła ciepła, oraz dodatkowe demontaże:
    - demontaż drewnianych ścianek osłonowych poddasza nieużytkowego,
    - demontaż styropianu istniejącego na części ścian,
    - demontaż części pokrycia dachu,
    - demontaż części ścian wewnętrznych,
- konstrukcyjno-budowlane, wykończeniowe, w tym:
  - zabezpieczenie przed wilgocią i korozją biologiczną elementów budowlanych (izolacje przeciwwilgociowe i termiczne podłogi na gruncie i ścian cokołu),
  - wykonanie nowej stolarki zewnętrznej – drzwi i okna,
  - wykonanie docieplenia przegród,
  - wykonanie podestów komunikacyjnych na poddaszu nieużytkowym ponad nową warstwą ocieplenia,
  - wykonanie nowych tynków,
  - odtworzenie podłogi na gruncie po dociepleniu z odtworzeniem posadzki,
  - odtworzenie, wymiana obróbek blacharskich, parapetów, rynien i innych zdemontowanych elementów,oraz prace związane z przebudową:
  - wykonanie nowych ścianek działowych,
  - zamurowanie otworu okiennego,
  - montaż nowego pokrycia na części dachu,
- instalacyjne:
  - wykonanie instalacji c.o. – ogrzewanie podłogowe,
  - wykonanie instalacji c.w.u. z miejscowymi podgrzewaczami elektrycznymi,
  - montaż nowego źródła ogrzewania – zewnętrzna pompa ciepła c.o. (powietrze-woda) o minimalnej mocy 10,97 kW wraz z systemem zarządzania i monitorowania produkcji energii z OZE
  - wykonanie instalacji fotowoltaicznej (on-grid) o minimalnej mocy 9,00 kW (z tolerancją do +10%), w tym: paneli fotowoltaicznych na dachu budynku na konstrukcji wsporczej, inwertera dwukierunkowego hybrydowego wraz z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej wraz z systemem zarządzania i monitorowania produkcji energii z OZE,

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ**

- modernizacja oświetlenia na oprawy energooszczędne,
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej,
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- wykonanie nowej instalacji odgromowej,
- rozruch technologiczny instalacji.

Wykonawca zaprojektuje i wykona wszystkie roboty budowlane niezbędne do funkcjonowania całego zadania inwestycyjnego oraz pozwalających uzyskać pozwolenie na użytkowanie / dokonać zgłoszenia do użytkowania (jeżeli będą wymagane prawem) - zgodnie z wymaganiami wskazanymi w niniejszym Programie funkcjonalno-użytkowym, nie ograniczając się jedynie do wymienionych w niniejszym dokumencie.

Treść Programu Funkcjonalno-Użytkowego stanowi opis przedmiotu zamówienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2454) oraz na podstawie art. 103 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320).

Dokumentacja projektowa podczas wszystkich faz będzie podlegała weryfikacji przez Zamawiającego. Taka weryfikacja nie zwalnia Wykonawcy od uzyskania decyzji administracyjnych niezbędnych, w tym wymaganych warunków, uzgodnień, zatwierdzeń, pozwoleń i zezwoleń. Wszelkie rozwiązania projektowe i wykonawcze mają zapewnić optymalne koszty eksploatacji. Wszelkie koszty związane z uzgodnieniami, inwentaryzacją, badaniami, ekspertyzami opiniami uzyskaniem decyzji i pozwoleń, odszkodowań powstałych w trakcie realizacji inwestycji itp. ponosi Wykonawca.

#### **Wskaźniki powierzchniowe**

<b>Typ powierzchni</b>	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Udział (%) dla działki budowlanej</b>
Powierzchnia terenu opracowania:	341,00	100
w tym:		
działka nr ewid. 1311/3	235,00	
działka nr ewid. 1311/4	106,00	
Powierzchnia zabudowy	ok. 168,10	49
Powierzchnia utwardzona	ok. 105,90	31
Powierzchnia biologicznie czynna	ok. 67,00	20

### **3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

#### **3.2.1. Uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji**



Obszar inwestycji objęty jest obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty Uchwałą nr L/359/18 z 28.06.2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I oraz Uchwała nr XXVIII/214/20 rady gminy lipowa z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipowa – etap I

### **A-3MNu2**

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w obszarze powiązań przyrodniczych i w otulinie parku krajobrazowego,

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe (do 75% powierzchni całkowitej wszystkich budynków),
  - b) garaże, budynki gospodarcze, budynki pomocnicze,
  - c) dojścia, dojazdy nie wydzielone, miejsca postojowe, place manewrowe,
  - d) ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalny gabaryt budynków: 20 m,
  - f) maksymalna wysokość budynków: 9 m,
  - g) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45 stopni
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - i) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,
  - j) nakaz stosowania ogrodzeń bez podmurówki,

Projektowane rozwiązania muszą być zgodne z jego zapisami i warunkami, natomiast zaznaczyć trzeba, iż teren objęty inwestycją nie spełnia wszystkich zapisów MPZP w stanie istniejącym.

Planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej z ul. Barwnej i Podlas. Zjazd na działkę od strony północnej i wschodniej. Na działce inwestora znajdują się miejsca parkingowe od strony północno-wschodniej.

Oferent zobowiązany jest do wizji w terenie i zapoznania się ze wszystkimi warunkami przedmiotu zamówienia, jak również do uzyskania wszelkich warunków technicznych od gestorów mediów w przypadku konieczności ich przebudowy lub zmiany wynikających założeń projektowych i wykonawczych.

Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne decyzje lub dokona niezbędnych zgłoszeń (jeśli będą wymagane prawem), w tym:

- o wyłączeniu z produkcji rolnej,
- o pozwoleniu na budowę / zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych,
- o pozwoleniu na rozbiórkę,
- o pozwoleniu na wycinkę drzew, krzewów / zgłoszenia,

- o pozwoleniu na użytkowanie / zgłoszenie do użytkowania,
- o odstępie od warunków technicznych, w tym ochrony przeciwpożarowej (jeżeli okaże się niezbędna do realizacji zadania).

### **3.2.2. Uwarunkowania wynikające ze specyfiki planowanej inwestycji**

Charakterystyczne parametry przedmiotu opracowania w stanie istniejącym:

Budynek składa się z dwóch niezależnych lokali, z odrębnymi wejściami, oba parterowe. Niepodpiwniczone. Obiekt oznaczonych jako „h” – w ewidencji budynków jako handlowy lub usługowy.

Długość:	ok.13,11 m
Szerokość:	ok. 14,14 m
Wysokość budynku od poziomu terenu:	ok. 7,00 m (przy uśrednionym poziomie terenu przy budynku)
Powierzchnia zabudowy:	ok. 168,10 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa:	ok. 151,43 m <sup>2</sup>
Kubatura:	ok. 1038,00 m <sup>3</sup>
<i>w tym kubatura ogrzewana</i>	<i>ok. 445,60 m<sup>3</sup></i>
Powierzchnia terenu inwestycji:	341,00 m <sup>2</sup>

Przedmiotowy teren wznosi się lekko w kierunku południowym, na terenie działki znajduje się jedynie przedmiotowy budynek.

Teren jest zagospodarowany, częściowo ogrodzony, położony na obszarze objętym MPZP.

Budynek objęty opracowaniem jest w chwili obecnej nieużytkowany, ale pod względem technicznym w stanie dostatecznym. Do budynku doprowadzone są wszystkie niezbędne do jego funkcjonowania media: prąd, woda, kanalizacja sanitarna; wody opadowe odprowadzane na teren własny inwestora, ciepło z pieca typu „koza”, c.w.u. z elektrycznych podgrzewaczy wody.

