

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **1. Nazwa zadania**

**TREMOMODERNIZACJA BUDYNKU OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ W WALEŃCZOWIE**

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

Ul. Szkolna 1, 42-151 Waleńców 42-152, nr ewid. dz.324/4 i 324/3, obr. 5 Waleńców, jedn. ewid. Opatów

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

Gmina Opatów  
ul. T. Kościuszki 27  
42-152 Opatów

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

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

#### 4.1. Grupy robót:

45000000-7: Roboty budowlane

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

#### a) W zakresie prac projektowych:

71220000-6: usługi projektowania architektonicznego,

71240000-2: usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania,

71320000-7: usługi inżynieryjne w zakresie projektowania.

65000000-3 Obiekty użyteczności publicznej

#### b) W zakresie prac budowlanych:

CPV: 45000000-7: roboty budowlane

CPV: 45400000-1: roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

CPV: 45300000-0: roboty instalacyjne w budynkach

CPV: 45261210-9: roboty dotyczące krycia dachu

#### 4.2. Klasy robót

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

45260000-9: Roboty dachowe

#### 4.3. Kategorie robót

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

45261300-7: Roboty dotyczące obróbki blacharskiej oraz kładzenia rynien

45261900-3: Roboty dekarские naprawcze oraz konserwacyjne

45312311-0: Roboty dotyczące instalacji piorunochronu

45310000-3: Roboty instalacyjne elektryczne

45331000-6: Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

45331100-7: Instalacja centralnego ogrzewania

71320000-7: Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71220000-6: Usługi projektowania architektonicznego

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

45112700-2: Roboty końcowe

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

Program opracował: mgr inż. arch. Małgorzata Gołąbek  
Katarzyna Gadzinowska

## 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	5
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	9
3.2.3. Uwarunkowania związane z istniejącą infrastrukturą	10
3.2.4. Uwarunkowania środowiskowe	11
4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe obiektu	12
4.1. Założenia	12
4.2. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto	12
4.3. Określenie wielkości i możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników	13
5. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	13
5.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu	13
5.2. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i wyposażenia	13
5.3. Wymagania Zamawiającego dotyczące konstrukcji	14
5.4. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji	15
5.5. Wymagania Zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia	16
5.6. Wymagania Zamawiającego dotyczące zagospodarowania terenu	17
5.7. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej prowadzeniem	17
5.8. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i materiałów	17
5.9. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych	19
5.10. Wymagania dotyczące gwarancji i serwisowania	21
6. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie prac projektowych	22
II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego	25
1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	25
2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	25
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	25
4. Dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	26
5. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych	26
6. Załączniki	28
- MAPA ZASADNICZA	
- DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	
- 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 2023 r. poz. 1605, 1720 z późn. zm.).

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,
- audytu energetycznego,
- mapy zasadniczej,
- obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.

### 2. Zakres przedmiotu zamówienia

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje zaprojektowanie i wykonanie prac budowlanych związanych z poprawą efektywności energetycznej i emisyjności budynku OSP Waleńców w Waleńczowie oraz pozyskaniem wszystkich niezbędnych decyzji, zezwoleń opinii oraz odbiorów, jeśli będą wymagane prawem.

Zgodnie z zakresem planowanym przez Zamawiającego inwestycja obejmuje termomodernizację budynku i remont w tym zakresie.

Budynek zalicza się do grupy budynków niskich, wysokość nie przekracza w 12,00m.

Planowana termomodernizacja nie wymaga uzyskania pozwolenia ani zgłoszenia robót budowlanych ze względu na dociepleni budynku o wysokości do 12m. W przypadku, jeżeli zajdzie konieczność wykonania robót związanych z przebudowa (np. konieczność zamurowania okien, wykonanie stropu nad pomieszczeniem kotłowni) konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wykonanie w tym celu dokumentacji projektowej. Wymagane wtedy będzie również uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenie do użytkowania po zakończeniu inwestycji. Na etapie PFU planowane jest jedynie docieplenie ścian i stropu oraz wymiana okien, lecz w związku z położeniem budynku w granicy działki należy założyć alternatywnie konieczność zamurowania otworów okiennych lub ich części.