Budynek nie spełnia aktualnych warunków technicznych pod względem izolacyjności cieplnej: drzwi i okna wymagają wymiany, podłoga na gruncie bez izolacji termicznej, brak docieplenia stropów: ściany zewnętrzne docieplone styropianem 5 - 10 cm o nieznanym współczynniku przewodności cieplnej  $\lambda$  (wymaga wymiany) w różnym stanie technicznym. Styropian należy zdemonstrować i poddać utylizacji.

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne w stanie dobrym, nie wykazują spękań czy ubytków - jedynie miejscowe odparzenia. Ściany powyżej gruntu w strefie cokołowej - należy osuszyć i wykonać izolację przeciwwilgociową pionową, a następnie termiczną. Ściany poniżej gruntu należy odkopać do poziomu ław i zaizolować przeciwwilgociowo powłoką bitumiczną, następnie zasypać wykop piaskiem i odtworzyć/uzupełnić nawierzchnię z kostki betonowej oraz odtworzyć zdemonstrowaną nawierzchnię na działkach przyległych.

Modernizację c.o. i c.w.u. oraz wymianę okien i drzwi, jak również wykonanie docieplenia przegród należy wykonać zgodnie z wytycznymi audytu energetycznego oraz warunkami lokalowymi i konstrukcyjnymi.

Należy wykonać:

- ocieplenie ścian zewnętrznych oraz podłogi na gruncie z demontażem i odtworzeniem zdemontowanych warstw podłogowych do poziomu wykończonej posadzki;
- ocieplenie stropu nad parterem na całej powierzchni strychu z wełny mineralnej.

W celu umożliwienia montażu warstwy ocieplenie ścian na poziomie strychu należy zdemontować drewniane ścianki osłonowe i wykonać ścianki z betonu komórkowego gr. 24cm.

Po wykonaniu docieplenia pod nieogrzewanym poddaszem należy wykonać podłogę techniczną ułatwiającą komunikację i zabezpieczającą wełnę mineralną przed zniszczeniem w trakcie użytkowania obiektu. Podłoga jako płyty OSB na legarach drewnianych.

Wymianie podlegają wszystkie okna i drzwi zewnętrzne.

W budynku zostanie wykonana przebudowa w celu połączenia odrębnych lokali oraz dostosowania obiektu do warunków technicznych pod względem higieniczno-sanitarnym, ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności dla osób niepełnosprawnych. Dlatego należy wykonać drzwi pomiędzy dużą i małą salą, WC dla niepełnosprawnych i WC odrębne dla mężczyzn i kobiet.

Posadzki w lokalach są na różnych poziomach, konieczne jest więc wyrównanie poziomu „0” budynku przy okazji wymiany warstw podłogowych pod docieplenie podłogi na gruncie. Dodatkowo powstanie aneks kuchenny i wiatrołap, który można zamiennie zastąpić kurtyną powietrzną. Konieczne jest wykonanie pomieszczenia na sprzęt porządkowy, tzw. schowek porządkowy.

Na zewnątrz należy wykonać podjazd umożliwiający wejście osobom z niepełnosprawnością ruchową. Przed budynkiem należy przewidzieć miejsce parkingowe dla pojazdów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne.

Budynek użyteczności publicznej zakwalifikowany do niskich do 12,0 m - ze względu na wysokość od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do stropu nad najwyższą kondygnacją z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymaga jednak analizy pod względem klasyfikacji i kategorii zagrożenia pożarowego (zróżnicowana ilość kondygnacji).

Szczegóły dotyczące zakwalifikowania obiektu do klasy i kategorii zagrożenia pożarowego należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego, istnieją bowiem uwarunkowania pozwalające na obniżenie klasy odporności pożarowej w budynkach. Wymaga to jednak szczegółowego omówienia projektowanych rozwiązań z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Zastosować należy w niezbędnym zakresie okna i drzwi przeciwpożarowe oraz pasy wełny mineralnej na ścianach zewnętrznych.

Drzwi wewnętrzne i drzwi zewnętrzne należy wykonać zgodnie z przepisami: min. szerokość w świetle przejścia 90 lub 120 cm i wysokość min. 200 cm.

Budynek nie spełnia warunków związanych z wymaganymi odległościami od granic z działkami sąsiednimi. Należy sprawdzić położenie od hydrantu zewnętrznego oraz dostępność do drogi pożarowej. Szczegóły dotyczące rozwiązań zapewniających dostosowanie do warunków ppoż., w zakresie robót objętych opracowaniem, muszą zostać zawarte w dokumentacji projektowej.

Wszystkie elementy budynku w zakresie wykonywanych prac muszą spełniać warunek NRO.

Wymiany wymaga instalacja elektryczna, oświetlenia, c.o. i c.w.u. oraz pokrycie na północnej połaci dachu. Jako nowe źródło ogrzewania zastosowana zostanie zewnętrzna pompa ciepła (powietrze-woda) o mocy minimum 10,97 kW.

Na dachu zainstalowane zostaną panele fotowoltaiczne o minimalnej mocy 9,00 kW (z tolerancją do +10%), pozwalające na dodatkowe zasilenie obiektu w energię elektryczną. Pod montaż paneli należy wykonać ekspertyzę konstrukcyjną i ewentualnie projekt wzmocnienia konstrukcji, jeżeli ekspertyza wykaże taką konieczność.

Wszystkie pomieszczenia w obiekcie muszą zostać wyposażone w wentylację grawitacyjną - przed przystąpieniem do projektowania należy uzyskać ekspertyzę kominiarską i przeanalizować wentylację pomieszczeń, szczególnie w pomieszczeniach objętych wymianą okien na okna przeciwpożarowe.

Wszelkie prace należy prowadzić na podstawie wykonanych lub uzyskanych ekspertyz technicznych, konstrukcyjnych itp.

Podane w programie funkcjonalno - użytkowym informacje nie zwalniają Oferentów z konieczności przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie i uwzględnienia innych nieopisanych uwarunkowań.

### **3.2.3. Uwarunkowania związane z istniejącą infrastrukturą**

Lokalizacja terenu inwestycji pozwala na zapewnienie wszelkich niezbędnych instalacji i urządzeń dla prawidłowego funkcjonowania obiektu.

Kanalizacja sanitarna – istniejące przyłącze;

Woda – istniejące przyłącze;

Energia elektryczna – istniejące przyłącze;

Zastosowane zostaną instalacje OZE – instalacja fotowoltaiczna na dachu budynku.

Istniejący piec węglowy zostanie wymieniony na zewnętrzną pompę ciepła.

Ciepła woda użytkowa - z nowych przepływowych podgrzewaczy elektrycznych.

Wody opadowe odprowadzane jak w stanie istniejącym na teren Inwestora.

Wentylacja obiektu grawitacyjna - wymaga doprowadzenie do aktualnych wymagań – uzupełnienie brakujących kanałów po uprzedniej szczegółowej inwentaryzacji na podstawie ekspertyzy kominiarskiej.

Instalacja elektryczna i oświetlenia – wymaga wymiany.

### **3.2.4. Uwarunkowania środowiskowe**

Inwestycja nie jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzania raportu oddziaływania na środowisko oraz uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji.

Nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji położona jest w obszarze powiązań przyrodniczych i w otulinie parku krajobrazowego.

Zastosowane urządzenia i materiały w trakcie prowadzenia prac nie będą wpływać negatywnie na środowisko, będą posiadać ważne deklaracje zgodności lub certyfikaty dopuszczenia do użytku, świadectwa, atesty, itp. - zgodnie obowiązującymi normami i przepisami.

Podczas realizacji przedsięwzięcia, a następnie w trakcie użytkowania, nie przewiduje się zastosowania specjalnych przedsięwzięć chroniących środowisko.

Wszystkie wytwarzane odpady na etapie budowy i eksploatacji będą magazynowane w specjalnie do tego wyznaczonych miejscach. Materiały odpadowe zostaną przekazane przez Wykonawcę do utylizacji zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852, 2029) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222).

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego. Jednocześnie będzie minimalizować wpływ uciążliwości prowadzonych prac na użytkowników budynków, w których prowadzone będą prace i na otaczające środowisko, w szczególności wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, itp.

Inwestycja będzie zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju i zasadą DNSH „nie czyni poważnych szkód” – zgodnie z art. 10-16 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088.

Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania zasady DNSH na wszystkich etapach inwestycji, tj. podczas projektowania i wykonawstwa.

Na etapie realizacji prac, inwestycja będzie zgodna z zasadą DNSH m.in. poprzez:

- pozyskanie i przekazanie kart, świadectw, deklaracji potwierdzających pochodzenie, jakość, bezpieczeństwo zastosowanych w projekcie materiałów, urządzeń itp.,
- przestrzeganie obowiązujących przepisów dot. ochrony środowiska na etapie budowy, kart przekazania odpadów i udokumentowanie ich przykładowo sprawozdaniami, protokołami czy wpisami do dziennika budowy potwierdzającymi przestrzeganie tych warunków,
- analizy spełniania wymagań konkluzji BAT (ang. Best Available Techniques) - najlepszych dostępnych technik,
- wdrożenia systemu zarządzania środowiskowego, raporty realizacji celów środowiskowych w ramach systemów zarządzania środowiskowego (np. ISO 14001) – jeśli dotyczy,
- ewidencjonowanie gazów lub pyłów wprowadzanych do powietrza,
- ewidencjonowanie odpadów,

- ewidencjonowanie zużywanej wody, produkowanych ścieków,
- prowadzenie działalności zgodnie z zezwoleniami eksploatacyjnymi uzyskanymi na potrzeby projektu i udokumentowanie tego przykładowo sprawozdaniami, protokołami potwierdzającymi przestrzeganie warunków – jeśli dotyczy.

Zamawiający zweryfikuje dokumentację z procesu inwestycyjnego pod kątem spełnienia zasady DNSH.

## **4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe**

### **4.1. Założenia**

**Powierzchnia użytkowa obiektu po wykonaniu planowanych robót to: ok. 151,43 m<sup>2</sup>  
w tym: powierzchnia ogrzewana ok. 151,43 m<sup>2</sup>**

**Kubatura budynku: ok. 1038,00 m<sup>3</sup>  
w tym: kubatura ogrzewana ok. 445,60 m<sup>3</sup>**

### **Ilość użytkowników obiektu**

Przewidywana maksymalna ilość osób przebywających czasowo: ok. 50 osób.

### **4.2. Wykaz pomieszczeń z określeniem ich funkcji**

- Sala duża: 1 pomieszczenie,
- Sala mała: 1 pomieszczenie
- Aneks kuchenny ze schowkiem porządkowym: 2 pomieszczenie,
- Wiatrołap: 1 pomieszczenia (opcjonalnie rezygnacja na rzecz kurtyny powietrznej),
- WC dla niepełnosprawnych: 1 pomieszczenie dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
- WC damskie: 2 pomieszczenia (przedsionek i kabina)
- WC męskie: 2 pomieszczenie (przedsionek i kabina)

### **4.3. Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji**

<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Opis pomieszczenia, przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>
<b>Wiatrołap - opcjonalnie</b>	Powiązania komunikacyjne, strefa wejściowa	ok. 2,82
<b>Sala mała</b>	Świetlica – pomieszczenie spotkań i pobytu czasowego mieszkańców gminy	ok. 34,94
<b>Aneks kuchenny ze schowkiem porządkowym</b>	Pomieszczenie lub wydzielona część pomieszczenia do przygotowania ciepłych napojów oraz drobnych posiłków dla osób korzystających z obiektu Pomieszczenie na sprzęt porządkowy	ok. 13,90



**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIELICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ**

<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Opis pomieszczenia, przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup></b>
<b>Sala duża</b>	Świetlica – pomieszczenie spotkań i pobytu czasowego mieszkańców gminy	ok. 83,67
<b>WC dla niepełnosprawnych</b>	Pomieszczenie higieniczno-sanitarne dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, kobiet mężczyzn i dzieci przebywających czasowo w obiekcie	ok. 6,20
<b>WC dla kobiet i mężczyzn</b>	Pomieszczenia higieniczno-sanitarne dla osób przebywających w obiekcie	ok. 4,74 / 5,16

**4.4. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto**

Powierzchnia zabudowy:	ok. 168,10 m <sup>2</sup>
Powierzchnia netto:	ok. 158,00 m <sup>2</sup>
<i>w tym:</i>	
Powierzchnia ruchu	ok. 2,82 m <sup>2</sup>
Wskaźnik powierzchni ruchu	ok. 1,8%
Kubatura brutto	ok. 1038,00 m <sup>3</sup>
Ilość kondygnacji nadziemnych	1

**4.5. Określenie wielkości i możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników**

Dopuszcza się odstępstwo od wymiarów i powierzchni określonych w niniejszym opracowaniu o ok. 10% - po akceptacji Zamawiającego. Odstępstwa takie są możliwe pod warunkiem spełnienia wymogów i założeń funkcjonalnych oraz zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi, jak również wymaganiami i zapisami MPZP oraz audytu energetycznego.

**UWAGA:** Ewentualne zmiany, w tym pogorszenie współczynników, nie może wpłynąć negatywnie na zaplanowane efekty i wskaźniki przyjęte w audycie energetycznym.

## **5. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### **5.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu**

Do zakresu przygotowania terenu należy:

- a) przygotowanie dojazdu na plac budowy na podstawie uzgodnień, które Wykonawca winien uzyskać we własnym zakresie,
- b) zagospodarowanie placu budowy:
  - wygradzenie terenu inwestycji,
  - wykonanie i utrzymanie na swój koszt mediów na potrzeby budowy,
  - zapewnienie zagospodarowania i odbioru odpadów powstałych w procesie inwestycyjnym,
  - zapewnienie zaplecza budowy, w tym zaplecza socjalnego dla pracowników,
  - zapewnienie nadzoru nad mieniem na terenie budowy,
  - zapewnienie warunków BHP na terenie budowy,
  - oznakowanie terenu budowy,
  - usunięcie i przechowanie humusu i innych demontowanych elementów i urządzeń do czasu zakończenia prac,
  - uprzątnięcie terenu budowy po zakończeniu robót.