Dodatkowe roboty to wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej do modernizowanej kotłowni na stalowe EI30 oraz zewnętrzne drzwi kotłowni za naświetlem w złym stanie technicznym. Naświetle zostanie wykorzystane na zapewnienie doświetlenia kotłowni. Konieczne jest uporządkowanie wentylacji grawitacyjnej w budynku ze względu na brak kanałów wentylacyjnych. Nowa szczelna stolarka okienna zostanie wyposażona w nawiewniki, zgodnie z wymaganiami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej wentylacji. W przestrzeni dachowej zostanie ułożone docieplenie stropu pod nieogrzewanych poddaszem, co wymaga wykonania impregnacji drewnianej więźby dachowej (wiązary kratowe drewniane) przeciw owadom, grzybom oraz przeciwpożarowo do NRO. Istniejące grzejniki zostaną wyposażone w zawory termostatyczne a wewnętrzna instalacja elektryczna zostanie zmodernizowana. Budynek zostanie wyposażony w panele fotowoltaiczne i magazyn energii. W celu zachowania ciągłości izolacji ścian zewnętrznych należy zdemontować i odtworzyć schody zewnętrzne przy wejściach. Konieczne jest uzupełnienie izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych.

Na etapie projektowania należy przeanalizować czy wskazany w PFU zakres prac nie wymaga rozszerzenia oraz uzyskania dodatkowych decyzji, pozwoleń, zgłoszeń, uzgodnień czy opinii itp.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania wszystkich warunków, w tym: przyłączenia instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej od Operatora Sieci Dystrybucyjnej (OSD) oraz opracowania dokumentacji niezbędnej do zgłoszenia oraz dokonania zgłoszenia w OSD.

Teren inwestycji położony jest na działkach o numerze ewidencyjnym 324/4 i 324/3, obr. 5 Waleńców, jedn. ewid. Opatów, pod adresem: Waleńców, ul. Szkolna 1.

Opracowanie dotyczy jedynie termomodernizacji w w/w zakresie, nie analizuje się warunków ochrony przeciwpożarowej czy higieniczno-sanitarnych w obiekcie.

Zakres prac projektowych i budowlanych opisano w poniższych punktach.

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

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych w zakresie termomodernizacji budynku OSP Waleńców wraz z modernizacją istniejących instalacji oraz infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu w zakresie niezbędnym do funkcjonowania obiektu po zakończeniu termomodernizacji.

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.

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 pozwolenie 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 dojazdów 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 2025 r. poz. 418, 1080) oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 726).**

**Inwestycja musi być zgodna z audytem energetycznym, którym dysponuje Inwestor.**

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

Istniejące parametry budynku zostaną niezmienione pod względem powierzchni i kubatury. Nie zmienia się funkcja obiektu użytkowanego przez Ochotniczą Straż Pożarną Waleńczów. W budynku znajdują się pomieszczenia pojazdów straży pożarnej oraz mała i duża sala spotkań z zapleczem socjalno-szatniowym i sanitarnym.

W budynku zakłada się ok. 35 użytkowników przebywających w obiekcie okazjonalnie.

Ze względu na specyfikę obiektu, należy założyć, iż na etapie projektu może wystąpić konieczność uzyskania odstępstwa od warunków ppoż. Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straży pożarnej ze względu na mogące pojawić się trudności ze ścianą południową położoną w granicy z działką sąsiednią. Zakłada się wymianę tych okien na okna EI60 lub zamurowanie. Możliwe jest też zastosowanie rozwiązań zamiennych w postaci rolet przeciwpożarowych. Zamurowanie otworów okiennych wymagało będzie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Szczegóły należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie przygotowania dokumentacji projektowej.

Należy wykonać dodatkowe/brakujące kanały wentylacyjne.