### **5.2. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i wyposażenia**

- a) Bryłę obiektu należy zachować ze wszelkimi charakterystycznymi formami i elementami istniejącego budynku, wkomponowaną w otoczenie. Zaleca się nadanie zbliżonej formy dla nowych elementów budynku, dostosowanej do istniejącej architektury zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- b) Elewacja budynku - jak w stanie istniejącym z zachowaniem kompozycji elewacji i detalu architektonicznego. Kolorystyka zgodna z ustaleniami w MPZP. Kolorystyka koniecznie harmonizująca z istniejącą zabudową oraz nawiązująca do funkcji obiektu i otoczenia. System docieplenia BSO z zastosowaniem styropianu EPS oraz wełny mineralnej i styropianu XPS w podłogach na gruncie. Strop ocieplony wełną mineralną z pokryciem niepalny NRO. Tynk cienkowarstwowy silikatowo-silikonowy („si-si”),
- c) W pomieszczeniach należy zapewnić temperaturę powietrza i wentylację dostosowaną do funkcji poszczególnych pomieszczeń,
- d) Minimalne wymiary drzwi – z zachowaniem aktualnych warunków WT,
- e) Instalacje należy ukryć w grubości ścian i zabezpieczyć przed działaniem szkodliwych warunków; możliwość prowadzenia po przegrodach jedynie po wyrażeniu zgody przez Zamawiającego z zapewnieniem estetycznego zabudowania,
- f) Obiekt wymaga uporządkowania wentylacji grawitacyjnej.
- g) Obiekt zostanie udostępniony dla osób niepełnosprawnych.
- h) W pomieszczeniach należy zapewnić:
  - stosunek okien w świetle do powierzchni podłogi w salach świetlicy min. 1:8

- podłogi i ściany powinny być wykończone materiałami łatwymi do utrzymania w czystości, z zachowaniem formy i kolorystyki uzgodnionej z Zamawiającym,

e) W węzłach sanitarnych:

- umywalki i miski ustępowe ceramiczne,

- minimalne wymiary kabin – 100x110 cm przy zachowaniu aktualnych warunków WT

- posadzki należy wykonać z płytek ceramicznych antypoślizgowych, a ściany z płytek ceramicznych do wysokości min. 2,0m.

f) WC dla niepełnosprawnych przystosowane dla osób niepełnosprawnych, wyposażone w uchwyty stałe i ruchome oraz w system przyzywowy.

h) Instalacje należy ukryć w grubości ścian i zabezpieczyć przed działaniem szkodliwych warunków.

i) Obiekt należy wyposażyć w odpowiedni sprzęt gaśniczy.

j) Wysokość pomieszczeń: sale świetlicy – min. 3,00 m,

pom. higieniczno-sanitarnych - min. 2,50 m,

komunikacja - min. 2,20 m.

k) W przypadku braku wiatrołapu konieczne zastosowanie kurtyn powietrznych przy drzwiach wejściowych do budynku.

### **5.3. Wymagania Zamawiającego dotyczące konstrukcji i materiałów**

a) Forma i kolorystyka konstrukcji w dostosowaniu do istniejącego budynku i jego charakteru.

Rynny z blachy ocynkowanej powlekanej, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej grubości min. 0,7 mm.

b) Należy zapewnić niezbędne izolacje:

- cieplne,

- przeciwwilgociowe,

- akustyczne.

c) Wymagania minimalne dotyczące parametrów zastosowanych materiałów termomodernizacji obiektu - zgodnie z audytem energetycznym:

- Ocieplenie ścian zewnętrznych nadziemia styropianem EPS (o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,033$  [W/ (m\*K)], o grubości 16 cm i wełną mineralną (o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,035$  [W/ (m\*K)] o grubości 16 cm,

- Ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem wełną mineralną (o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,033$  [W/ (m\*K)], o grubości 22 cm,

- Ocieplenie podłogi na gruncie styrodurem (o współczynniku przewodzenia ciepła  $\lambda = 0,033$  [W/ (m\*K)], o grubości 6cm,

- Wymiana zewnętrznej stolarki okiennej na nową PVC, wyposażoną w nawiewniki higrosterowalne w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, o współczynniku przenikania ciepła  $U=0,9$  [W/m<sup>2</sup>K],

- Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej na nową aluminiową o współczynniku przenikania ciepła  $U=1,3$  [W/m<sup>2</sup>K].

**UWAGA:** w wyniku realizacji inwestycji należy osiągnąć minimalne współczynniki przenikania ciepła  $U$  [ $W/(m^2K)$ ] – zgodnie z audytem energetycznym.

d) Ściany zewnętrzne wykończone tynkiem cienkowarstwowym barwionym w masie silikonowo-silikatowym.

e) Ściany wewnętrzne nośne i działowe z materiałów ceramicznych – bloczki, cegła lub z materiałów o mniejszej masie - bloczki z betonu komórkowego oraz płyty HPL.

#### 5.4. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji

Wszystkie pomieszczenia posiadają niezbędne instalacje, które należy wymienić zgodnie z zapisami PFU:

- instalację c.o. i c.w.u.
- instalację wod-kan,
- instalacje elektryczną i oświetleniową z nowymi oprawami LED,

Obiekt zostanie wyposażony w nową instalację fotowoltaiczną (panele na dachu) wraz z systemem monitorowania i zarządzania.

Istniejąca instalacja c.o. zostanie wymieniona na ogrzewanie podłogowe (nowe przewody z izolacją) - zasilane z nowej pompy ciepła c.o. z systemem monitorowania i zarządzania.

Istniejąca instalacja c.w.u. zostanie wymieniona na przewody z izolacją z nowymi przepływowymi miejscowymi pogrzewaczami elektrycznymi oraz podgrzewaczem pojemnościowym w części kuchennej.

Budynek należy wyposażyć w instalację odgromową.

#### Minimalne wymagania dotyczące instalacji OZE, źródła ciepła:

<b>Minimalne wymagania dotyczące instalacji foto-woltaicznej</b>	<b>Minimalna moc instalacji: 9,00 kW (z tolerancją +10%)</b> <b>Panel fotowoltaiczny:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- moc znamionowa modułu monokrystalicznego min. 500 Wp,</li><li>- sprawność modułu min. 20%,</li><li>- maksymalne obciążenie wiatrem: 2400 Pa, śniegiem: 5400 Pa,</li><li>- sprawność liniowa: min. 84% wartości nominalnej po 25 latach,</li></ul> <b>Inwerter (dwukierunkowy):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- moc znamionowa dobrana do mocy zainstalowanych paneli z możliwością podłączenia magazynu energii,</li><li>- urządzenie współpracujące z systemem zarządzania energią i monitoringu,</li><li>- sprawność: min. 97%,</li><li>- parametry prądu, napięcia i częstotliwości strony AC zgodnie z wymaganiami lokalnego OSD,</li><li>- komunikacja: aplikacja online, dostęp do internetu (wifi/GSM),</li></ul> <b>Konstrukcja wsporcza.</b> <b>System monitorowania produkcji energii elektrycznej</b> m.in. z możliwością: zdalnego odczytu bieżących i historycznych danych produkcji energii z instalacji na aplikacji i online, stałej i automatycznej rejestracji parametrów pracy instalacji, wysyłania alarmów, inteligentnego sterowania przepływem energii.
--	--

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ**

<b>Minimalne wymagania dotyczące pompy ciepła powietrze-woda c.o. (nowe źródło ciepła)</b>	<p><b>Minimalna moc pompy ciepła: 10,97 kW (z tolerancją +10%)</b> - dopuszcza się rozwiązanie kaskadowe.</p> <p><b>Pompa ciepła:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna sprawność wytwarzania: 3,0</li> <li>- na zasilaniu pompy ciepła: licznik energii elektrycznej umożliwiający odczyt ilości energii pobranej z sieci przez urządzenie zintegrowany z systemem monitorowania produkcji energii.</li> </ul> <p><b>System monitorowania produkcji energii cieplnej</b>, m.in. z możliwością: zdalnego odczytu bieżących i historycznych danych produkcji energii z instalacji na aplikacji i online, stałej i automatycznej rejestracji parametrów pracy instalacji, wysyłania alarmów, inteligentnego sterowania przepływem energii.</p>
--	---

**Opis instalacji w pomieszczeniach:**

<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Opis instalacji w pomieszczeniach</b>
<b>Sale świetlicy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna z osprzętem, gniazdowa i oświetleniowa - LED,</li> <li>• ogrzewanie podłogowe,</li> </ul>
<b>Aneks socjalny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna z osprzętem, gniazdowa, oświetlenie LED,</li> <li>• ogrzewanie podłogowe,</li> <li>• c.w.u., wod-kan,</li> </ul>
<b>WC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna z osprzętem, oświetlenie LED,</li> <li>• ogrzewanie podłogowe,</li> <li>• wentylacja mechaniczna – wentylator elektryczny,</li> <li>• c.w.u., wod-kan,</li> <li>• przyzywowa w WC dla osób niepełnosprawnych,</li> </ul>
<b>Wiatrołap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• elektryczna z osprzętem, oświetlenie LED,</li> <li>• ogrzewanie podłogowe,</li> <li>• domofonowa.</li> </ul>

**5.5. Wymagania Zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia**

<b>Nazwa pomieszczenia</b>	<b>Opis wymaganego wyposażenia</b>
<b>Sale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wykończenie ścian - farba akrylowa,</li> <li>• wykończenia podłóg – płytki ceramiczne gres</li> <li>• sprzęt gaśniczy,</li> </ul>
<b>Aneks kuchenny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wykończenia podłóg i ścian – płytki ceramiczne, farby akrylowe,</li> <li>• wykończenie sufitu – farba akrylowa,</li> <li>• szafki kuchenne dolne,</li> </ul>

**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ**

Nazwa pomieszczenia	Opis wymaganego wyposażenia
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• szafki kuchenne wiszące,</li> <li>• podłogowa kratka ściekowa ze stali nierdzewnej,</li> <li>• pojemniki na odpady z PCV (do segregacji),</li> <li>• zlew ze stali nierdzewnej,</li> <li>• kuchenka z elektryczną płytą indukcyjną i elektrycznym piekarnikiem,</li> <li>• zmywarka,</li> <li>• lodówka,</li> </ul>
<b>Schowek porządkowy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wykończenia podłóg i ścian płytkami ceramicznymi,</li> <li>• wykończenia sufitów i ścian powyżej płytek – farba akrylowa,</li> <li>• podłogowa kratka ściekowa ze stali nierdzewnej,</li> <li>• zawór czerpalny ze złączką do węża,</li> <li>• zlew ze stali nierdzewnej na wysokości +40cm,</li> </ul>
<b>WC dla niepełnosprawnych</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miska ustępowa wisząca przystosowana dla osób niepełnosprawnych,</li> <li>• umywalka przystosowana dla osób niepełnosprawnych,</li> <li>• bateria umywalkowa z przedłużonym uchwytem,</li> <li>• pojemnik na ręcznik papierowy,</li> <li>• dozownik na mydło,</li> <li>• uchwyt na papier toaletowy,</li> <li>• szczotka toaletowa,</li> <li>• lustro nad umywalką,</li> <li>• kosz na śmieci,</li> <li>• uchwyty dla osób niepełnosprawnych: stałe i ruchome,</li> <li>• wykończenia sufitów – farba akrylowa,</li> <li>• wykończenie podłóg, ścian – płytki ceramiczne,</li> </ul>
<b>WC damskie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miska ustępowa wisząca</li> <li>• umywalka</li> <li>• bateria umywalkowa</li> <li>• pojemnik na ręcznik papierowy,</li> <li>• dozownik na mydło,</li> <li>• uchwyt na papier toaletowy,</li> <li>• szczotka toaletowa,</li> <li>• lustro nad umywalką,</li> <li>• kosz na śmieci,</li> <li>• wykończenia sufitów – farba akrylowa,</li> <li>• wykończenie podłóg, ścian – płytki ceramiczne,</li> </ul>
<b>WC męskie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• miska ustępowa wisząca,</li> <li>• umywalka,</li> <li>• bateria umywalkowa</li> <li>• pojemnik na ręcznik papierowy,</li> </ul>



**TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ**

Nazwa pomieszczenia	Opis wymaganego wyposażenia
	<ul style="list-style-type: none"><li>• dozownik na mydło,</li><li>• uchwyt na papier toaletowy,</li><li>• szczotka toaletowa,</li><li>• lustro nad umywalką,</li><li>• kosz na śmieci,</li><li>• pisuar,</li><li>• kratka ściekowa ze stali nierdzewnej,</li><li>• wykończenia sufitów – farba akrylowa,</li><li>• wykończenie podłóg, ścian – płytki ceramiczne,</li></ul>
<b>Wiatrołap</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• wykończenie ścian - farba akrylowa,</li><li>• wykończenia podłóg – płytki ceramiczne gres</li><li>• sprzęt gaśniczy,</li></ul>

1. Szyby w drzwiach zabezpieczone przed stłuczeniem.
2. Stolarka okienna – PCV – w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi wyposażone w nawiewniki higrosterowane.
3. Drzwi zewnętrzne aluminiowe wyposażone w samozamykacze; Należy zapewnić światło przejścia o wysokości min. 2,00 m i szerokości min. 0,90 m / 1,20 m (w dostosowaniu do WT i warunków ppoż.) – szczegóły szerokości drzwi uzgodnić z rzeczoznawcą ppoż. w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej.
4. We wszystkich pomieszczeniach wentylacja min. grawitacyjna.
5. Podłogi:
  - a) pomieszczenia mokre (sanitariaty, pomieszczenia porządkowe): posadzki ceramiczne - płytki gres (nasiąkliwość  $\leq 0,5\%$ ; ścieralność wgłębna max. 175 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie - min. klasa 4; twardość płytek wg skali Mosha - min. klasy 7; właściwości antypoślizgowe: R9, R10, R11, klasa A, B w zależności od charakteru pomieszczeń), izolacja przeciwwodna;
  - b) pomieszczenia pozostałe - posadzki ceramiczne - płytki gres (nasiąkliwość  $\leq 0,5\%$ ; ścieralność wgłębna max. 175 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie - min. klasa 4; twardość płytek wg skali Mosha - min. klasy 7; właściwości antypoślizgowe: R9, R10, R11, klasa A, B w zależności od charakteru pomieszczeń), izolacja przeciwwodna;
  - c) pomieszczenia komunikacji – posadzki ceramiczne - płytki gres (nasiąkliwość  $\leq 0,5\%$ ; ścieralność wgłębna max. 175 mm<sup>3</sup>; odporność na płamienie - min. klasa 4; twardość płytek wg skali Mosha - min. klasy 7; właściwości antypoślizgowe: R9, R10, R11, klasa A, B w zależności od charakteru pomieszczeń), izolacja przeciwwodna;Istnieje możliwość zmiany zastosowanych materiałów wykończeniowych po uzgodnieniu i zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
6. Ściany:
  - a) w pomieszczeniach suchych pokryte farbami akrylowymi,
  - b) w pomieszczeniach mokrych ceramiczne płytki (gat. I) do wysokości min. 2,0m na kleju wodoodpornym, wykończenie glazury listwami,

c) w aneksie kuchennym - płytki ceramiczne (gat. I) do wysokości min. 2,0m na kleju wodoodpornym, wykończenie glazury listwami.

Uwaga: Wymagane jest bezwzględnie uzgodnienie kolorystyki z Zamawiającym.