Przewidziany zakres robót (do weryfikacji na etapie sporządzania dokumentacji) obejmuje:

- przygotowawcze (w tym rozbiórkowe i demontażowe), a w szczególności:
  - demontaż wszelkich elementów instalacyjnych, krat, daszków itp. na ścianach zewnętrznych i dachu,
  - demontaż istniejącego na fragmencie ścian starego ocieplenia;
  - demontaż drzwi wewnętrznych i zewnętrznych kotłowni;
  - demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych;
  - demontaż okien zewnętrznych wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi;
  - demontaż utwardzenia terenu pod wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian zewnętrznych;
  - demontaż schodów zewnętrznych;
  - demontaż istniejącego kotła;
  - demontaż części instalacji, w tym: odgromowej, elektrycznej c.o. i c.w.u. w wymaganym zakresie,
- konstrukcyjno-budowlane i wykończeniowe, w tym:
  - wykonanie robót wykończeniowych,
  - wykonanie pionowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych,
  - wykonanie nowej stolarki okiennej zewnętrznej wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi,
  - montaż nowych drzwi wewnętrznych kotłowni,
  - montaż nowych drzwi zewnętrznych kotłowni,
  - wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych,
  - wykonanie nowych tynków zewnętrznych i wewnętrznych w miejscach podlegających uszkodzeniu podczas robót,
  - odtworzenie utwardzenia terenu po zasypaniu wykopów oraz innych demontowanych elementów niezbędnych do ponownego montażu,
  - wykonanie nowych schodów zewnętrznych z kostki betonowej lub wylewanych z okładziną w uzgodnieniu z Użytkownikiem i Zamawiającym,
- instalacyjne:
  - wymiana instalacji odgromowej,
  - wykonanie instalacji c.o. – kotłownia i zawory termostaticzne;
  - modernizacja instalacji c.w.u. w zakresie niezbędnym do funkcjonowania nowego źródła ogrzewania, jeżeli wystąpi konieczność,



- wykonanie paneli fotowoltaicznych z magazynem energii;
- wykonanie instalacji przyłączeniowej i wewnętrznej dla potrzeb paneli fotowoltaicznych
- wykonanie instalacji fotowoltaicznej (on-grid) o minimalnej mocy 5,5 kW (z tolerancją do +10%), w tym: paneli fotowoltaicznych na dachu budynku na konstrukcji wsporczej, inwertera dwukierunkowego hybrydowego i magazynu energii elektrycznej o pojemności min. 6,00 kWh (z tolerancją do +10%) wraz z podłączeniem do sieci elektroenergetycznej,
- 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 będzie 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 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2022 r., poz. 1679) oraz na podstawie art. 103 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z 2025 r. poz. 620, 769, 794, 1165, 1173).

PFU nie stanowi dokumentacji projektowej, zawiera jedynie wytyczne dla określenia zakresu, standardów i wymagań Zamawiającego oraz jakości wykonania przedmiotu zamówienia.

Dokumentacja projektowa podczas wszystkich faz będzie podlegała weryfikacji przez Zamawiającego. Taka weryfikacja nie zwalnia Wykonawcy od uzyskania decyzji administracyjnych niezbędnych dla uzyskania wszelkich 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 istniejącego budynku**

<b>Typ powierzchni</b>	<b>Powierzchnia</b>
Powierzchnia zabudowy	294,27m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	507,11m <sup>2</sup>
Kubatura	1486,40m <sup>3</sup>

## 3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

### 3.2.1. Uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji

Obszar inwestycji jest objęty obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - UCHWAŁA NR 42/XIV/2011 RADY GMINY OPATÓW z dnia 22 września 2011 r.

w sprawie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów

Teren inwestycji leży w obszarze 3U

**U** - usługi podstawowe

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 - 10U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi podstawowe ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,

b) zieleń urządzona,

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,

b) budynki wolnostojące,

c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%,

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy:

8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,

5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,

f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 16 miejsc postojowych,

g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,

h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,

i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

b) geometria dachu: dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45°

2. Dla terenu 1 - 8 U

w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3. 3.

Projektowane rozwiązania muszą być zgodne z jego zapisami i warunkami.

Planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej z ul. Częstochowskiej i Szkolnej, wjazd na działkę od strony północnej. Na działce inwestora znajdują się miejsca parkingowe od strony północnej.

Oferent zobowiązany jest do wizji w terenie i zapoznania się z wszystkimi warunkami przedmiotu zamówienia.



Oferent zobowiązany jest 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 pozwoleniu na budowę / zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych,
  - o pozwoleniu na rozbiórkę,
  - o pozwoleniu na użytkowanie / zgłoszenie do użytkowania,
  - o odstępie od warunków technicznych,
- jeżeli będą wymagane.

### 3.2.2. Uwarunkowania wynikające ze specyfiki planowanej inwestycji

Charakterystyczne parametry przedmiotu opracowania w stanie istniejącym:

Budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych.