7. Instalacje:

a) przewody instalacji wodnej łączone przez zgrzewanie lub zaciskanie,

d) instalacje c.o. – wykonane z propylenu PE-X (z polietylenu usieciowanego) w izolacji,

c) c.w.u. z elektrycznych podgrzewaczy przepływowych lokalizowanych miejscowo

c) ogrzewanie wodne podłogowe z projektowanej pompy ciepła.

## **5.6. Wymagania Zamawiającego dotyczące zagospodarowania terenu**

1. Komunikacja wokół budynku jak w stanie istniejącym uzupełniona o pochylnie dla niepełnosprawnych.

2. Odwodnienie terenu jak w stanie istniejącym.

3. Parkingi należy uzupełnić o miejsce parkingowe dla samochodów osób niepełnosprawnych.

Po zakończeniu prac należy uprzątnąć teren przekazany pod prace budowlane (usunięcie resztek materiałów, maszyn i urządzeń, zaplecza socjalno - sanitarnego dla pracowników) oraz jego otoczenie (chodniki, jezdnie, place, po których poruszały się pojazdy np. dostarczające materiały).

Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego. Zakres czynności obejmujących uprzątnięcie terenu robót obejmuje m.in.: usunięcie niewykorzystanych materiałów oraz resztek materiałów wykorzystanych, usunięcie sprzętu, maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas realizacji zadania, usunięcie innych odpadów powstałych w trakcie prowadzenia robót oraz uprzątnięcie otoczenia.

## **5.7. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej prowadzeniem**

Na placu budowy należy przewidzieć ewentualne przełożenia sieci czy istniejących instalacji. Należy uwzględnić remont zewnętrznych elementów wokół niego, w tym nałożenie izolacji przeciwwilgociowej - co może wiązać się z demontażem i odtworzeniem części utwardzenie terenu wokół budynku, odtworzenie/wymiana rynien, obróbek blacharskich, parapetów, etc.

## **5.8. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałów**

Wszystkie urządzenia i instalacje zastosowane w obiekcie: wentylacyjne, urządzenia kontrolno-pomiarowe, sterujące, instalacja fotowoltaiczna, w tym inwerter itp. muszą być łatwo dostępne i jednocześnie zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych oraz zabezpieczone przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, chyba, że zostały przystosowane do działania w warunkach zewnętrznych.

Zaprojektowane rozwiązania, w tym technologiczne, muszą gwarantować maksymalne ograniczenie konieczności obsługi oraz być ekonomiczne w użytkowaniu.

Materiały budowlane i wykończeniowe oraz urządzenia zapewniające łatwość utrzymania i konserwacji spełniające normy i przepisy wymagane dla obiektów użyteczności publicznej. Należy stosować materiały i urządzenia dopuszczone do stosowania w Polsce, posiadające atesty i deklaracje zgodności oraz aprobaty techniczne.

Przed przystąpieniem do prac Wykonawca powinien uzgodnić zakres dokumentacji projektowej oraz rodzaj i jakość proponowanych rozwiązań z Zamawiającym. Stosowane wyroby powinny być wysokiej jakości, zapewniać trwałość i bezpieczeństwo użytkowania oraz jej wysoki stopień standardu wykończenia i użytkowania.

Wszystkie materiały i urządzenia użyte do realizacji przedmiotu zamówienia muszą być fabrycznie nowe – nie starsze niż 1 rok od daty podpisania umowy między Zamawiającym a Wykonawcą.

Szczegółowe parametry instalacji należy określić indywidualnie na etapie projektowania i wykonywania inwestycji.

Należy stosować wyłącznie urządzenia, wyroby i materiały posiadające deklaracje zgodności lub świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie, względnie oznaczonych znakiem jakości lub znakiem bezpieczeństwa, wydanymi przez uprawnione jednostki kwalifikujące.

Materiały i technologie stosowane do wykonania robót muszą odpowiadać zaleceniom i rozwiązaniom przyjętym w dokumentacji, spełniać postawione w niej wymagania techniczne, normowe i estetyczne, posiadać stosowne atesty, aprobaty, certyfikaty zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy stosować wyroby budowlane które:

- są oznakowane CE, co oznacza, że dokonano oceny ich zgodności z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego, uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi albo
- zostały umieszczone w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent lub autoryzowany przedstawiciel producenta wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, albo:
- zostały oznakowane znakiem budowlanym - zgodnie z wzorem określonym w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213),
- dla których udzielono aprobaty technicznej.

Wykonawca zapewni stosowanie materiałów, urządzeń i wyrobów budowlanych, w odpowiedniej dla zamówienia ilości, spełniających wymagania projektowe i posiadających odpowiednie świadectwa i wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wykonawca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac do złożenia kart materiałowych dla materiałów i wyrobów budowlanych oraz DTR dla urządzeń w celu ich akceptacji przez Zamawiającego.

Wszystkie urządzenia, materiały i wyroby budowlane muszą być fabrycznie nowe i nieużywane, pierwszej klasy jakości, wolne od wad fabrycznych (gatunek 1).

W dokumentacji należy zawrzeć wszystkie atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności dla zastosowanych urządzeń, materiałów i wyrobów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odpowiednimi przepisami.

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składowane materiały i wyroby, do czasu, gdy będą użyte do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniami oraz aby zachowały swoją jakość i właściwości.

#### **5.9. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych**

Wykonawca robót jest odpowiedzialny za zgodność wykonanych robót z zapisami Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych - STWiORB, zgodnej z warunkami Umowy.

Wykonawca będzie odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z Umową, za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z zatwierdzoną dokumentacją projektową oraz poleceniami Zamawiającego.

Należy stosować wyłącznie wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie.

##### **Uwaga:**

***Wszelkie zobowiązania Zamawiającego wobec Wykonawcy oraz Wykonawcy wobec Zamawiającego w trakcie realizacji zadania (zakres opracowania, wymogi, podwykonawstwo, terminy, odpłatności, kary umowne, prawa autorskie, itd.) będą podane szczegółowo w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz w Umowie.***

***W celu oszacowania dokładnych kosztów prac Wykonawca powinien dokonać wizji w terenie.***

Wszystkie prace należy wykonać na podstawie opracowanej i zatwierdzonej dokumentacji, zgodnie z obowiązującymi zasadami i przepisami prawa takimi jak: ustawy, rozporządzenia, przepisy techniczno-budowlane, normy, sztuka budowlana, wiedza techniczna.

Podstawowym obowiązkiem Wykonawcy jest dbanie o wysoką jakość i staranność wykonywanych robót, dokładność montażu urządzeń i materiałów, a także o należyty efekt końcowy. Następstwa powstałych błędów wykonawczych będą poprawiane przez Wykonawcę na jego koszt. Wszelkie polecenia Zamawiającego będą wykonywane

w czasie przez niego wyznaczonym pod groźbą wstrzymania prac budowlanych, w przypadku nie wykonania tych poleceń konsekwencje finansowe opóźnień ponosi Wykonawca.

Wszystkie rodzaje robót należy wykonywać w sposób powodujący najmniejsze utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości, w tym eksploatacji budynku. Należy przyjąć, że w okresie prowadzenia prac na obszarze nieruchomości będą przebywać osoby trzecie (m.in. użytkownicy budynku). W związku z tym obie strony powinny wcześniej ustalić termin prowadzenia prac. Podczas realizacji robót Wykonawca będzie odpowiedzialny za utrzymanie terenu budowy w stanie wolnym od wszelkich niepożądanych przeszkód, odpowiednie rozmieszczenie sprzętu i materiałów.

Urządzenia należy montować zgodnie z instrukcją producenta.