Długość:	ok. 24,20 m
Szerokość:	ok. 12,15 m
Wysokość budynku w kalenicy:	ok. 9,25 m
Powierzchnia działki nr ew. 324/4:	1145,00 m <sup>2</sup>
324/3:	168,00m <sup>2</sup>

Przedmiotowy teren jest stosunkowo płaski, na terenie działki znajduje się:

- przedmiotowy budynek,
- altana

Teren jest zagospodarowany, ogrodzony.

Budynek powstawał na przełomie wielu lat w ubiegłym wieku. Był wielokrotnie przebudowywany i rozbudowywany. Technologia wykonania tradycyjna ze ścianami murowanymi z cegły ceramicznej, dachem w konstrukcji drewnianej – więzary kratowe drewniane. Przekrycie dachu z blachy na deskowaniu niepełnym.

Budynek objęty opracowaniem jest w chwili obecnej użytkowany i pod względem technicznym w dobrym stanie. Do budynku doprowadzone są wszystkie niezbędne do jego funkcjonowania media: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, ciepło z kotłowni własnej indywidualnej, teletechniczna, odgromowa.

Budynek nie spełnia przede wszystkim aktualnych warunków technicznych pod względem izolacyjności cieplnej: okna wymagają wymiany, dach bez izolacji.

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne w stanie dobrym, lecz nie spełniające aktualnych standardów estetycznych i termicznych.

Modernizację instalacji wewnętrznych oraz wymianę stolarki w zakresie termomodernizacji należy wykonać zgodnie z wymaganiami warunków lokalowych i konstrukcyjnych.

Wykonać należy ocieplenie ścian zewnętrznych w technologii BSO na wełnie mineralnej. Konstrukcja dachu drewniana musi zostać zabezpieczona do NRO i na całej powierzchni zamknięta od strony pomieszczeń sufitem podwieszonym w systemie min. EI30 – informacja przekazana od Użytkownika – wymaga weryfikacji na etapie dokumentacji

projektowej. Wełnę mineralną pod nieogrzewanym poddaszem należy układać na warstwie paroizolacji. Szczegóły zabezpieczenia dachu należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych na etapie dokumentacji projektowej. Ocieplenie wykonać jako granulatu wełny mineralnej ze względu na konstrukcję stropodachu.

Wszystkie pomieszczenia objęte robotami podlegają pracom odtworzeniowym w celu doprowadzenia do stanu pierwotnego: naprawa tynków, malowanie ścian i sufitów w przypadku naruszenia ich stanu podczas robót.

Wykonać należy odtworzenie utwardzenia terenu po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ścian w gruncie. Zapewnić opaskę z kostki betonowej dookoła budynku.

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

Budynek spełnia warunek odległości od hydrantów zewnętrznych.

Wszystkie elementy budynku będące w zakresie inwestycji muszą spełniać warunek NRO. Wymiany na nową wymaga instalacja odgromowa.

Na dachu zainstalowane zostaną panele fotowoltaiczne o minimalnej mocy 5,5 kW (z tolerancją do +10%), pozwalające na dodatkowe zasilenie obiektu w energię elektryczną, z magazynem energii elektrycznej o minimalnej pojemności 6,0 kWh (z tolerancją do +10%). Pod montaż paneli należy wykonać ekspertyzę konstrukcyjną i ewentualnie projekt wzmocnienia konstrukcji dachu, jeżeli ekspertyza wykaże taką konieczność.

Wszelkie prace należy prowadzić na podstawie wykonanych przez Wykonawcę ekspertyz technicznych i opinii, jeżeli projektowane rozwiązania lub roboty będą tego wymagały.

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 z magazynem energii elektrycznej w pomieszczeniu wskazanym w dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Istniejący piec węglowy zostanie wymieniony na kocioł na biomasę.

Instalacja c.o. zostanie zmodernizowana poprzez montaż zaworów termostatycznych przy grzejnikach.

Ciepła woda użytkowa - z pojemnościowych zasobników i przepływowych podgrzewaczy elektrycznych jak w stanie istniejącym.

Wody opadowe odprowadzane jak w stanie istniejącym na teren Inwestora.

Wentylacja obiektu grawitacyjna – zostanie uzupełniona i uporządkowana.

Instalacja odgromowa – wymaga wymiany po wykonaniu ocieplenia.

Telekomunikacja – istniejące przyłącze.

Istniejące instalacje wymagają przebudowy w zakresie niezbędnym dla poprawnego funkcjonowania budynku po wykonaniu projektowanych instalacji i robót budowlanych.

### **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.

Nieruchomości będąca przedmiotem inwestycji nie jest objęta jakąkolwiek formą ochrony przyrody.

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. dla zamontowanych elementów instalacji - 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, z 2024 r. poz. 1834, 1911, 1914) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080).

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 obiektu

### 4.1. Założenia

#### Ilość użytkowników obiektu

Przewidywana ilość użytkowników: ok. 35 osób – obiekt nie jest miejscem stałej pracy, w budynku przebywają ludzie w czasie zajęć i organizowanych wydarzeń.

### 4.2. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto

Powierzchnia zabudowy	ok. 294,27 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa (ogrzewana)	ok. 507,11 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku:	1486,40m <sup>3</sup>
Wskaźnik powierzchni ruchu	ok. 6%
Ilość kondygnacji nadziemnych	2
Klatki schodowe	1
Podpiwniczenie	brak

Pomieszczenia objęte robotami należy doprowadzić do stanu sprzed remontu.

Ściany i sufity pomalować w zakresie objętym robotami – ościeża okien i drzwi, przebiecia ścian i sufitów pod nowe kanały wentylacyjne itp.

Wyposażenia pomieszczeń w niezbędną wentylację grawitacyjną, drzwi min. 90/200cm w świetle przejścia. Zakres rozwiązań przedstawiony w PFU jest tylko propozycją, szczegółowe rozwiązania zostaną przedstawione w dokumentacji projektowej.

#### **4.3. Określenie wielkości i możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów 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 i przede wszystkim audytem energetycznym.

**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:
  - wyгородzenie 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,
  - uprzątniecie terenu budowy po zakończeniu robót.

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

- a) Zaleca się nadanie formy dla nowych elementów budynku dostosowane do istniejącej architektury.
- b) Elewacja budynku - z zachowaniem kompozycji elewacji i detalu architektonicznego. Kolorystyka zgodna z ustaleniami z Zamawiającym i zapisami MPZP. Kolorystyka koniecznie nawiązująca do funkcji obiektu i otoczenia.
- c) W pomieszczeniach należy zapewnić temperaturę powietrza i wentylację dostosowaną do funkcji poszczególnych pomieszczeń,

- d) Minimalne wymiary nowych drzwi – z zachowaniem aktualnych warunków WT,
- e) Instalacje należy w miarę możliwości ukryć w grubości ścian i zabezpieczyć przed działaniem szkodliwych warunków; możliwość prowadzenia instalacji po przegrodach jedynie po wyrażeniu zgody przez Zamawiającego z zapewnieniem estetycznego zabudowania,
- f) Ściany i podłogi kotłowni wykończone płytkami ceramicznym, ściany wokół wymienianych okien i drzwi należy naprawić, otynkować i pomalować, parapety wewnętrzne wymienić na nowe PCV.
- g) Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej powlekanej gr. 0,7mm, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej gr. min. 0,5mm, parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej powlekanej gr. min. 0,7mm.
- h) Schody zewnętrzne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy na działce i jej charakteru w technologii trwałej i wykończone antypoślizgowo
- i) Należy zapewnić niezbędne izolacje:
  - ciepłe,
  - przeciwwilgociowe,
  - akustyczne.
- j) Wymagane minimalne dotyczące izolacji termicznej nowych elementów obiektu:
  - ocieplenie stropu pod nieogrzewanym poddaszem (stropodachu) wełną mineralną granulowaną (o współczynniku przewodzenia ciepła nie gorszym niż  $\lambda = 0,038$  [W/ (m\*K)], o grubości min. 25cm);
  - ocieplenie ścian zewnętrznych wełną mineralną (o współczynniku przewodzenia ciepła nie gorszym niż  $\lambda = 0,033$  [W/ (m\*K)], o grubości min. 15cm);
  - nowa solarka okienna PVC o współczynniku przenikania ciepła min. 0,9 [W/m<sup>2</sup>K] bez zmiany geometrii otworów (podziały i sposób otwierania w uzgodnieniu z Użytkownikiem i Zamawiającym)
- k) nowe drzwi wewnętrzne do kotłowni przeciwpożarowe stalowe EI30
- l) Ściany zewnętrzne tynkowane tynkiem cienkowarstwowym „si-si” barwionym w masie, kolorystyka wg wykonanej dokumentacji projektowej po zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

### 5.3. Wymagania Zamawiającego dotyczące konstrukcji

Konieczne do wykonania elementy konstrukcyjne w technologiach tradycyjnych, łatwych do utrzymania w trakcie użytkowania.