W ramach prac Wykonawca jest również zobowiązany do rozruchu technologicznego przedmiotu zamówienia (np. wymienianych instalacji, instalacji fotowoltaicznej).

Podczas prowadzenia prac Wykonawca będzie przestrzegał wszystkich przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, a zwłaszcza związanych z charakterem prowadzonych prac budowlanych. Wykonawca ma obowiązek dbać o higienę, zdrowie i bezpieczeństwo swoich pracowników, poprzez zapewnienie właściwych warunków sanitarnych i warunków pracy.

Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego. Wykonawca zapewni co najmniej:

- środki pierwszej pomocy,
- osoby przeszkolone w zapewnieniu pierwszej pomocy,
- odpowiednie środki komunikacji i transportu na okoliczność wypadku, sprzęt ppoż,
- łączność ze strażą pożarną, pogotowiem i policją.

Wyposażenie powinno być regularnie kontrolowane i utrzymywane w sprawności.

Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej, będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany przez odpowiednie przepisy. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami, tylko w ilości niezbędnej na dany dzień pracy i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do kontaktów, np. inspektora nadzoru.

Kontroli będą podlegały w szczególności:

- rozwiązania projektowe w aspekcie ich zgodności z opisem przedmiotu zamówienia oraz warunkami umowy, jak również z audytem energetycznym,
- stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w opisie przedmiotu zamówienia,
- prawidłowość połączeń funkcjonalnych,
- jakość i dokładność wykonania prac,

- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń.

Zamawiający zastrzega sobie prawo na każdym etapie prowadzenia robót do przeprowadzenia na swój koszt dodatkowych prób i badań, które mają na celu potwierdzenie jakości wykonywanych lub wykonanych robót lub zamontowanych urządzeń – zlecając przeprowadzenie prób i badań wybranym jednostkom badawczym i specjalistycznym laboratoriom. W przypadku, gdy badania wykażą, że jakość urządzeń, materiałów nie jest zgodna z ofertą Wykonawcy i wymaganiami postawionymi przez Zamawiającego w dokumentach umownych, to Wykonawca jest wówczas zobowiązany do zrefundowania Zamawiającemu wydatków poniesionych na te próby i badania, oraz do ponownego wykonania robót w sposób zgodny z wymaganiami Zamawiającego.

Przeprowadzenie prób i badań nie wpływa na bieg i zmianę terminów zapisanych w umowie.

Po wykonaniu prac należy uprzątnąć przekazany pod prace budowlane obiekt oraz teren wokół obiektu, jak również dokonać odbioru robót.

Roboty objęte przedmiotowym zadaniem podlegają następującym typom odbiorów:

- odbiór dokumentacji projektowej,
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, tzw. „zanikających”,
- odbiór końcowy,
- odbiór pogwarancyjny: odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze ostatecznym i zaistniałych w okresie gwarancyjnym. Odbiór pogwarancyjny będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej obiektu z uwzględnieniem zasad odbioru ostatecznego.

Zakres przedmiotowy każdego typu odbioru należy uzgadniać z Zamawiającym.

W celu rozpoczęcia czynności odbiorowych należy spełnić następujące warunki:

- zakończyć prace objęte umową oraz ewentualnymi aneksami do umowy,
- zgłosić pisemne zakończenie robót objętych umową i ewentualnymi aneksami,
- zgłosić pisemnie Zamawiającemu gotowość do odbioru końcowego oraz przedłożyć komplet dokumentów odbiorowych, o których mowa w części: „Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie prac projektowych”.
- przeprowadzić szkolenia.

Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia instrukcji eksploatacji i przeszkolenia użytkowników instalacji. Wykonawca udzieli instrukcji osobom wskazanym przez Zamawiającego, w tym użytkownikom instalacji w zakresie jej obsługi. Z przeszkolenia należy sporządzić protokół z wyszczególnieniem co było przedmiotem szkolenia i przekazać instrukcję.

Potwierdzenie udzielenia instrukcji powinno być pokwitowane zarówno przez osobę szkolącą i szkoloną oraz dołączone do dokumentacji przekazanej Zamawiającemu.

Ostatecznego odbioru robót dokona Zamawiający oraz Wykonawca.



## **5.10. Wymagania dotyczące gwarancji i serwisowania**

### **• Okres gwarancji:**

W ramach przedmiotu zamówienia ustala się następujący wykaz i minimalny okres gwarancji:

- roboty budowlane - minimum 5 lat,
- panele fotowoltaiczne – minimum 10 lat,
- inwerter – minimum 5 lat,
- pozostały asortyment - minimum 5 lat.

Okresy gwarancyjne będą liczone od momentu bezusterkowego odbioru końcowego zamówienia.

Wykonawca zapewni serwisowanie instalacji fotowoltaicznej w okresie objętym gwarancją (zgodnie z poniższym wykazem) oraz zobowiązuje się do wykonania co najmniej 2 razy w okresie gwarancji bezpłatnych przeglądów. W przypadku gdy producent urządzeń wymaga częstszych przeglądów Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania przeglądów w ilości wymaganej przez producentów urządzeń. Koszty serwisowania w okresie obowiązywania gwarancji pokrywa Wykonawca.

Wykonawca wskaże wyspecjalizowany serwis, który dokonywać będzie naprawy awarii, usterek oraz przeglądów serwisowych.

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić m.in.:

- bezpłatne usługi serwisowe w okresie gwarancyjnym, przy czym koszty materiałów eksploatacyjnych podczas sprawowania serwisu gwarancyjnego ponosi Wykonawca instalacji,
- przeglądy instalacji zgodnie z zaleceniami producentów urządzeń, przy czym niezależnie od tego wymagane są min. 2 przeglądy instalacji wykonane przez Wykonawcę,
- usunięcie ewentualnych awarii w ramach bezpłatnej usługi serwisowej w okresie gwarancyjnym.

Do napraw gwarancyjnych Wykonawca jest zobowiązany użyć fabrycznie nowych elementów o parametrach nie gorszych niż elementów uszkodzonych sprzed usterki. Wykonawca zobowiązany jest do obsługi gwarancyjnej dla przedmiotu zamówienia oraz wsparcia technicznego w całym okresie udzielonej gwarancji.

Wykonawca zapewni:

- czas reakcji serwisu na zgłoszone nieprawidłowości działania instalacji – maksymalnie 72 godziny od zgłoszenia,
- czas usunięcia awarii/nieprawidłowości w działaniu instalacji – maksymalnie 3 dni roboczych od zgłoszenia.

Czas ten może ulec zmianie tylko w przypadku wystąpienia poważniejszych awarii, niemożliwych do usunięcia w tak krótkim czasie np. w przypadku wymiany niesprawnych urządzeń. Sytuacje takie należy każdorazowo uzgodnić z Zamawiającym.

## **6. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie prac projektowych**

1. Dokumentacja projektowa winna zostać wykonana w wymaganej ilości egzemplarzy, powinna być kompletna z punktu widzenia celu któremu ma służyć - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222) oraz 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2454).
2. Wykonanie robót odbędzie się zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę / zgłoszenia robót na podstawie opracowanej dokumentacji (jeśli będzie wymagane prawem) oraz w oparciu o projekty architektoniczno-budowlane i techniczne.
3. Wyroby i materiały budowlane wskazane w dokumentacji projektowej muszą spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.
4. Wykonawca zobowiązuje się dokonać wszystkich formalności dotyczących uruchomienia sieci fotowoltaicznej, w tym: opracować kompletną dokumentację niezbędną do zgłoszenia przyłączenia instalacji fotowoltaicznej do sieci elektroenergetycznej do Operatora Sieci Dystrybucyjnej oraz zawarcia umowy umożliwiającej wprowadzanie nadwyżek wyprodukowanej energii elektrycznej do sieci.