W kotłowni należy wykonać strop zamykający wysokość pomieszczenia na poziomie stropu nad parterem w technologii zapewniającej min. warunki techniczne dla stropów kotłowni na paliwo stałe, dla stropów między kondygnacyjnych budynków użyteczności publicznej oraz dostosowanych do kategorii zagrożenia ludzi wynikającej z funkcji obiektu. Konstrukcja pod panele fotowoltaiczna dedykowana do dachów o konstrukcji drewnianej i pokrycia z blachy.

Schody zewnętrzne z prefabrykatów lub palisadowe na gruncie ewentualnie wylewane z okładziną antypoślizgową.



#### 5.4. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji

Wszystkie pomieszczenia posiadają niezbędne instalacje, wewnętrzną instalację elektryczną należy zmodernizować, wodę ciepłą i c.o. dostosować do nowego źródła ogrzewania. Zabudować należy instalację fotowoltaiczną z magazynem energii.

Minimalne wymagania dotyczące instalacji fotowoltaicznej i magazynu energii elektrycznej:

Kocioł na biomasę o mocy 30kW z zasobnikiem na pellet o poj. ok 400dm<sup>3</sup> z podajnikiem ślimakowym do kotła. Należy przewidzieć zbiornik zewnętrzny na popiół na terenie działki. Nie przewiduje się składowania pelletu, dostarczana będzie ilość pozwalająca na zasypanie zasobnika. Przewód spalinowy należy wyposażyć we wkład kominowy dedykowany dla kotłów pelletowych lub zamontować nowy komin dostosowany do kotła i biomasy. Należy zapewnić oświetlenie przynajmniej światłem sztucznym zgodnie z normą IP-24. Do wentylowania pomieszczenia niezbędna jest:

wentylacja nawiewna,

wentylacja wywiewna.

Otwory wentylacyjne nie powinny być mniejsze niż 200 cm<sup>2</sup>.

Odpowiednia wentylacja kotłowni uwzględnia również obecność instalacji umożliwiającej odprowadzanie spalin, których przekrój należy przyjąć lub obliczyć zgodnie z normą PN-93/M-35350. Kanał odprowadzania spalin powinien mieć średnicę minimum 14 cm. Warto pamiętać, że instalacja kominowa w pomieszczeniu kotła grzewczego powinna być zgodna z wymogami technicznymi przyjętymi przez producenta kotła. To samo dotyczy położenia komina.

Dodatkowe wymogi w pomieszczeniu kotłowni do 30 kW:

Ściany i podłoga w kotłowni powinny być zbudowane z materiałów niepalnych. Kotłownię należy również wyposażyć w sprawną instalację odprowadzania i doprowadzenia wody, a także zaprojektować tak, aby rozmieszczenie wyposażenia w pomieszczeniu kotła grzewczego nie utrudniało dostępu do jego elementów.

Minimalna moc instalacji fotowoltaicznej: 5,5 kW (z tolerancją do +10%)

Panel fotowoltaiczny:

- moc znamionowa modułu monokrystalicznego ok. 500 Wp,
- sprawność modułu min. 20%,
- sprawność liniowa: min. 84% wartości nominalnej po 25 latach,
- falownik trójfazowy

Inwerter dwukierunkowy hybrydowy dla instalacji fotowoltaicznej i magazynu energii elektrycznej:

- moc znamionowa dobrana do mocy zainstalowanych paneli z możliwością podłączenia magazynu energii elektrycznej,
- sprawność: min. 97%,
- parametry prądu, napięcia i częstotliwości strony AC zgodnie z wymaganiami lokalnego OSD,
- komunikacja: aplikacja online, dostęp do internetu (wifi/GSM).

Konstrukcja wsporcza na dachu budynku.

Magazyn energii elektrycznej współpracujący z instalacją fotowoltaiczną

- technologia: litowo-jonowa,
- pojemność min. 6 kWh (z tolerancją do +10%).
- liczba cykli (jeden cykl to pełne naładowanie i rozładowanie baterii): minimum 5000 cykli,
- sprawność magazynowania min. 75%
- zabezpieczenie przed przegrzaniem.

## 5.5. Wymagania Zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia

1. Ewentualne szyby w drzwiach zabezpieczone przed stłuczeniem.
2. We wszystkich pomieszczeniach przynajmniej wentylacja grawitacyjna.
4. Podłogi: w przypadku nowych pomieszczeń lub w przypadku konieczności demontażu posadzek lub ich fragmentów w celu wymiany instalacji należy zastosować:
  - a) pomieszczenia mokre (sanitariaty, pomieszczenia porządkowe):  
posadzki ceramiczne (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 (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);
  - c) pomieszczenia komunikacji – posadzki ceramiczne (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);oraz należy założyć odtworzenie posadzek z materiałów identycznych ze zniszczonym w pomieszczeniach objętych minimalnym zakresem robót budowlanych;
5. Ściany – roboty odtworzeniowe po wykonaniu prac modernizacyjnych i remontowych:
  - a) w pomieszczeniach suchych pokryte farbami akrylowymi;
  - b) w pomieszczeniach sanitarnych ceramiczne płytki (gat. I) do wysokości min. 2,0m na kleju wodoodpornym, wykończenie glazury listwami;Uwaga: Wymagane jest bezwzględnie uzgodnienie kolorystyki z Zamawiającym.
6. Instalacje:
  - a) przewody instalacji wodnej łączone przez zgrzewanie lub zaciskanie;
  - b) instalacje c.o. – wykonane z propylenu PP wzmocnionego wkładką aluminiową (stabilizowane) w izolacji
  - c) grzejniki wyposażać w zawory termostatyczne

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

1. Komunikacja wokół budynku jak w stanie istniejącym z dodatkowo wykonanym opaski przy ścianach budynku w przypadku stwierdzenia jej braku.
2. Odwodnienie terenu jak w stanie istniejącym.

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 – instalacja odgromowa, odtworzenie i uzupełnienie utwardzenia wzdłuż zewnętrznych ścian budynku, wymiana obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych i ponowny montaż zdemontowanych elementów.

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

Wszystkie urządzenia i instalacje zastosowane w obiekcie: wentylacyjne, urządzenia kontrolno-pomiarowe, sterujące, rozdzielnice elektryczne, 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 ich 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.

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,
  - 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 pisemnie 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 wykaz gwarancji ustala się w ramach Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ).

Okresy gwarancyjne będą liczone od momentu bezusterkowego odbioru końcowego zamówienia.

Wykonawca zapewni serwisowanie instalacji fotowoltaicznej w okresie objętym gwarancją 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.

### **• Warunki serwisowania:**

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 przedmiot 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 (uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie zgłoszenia budowy lub innych robót budowlanych – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080) 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 wykonawcze/techniczne lub zgodnie ze zgłoszeniem budowy lub innych robót budowlanych.
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.

Projektant na etapie przygotowania koncepcji projektu określi zakres wymaganych do uzyskania decyzji, zgłoszeń, pozwoleń, opinii, warunków czy ekspertyz niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji.

**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 ustalonym w Umowie, wskaże Wykonawcy swoje zastrzeżenia do przekazanej dokumentacji projektowej lub jej części i wezwie Wykonawcę, aby w terminie ustalonym w Umowie, usunął zgłoszone przez Zamawiającego nieprawidłowości.
- i. W przypadku braku zastrzeżeń Zamawiający w terminie ustalonym w Umowie, przekaze 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.

I. Po podpisaniu przez Zamawiającego lub przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru, Zamawiający przekaze 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**

- Dokumenty potwierdzające prawo Inwestora do dysponowania nieruchomością,
- Wypis w MPZP

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

Zamawiający oświadcza, iż działki nr ewid. 324/4 i 324/3, obr. 5 Waleńców, jedn. ewid. Opatów, stanowi własność Gminy Opatów.