### **Wykonawca wykona dokumentację projektową w następujących etapach:**

- a. Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu prac w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę / zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych (jeśli będzie wymagane prawem) w terminie uzgodnionym przez strony przy podpisaniu umowy;
- b. Dokumentacja projektowa lub jej części przekazywana Zamawiającemu będzie kompletna.
- c. Wykonawca do przekazywanej dokumentacji projektowej lub jej części dołączy pisemne oświadczenie, iż dostarczona dokumentacja projektowa lub jej część jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami i że zostaje przekazana Zamawiającemu w stanie kompletnym.
- d. Ustala się, że miejscem odbioru dokumentacji projektowej lub jej części jest siedziba Zamawiającego, sposób przekazania i odbioru dokumentacji projektowej lub jej części wykonanych w poszczególnych etapach wskazany zostanie w umowie.
- e. Przy przekazaniu dokumentacji Zamawiający nie jest zobowiązany dokonywać sprawdzenia jakości wykonanej dokumentacji projektowej.
- f. Dokumentacja projektowa jest chroniona prawem autorskim, a Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do rozporządzania i korzystania z dokumentacji projektowej lub jej części, które polegać będą na realizacji na podstawie dokumentacji projektowej lub jej części, posługiwania się dokumentacją projektową lub jej częściami przez właściwe organy administracyjne m.in. w celu udzielenia zamówienia

publicznego, prezentacji dokumentacji projektowej w ramach konsultacji organizowanych przez Zamawiającego lub inne podmioty.

g. Zamawiający lub upoważniony przez Zamawiającego (podmiot/osoba fizyczna) dokona weryfikacji przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej lub jej części pod kątem zgodności jej wykonania z niniejszym Programem Funkcjonalno-Użytkowym.

h. Jeżeli przekazana dokumentacja projektowa lub jej części będzie niekompletna lub nie będzie zgodna z założeniami określonymi w niniejszym PFU, Zamawiający w terminie 7 dni wskaże Wykonawcy swoje zastrzeżenia do przekazanej dokumentacji projektowej lub jej części i wezwie Wykonawcę, aby w terminie 7 dni usunął zgłoszone przez Zamawiającego nieprawidłowości.

i. W przypadku braku zastrzeżeń Zamawiający w terminie 7 dni prześle Wykonawcy podpisany protokół odbioru dokumentacji projektowej.

j. Jeżeli dokumentacja projektowa lub jej część przekazana Zamawiającemu nie będzie zgodna z założeniami PFU zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami, a wyjaśnienia Wykonawcy uzasadniające odmowę usunięcia zgłoszonych przez Zamawiającego nieprawidłowości nie będą merytorycznie uzasadnione, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

k. Odbiór dokumentacji projektowej lub jej części uważa się za dokonany z chwilą podpisania przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru.

l. Po podpisaniu przez Zamawiającego lub przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru, Zamawiający prześle Wykonawcy upoważnienie do wystąpienia w jego imieniu z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę / dokonanie zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych.

W trakcie realizacji inwestycji autorzy projektu zobowiązani są do prowadzenia nadzoru autorskiego:

- stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
- uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do projektowanych,
- zatwierdzania kart materiałowych na zastosowane w trakcie realizacji robót materiały.

## **II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego**

### **1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**

- oświadczenie potwierdzające prawo Inwestora do dysponowania nieruchomością,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Zamawiający oświadcza, iż działka nr ewid. 1311/3 i 1311/4, obr. 0001 Lipowa, jedn. ewid. Lipowa, stanowi własność Gminy Lipowa.

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

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222)

Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2 ustawy), zawartość projektu budowlanego (zgodna z art. 34 ust. 3 ustawy). Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno–budowlanymi,

- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320),
- 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2454:

Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w w/w rozporządzeniu oraz z wynikającymi z w/w ustawy przepisami odrębnymi, w zależności od zakresu inwestycji.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 474),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 2024 roku o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 101),
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 275),
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródła energii (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1364),
- 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 (Dz.U.2009 Nr 43, poz. 346 z późn. zm.),

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.),
- 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 r. poz. 376 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688, 1762),
- Polskie Normy związane z projektowaniem i realizacją inwestycji,
- Wytyczne dotyczące realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027, w tym z Załącznik nr 2. Standardy dostępności dla polityki spójności 2021-2027,
- Inne niewymienione akty prawne i przepisy konieczne do wykonania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca na bieżąco winien uwzględniać zmiany w/w rozporządzeń, ustaw przepisów itp. oraz uwzględniać je w opracowaniu. Dokumentacja powinna być zgodna z przepisami prawnymi obowiązującymi na dzień wystąpienia o pozwolenie na budowę / dokonania zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych (jeżeli będą wymagane).

#### **4. Dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**

Zamawiający wymaga od Wykonawcy:

- wizji lokalnej w terenie,
- wykonania inwentaryzacji budowlanej budynku,
- wykonania opinii technicznej o możliwości wykonania planowanych robót,
- wykonania ekspertyzy technicznej, konstrukcyjnej, kominiarskiej,
- uzyskania mapy do celów projektowych - jeżeli okaże się niezbędna - lub aktualnej mapy zasadniczej,
- zgodności projektu z zapisami uchwały antysmogowej,
- zgodności projektu z audytem energetycznym.

Zamawiający przekaze Wykonawcy:

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością,
- ekspertyzę ornitologiczną i chiropterologiczną,
- pełnomocnictwo niezbędne do wykonania dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę / zgłoszenia oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenia do użytkowania, uzyskania warunków technicznych, itp. (jeżeli będzie wymagane prawem).

## **5. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**

Inwentaryzacja zieleni – Zamawiający nie posiada inwentaryzacji zieleni, zaleca się Wykonawcy jej wykonanie w przypadku konieczności wycinki zieleni istniejącej.

Ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna – Zamawiający posiada ekspertyzę.

Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska – projektowane założenia nie wpływają na zwiększenie zanieczyszczeń, ani pogorszenie stanu środowiska. Wykonawca tworząc dokumentację projektową do pozwolenia na budowę / zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych (jeżeli będzie wymagane prawem) powinien uwzględnić wymagane opracowania, jeżeli są one uzasadnione i wymagane w procesie postępowania administracyjnego.

Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości - projektowane założenia nie wpływają na zwiększenie uciążliwości wynikających z ruchu kołowego.

Inwentaryzacja lub dokumentacja obiektu budowlanego – wykonanie niezbędnych inwentaryzacji obiektu budowlanego będzie leżało z zakresie Wykonawcy. Zamawiający posiada inwentaryzację budynku, co nie zwalnia Wykonawcy na przeprowadzenie inwentaryzacji budowlanej na potrzeby wykonania projektu.

Porozumienia, zgody lub pozwolenia/zgłoszenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci (w przypadku konieczności przebudowy lub zwiększenia mocy) oraz dróg samochodowych – przed przystąpieniem do prac budowlanych Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania warunków technicznych oraz dokonania niezbędnych uzgodnień, zgłoszeń itp.

Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem – wszelkie rozwiązania projektowe i wykonawcze należy konsultować z Zamawiającym.



TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ:  
ŚWIETLICA W LIPOWEJ PRZY UL. BARWNEJ 65 I 67 WRAZ Z PRZEBUDOWĄ

## 6. Załączniki

### MAPA ZASADNICZA





**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



## 7. Część rysunkowa