### **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 2025 r. poz. 418, 1080): 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,
- 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, poz. 726 ze zm.),
- 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),
- 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,
- 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.

#### **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,
- uzyskanie opinii kominiarskiej,
- uzyskania mapy do celów projektowych lub sytuacyjno-wysokościowej
- zgodności projektu z zapisami uchwały antysmogowej,

Zamawiający przekaze Wykonawcy:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością,
- pełnomocnictwo niezbędne do wykonania dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę / zgłoszenia oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie / zgłoszenia do użytkowania, uzyskania warunków technicznych, itp. (jeżeli będą wymagane prawem),

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

Ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna – Zamawiający nie posiada ekspertyzy – Zamawiający wymaga od Wykonawcy jej uzyskania, jeżeli okaże się konieczna.

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 robót budowlanych. Zamawiający nie posiada inwentaryzacji budynku.

Porozumienia, zgody lub pozwolenia/zgłoszenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci – włączenie fotowoltaiki (także 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.

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

## 6. Załączniki

### MAPA ZASADNICZA

#### MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

Województwo: śląskie

Powiat: powiat kłobucki

Jednostka ewidencyjna: 240605\_2 Opatów

Obręb ewidencyjny: 5 Waleńczów

Nr kancelaryjny: GKK.6642.354.2026



Sporządził: **Ilona Nocoń**

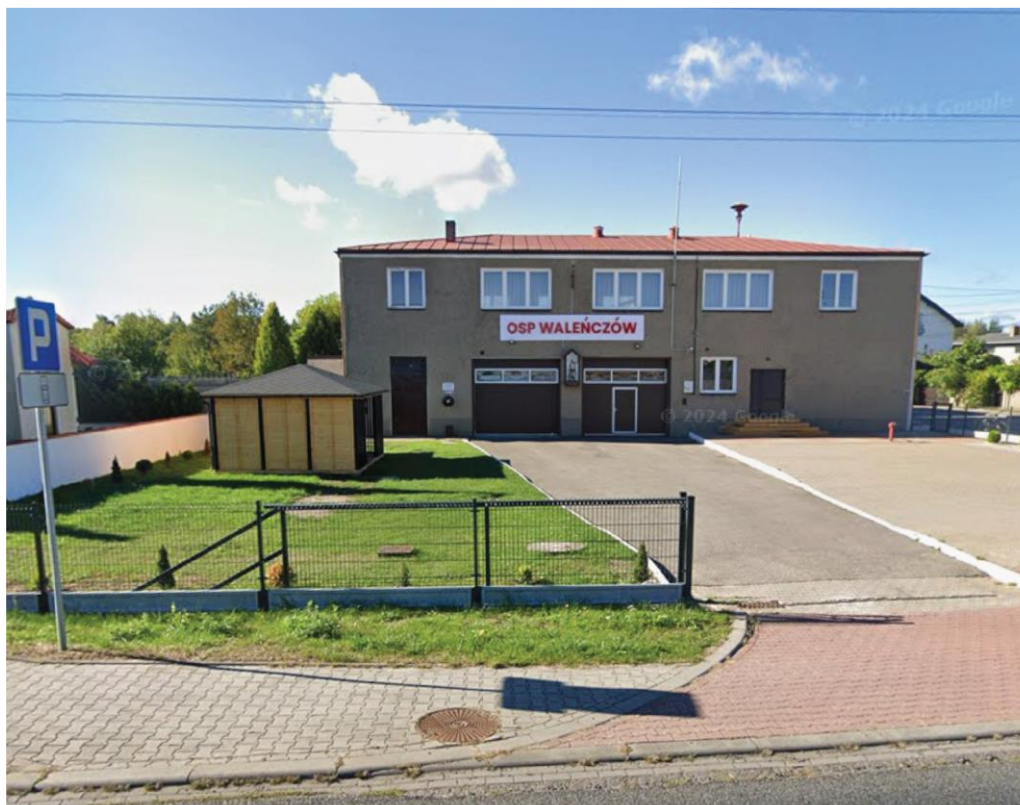
Dnia: **11.02.2026 r.**

## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Elewacja północno-wschodnia - frontowa



Północno-zachodnia





Połączenie budynki z sąsiednimi zabudowaniami – strona południowo-zachodnia



Fragment więźby dachowej



## CZĘŚĆ RYSUNKOWA