

DATA WYKONANIA DOKUMENTACJI: 04.2026 r.

**PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY**

<b>NAZWA OPRACOWANIA:</b>	<b>DOSTOSOWANIE BUDYNKU URZĘDU MIEJSKIEGO W PABIANICACH PRZY UL. ZAMKOWEJ 16 DO WYMAGAŃ OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ WRAZ Z REMONTEM KL. SCHODOWEJ I KORYTARZY</b>
<b>NAZWA OBIEKTU:</b>	Urząd Miejski w Pabianicach 16
<b>KATEGORIA OBIEKTU:</b>	XII (...) budynki administracji publicznej
<b>ADRES:</b>	ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice Działka nr ewidencyjny: 226 i 227/8, 542/16, OBR. P-7 100802_0007 Jedn. ew. m. Pabianice 100802_1 Id.: 100802_0007.226. Id.: 100802_0007.227/8. Id.: 100802_0007. 542/16;
<b>INWESTOR / ZARZĄDCA:</b>	<b>Miasto Pabianice</b> ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice
<b>FAZA:</b>	Program funkcjonalno użytkowy
<b>JEDNOSTKA PROJ.:</b>	Ewelina Słowińska 95-080 Tuszyn, ul. Turystyczna 15 tel. 798 411 520 ewelinaslowinska348@gmail.com NIP 7282694677 

<b>ZAKRES OPRACOWANIA</b>	<b>IMIĘ I NAZWISKO</b>	<b>SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH</b>	<b>DATA OPRACOWANIA</b>	<b>PODPIS</b>
<b>ARCHITEKTURA PROJEKTANT</b>	mgr inż. arch. Ewelina Słowińska	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej upr. nr 48/LOOKK/2017	Kwiecień 2026	

# SPIS ZAWARTOŚCI

<b>1</b>	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>	<b>4</b>
1.1	ZAKRES OPRACOWANIA .....	4
1.2	PODSTAWA OPRACOWANIA .....	5
<b>2</b>	<b>CZĘŚĆ OPISOWA.....</b>	<b>8</b>
2.1	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	8
2.2	PRZEDMIOT I CEL INWESTYCJI .....	8
2.3	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH;.....	8
2.4	AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA; .....	14
2.5	OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE; .....	16
2.6	PARAMETRY TECHNICZNE DO OSIĄGNIĘCIA (PODSUMOWANIE) .....	16
2.7	ZAPIS DOTYCZĄCY ODPOWIEDZIALNOŚCI WYKONAWCY: .....	17
2.8	SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWYCH, USTALONE ZGODNIE Z NAJNOWSZĄ OPUBLIKOWANĄ W JĘZYKU POLSKIM POLSKĄ NORMĄ PN-ISO 9836 "WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE. OKREŚLANIE I OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW POWIERZCHNIOWYCH I KUBATUROWYCH", JEŻELI WYMAGA TEGO SPECYFIKA OBIEKTU BUDOWLANEGO, W SZCZEGÓLNOŚCI:.....	17
2.9	W PRZYPADKU BUDYNKÓW, W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓŁOWYCH WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWYCH WYRAŻONYCH WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWYCH, O KTÓRYCH MOWA W UST. 2 PKT 4, UWZGLĘDNI SIĘ WYMAGANIA ZAWARTE W PRZEPISACH WYDANYCH NA PODSTAWIE ART. 34 UST. 6 PKT 1 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. - PRAWO BUDOWLANE. ....	18
2.10	WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA OKREŚLA SIĘ, PODAJĄC ODPOWIEDNIO, W ZALEŻNOŚCI OD SPECYFIKI OBIEKTU BUDOWLANEGO, WYMAGANIA DOTYCZĄCE: .....	20
2.11	OPIS WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W UST. 4, OBEJMUJE: .....	23
<b>3</b>	<b>ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH .....</b>	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH .....</b>	<b>25</b>
4.1	PRACE REMONTOWE (WYKOŃCZENIOWE).....	25
4.2	STOLARKA I ŚLUSARKA OTWOROWA.....	26
4.3	DOSTOSOWANIE PPOŻ .....	26
4.4	PRACE BUDOWLANO-WYKOŃCZENIOWE.....	27
4.5	SPECYFIKACJA STOLARKI DRZWIOWEJ (16 SZT. + 1 NOWA) .....	27
4.6	SPECYFIKACJA STOLARKI DRZWIOWEJ (8SZT.).....	27
4.7	INSTALACJE I BEZPIECZEŃSTWO (WYNIKAJĄCE Z EKSPERTYZY) .....	27
4.8	ZAGADNIENIA PRZECIWPÓŻAROWE .....	27
4.9	WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU PRAC PROJEKTOWYCH. ....	30
<b>5</b>	<b>CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....</b>	<b>41</b>
5.1	PLANOWANE KOSZTY (ZGODNIE Z PUNKTEM B DOKUMENTACJI).....	41
5.2	HARMONOGRAM I ORGANIZACJA ROBÓT .....	41
5.3	KLAUZULE SZCZEGÓLNE.....	41
<b>6</b>	<b>INFORMACJE DODATKOWE .....</b>	<b>42</b>
6.1	DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW;.....	42
6.2	OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE; .....	42
6.3	WSKAZANIE PRZEPISÓW PRAWNYCH I NORM ZWIĄZANYCH Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO; .....	42
6.4	INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI: .....	42

**ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- I. CZĘŚĆ OPISOWA
- II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA
- III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA
- IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Przedmiot zamówienia wg CPV :

Nazwy i kody grup robót :

1. **Kod Główny (Prace budowlane)**
  - 45000000-7** – Roboty budowlane
  - 45210000-2** – Roboty budowlane w zakresie budynków (przetarg jest ogólny na cały obiekt)
2. **Kody Projektowe (Dla części „Zaprojektuj”)**
  - 71220000-6** – Usługi projektowania architektonicznego
  - 71242000-6** – Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
  - 71320000-7** – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
3. **Kody Szczegółowe (Dla części „Wybuduj”)**
  - a) **Roboty wykończeniowe i ogólnobudowlane:**
    - 45300000-0** Roboty instalacyjne w budynkach
    - 45310000-3** Roboty instalacyjne elektryczne
    - 45400000-1** Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
    - 45450000-6** – Roboty remontowe i renowacyjne
    - 45453000-7** – Roboty remontowe i konserwacyjne
    - 45431100-8** – Kładzenie płytek podłogowych
    - 45442100-1** – Roboty malarskie
    - 45421131-1** – Instalowanie drzwi
  - b) **Ochrona przeciwpożarowa (zgodnie z Ekspertyzą):**
    - 45343000-3** – Roboty instalacyjne urządzeń przeciwpożarowych
    - 45343100-4** – Roboty instalacyjne sprzętu gaśniczego (montowane są hydranty/gaśnice)
    - 31518200-2** – Awaryjne oświetlenie zapasowe (jeśli wymieniane są oprawy ewakuacyjne)
    - 44221220-3** – Drzwi przeciwpożarowe (kod dostawy materiału, jeśli wydzielasz to w kosztorysie)
4. **Prace pomocnicze**
  - 45111100-9** – Roboty w zakresie burzenia (dotyczy wyburzeń pod otwory drzwiowe i skuwania płytek)
  - 45111220-6** – Roboty w zakresie usuwania gruzu

# 1 CZĘŚĆ OGÓLNA

DANE EWIDENCYJNE

Obiekt: Urząd Miejski w Pabianicach;  
 Adres inwestycji: ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice,  
 dz. nr ew. 226 i 227/8, 542/16  
 jednostka ewid. m. Pabianice 100802\_1,  
 obręb P-7 100802\_0007  
 Inwestor / Zarządca: Miasto Pabianice  
 ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice

## 1.1 ZAKRES OPRACOWANIA

1. Program funkcjonalno-użytkowy (opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego, Dz. U. 2013 poz. 1129) w zakresie ekspertyzy technicznej warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego wydanej w maju 2025 i Decyzji Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach z dnia 20.11.2025 wraz z remontem klatki schodowej i korytarzy (oprócz pierwszej kondygnacji budynku) oraz remontu klatki schodowej i korytarzy.
2. Obliczenie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w Programie funkcjonalno-użytkowym (opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, Dz. U. 2004 Nr 130, poz. 1389).
3. Dobór optymalnego zakresu robót uwzględnionych w dokumentacji i ich parametrów technicznych pozostaje po stronie Wykonawcy w uzgodnieniu z Zamawiającym. Roboty w zakresie remontu klatki schodowej będą obejmować w szczególności:
  - skucie i utylizacja płytek podłogowych,
  - przygotowanie podłoża pod nowe płytki,
  - ułożenie nowych płytek podłogowych,
  - naprawa i przygotowanie ścian i sufitów do malowania,
  - malowanie klatki schodowej wraz z korytarzami,
  - likwidacja istniejącego otworu drzwiowego w ilości 1 szt. (demontaż skrzydła drzwiowego wraz z ościeżnicą i zamurowanie otworu drzwiowego),
  - wykonanie nowego otworu drzwiowego w ilości 1 szt. (wykonanie otworu drzwiowego w ścianie, montaż ościeżnicy, montaż nowego skrzydła drzwiowego),
  - wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej w ilości 16 szt.
  - renowacja schodów drewn. poddasza;
  - renowacja balustrady przy schodach;
4. W zakresie uzyskanych decyzji, uzgodnień itp. w zakresie instalacji pożarowej:
  - wydzielenie klatki schodowej drzwiami w klasie odporności ogniowej EI30S;
  - wykonaniu na klatce schodowej systemu oddymiania grawitacyjnego oraz wymiana drzwi systemu napowietrzenia na parterze (w ramach przebudowy parteru budynku wraz z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, zmiana strefy wejściowej, zaprojektowanie nowego wejścia od strony ul. Zamkowej\_ wg odrębnego opracowania).
 Ponadto, w celu dostosowania do przepisów ochrony przeciwpożarowej:

- wykonanie hydrantów wewnętrznych dn 25 z węzłem pólstywnym w skrzydle od ul. Kościuszki i poddaszu oraz wykonanie zaworu pierwszeństwa,
- wykonanie systemu sygnalizacji pożarowej w obiekcie
- w ramach docieplenia budynku, drewniana konstrukcja dachu zostanie zabezpieczona systemem płyt gipsowo-kartonowych w klasie odporności ogniowej EI30 i zabezpieczona do stopnia NRO /uwzględnione w innym opracowaniu dot. termomodernizacji budynku\_ wg odrębnego opracowania/;
- ściany oddzielen przeciwpożarowych zostaną docieplone wełną mineralną, pozostałe ściany budynku docieplone styropianem samogasnącym /uwzględnione w innym opracowaniu dot. termomodernizacji budynku\_ wg odrębnego opracowania/.

## 1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawa opracowania:

- Umowa;
- Mapa zasadnicza;
- Wizja lokalna w terenie;
- Uzgodnienia z Zamawiającym i Użytkownikiem;
- Dokumentacja proj.: „Termomodernizacja budynków urzędu miejskiego w Pabianicach, oprac. z dn. 11.2024”;
- Dokumentacja proj. „Ekspertyza techniczna w zakresie warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego – dostosowanie do wymagań ochrony przeciwpożarowej budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16, dz. nr ew. 226 i 227//8 obr. P-7”;
- Dokumentacja proj. „Ekspertyza techniczna w zakresie konstrukcji budynku” z dn. 01.2026r.;
- Decyzja Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, syg. WPZ.52840.85.2025.4, z dn. 14.08.2025 r.;
- Decyzja Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach, syg. PZ.52800.42.2025.3, z dn. 20.11.2025 r.;
- Postanowienie Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi syg. WPS.52840.85.2025.5.MJ z dn.14.08.2025 r.;
- Obowiązujące przepisy i normatywy projektowe:
  - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (Dz.U. 2024 poz. 725 t.j. ze zm.);
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213 z p. zm.);
  - Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587);
  - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawa energetycznego (Dz.U. 2024 poz. 266 z p. zm.);
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projekt budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679 z p. zm.);
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454);
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. 2023 nr 120, poz. 1126);
  - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planów kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U. 2021r.,poz. 2458, z p. zm.);
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z p. zm.);

- j. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 2024 poz. 275 z p. zm.);
- k. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2023 poz. 822 z p. zm.);
- l. Polskie normy i certyfikaty dopuszczenia do stosowania w budownictwie polskim.
- m. N-SEP-E 004 Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe. Projektowanie i budowa.
- n. PKN-CEN/TS 54-14:2020-09 Systemy sygnalizacji pożarowej. Wytyczne planowania, projektowania, odbioru, eksploatacji i konserwacji
- o. PN-EN 54-1:2011 System sygnalizacji pożarowej. Wprowadzenie
- p. PN-EN 54-2:2002/A1:2007 Systemy sygnalizacji pożarowej. Centrale sygnalizacji pożarowej
- q. PN-EN 54-3 +A1:2019-06 Systemy sygnalizacji pożarowej. Pożarowe urządzenia alarmowe – Sygnalizatory akustyczne
- r. PN-EN 54-4:2001/A2:2007 System sygnalizacji pożarowej. Zasilacze
- s. PN-EN 54-5+A1:2018-11 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki ciepła – Punktowe czujki ciepła
- t. PN-EN 54-7:2018-11 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki dymu – Czujki punktowe działające z wykorzystaniem światła rozproszonego, światła
- u. PN-EN 54-10:2005/A1:2006 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki płomienia – Czujki punktowe
- v. PN-EN 54-11:2004/A1:2006 Systemy sygnalizacji pożarowej. Ręczne ostrzegacze pożarowe
- w. PN-EN 54-12:2015-05 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki dymu – Czujki liniowe działające z wykorzystaniem wiązki światła przechodzącego
- x. PN-EN 54-13+A1:2020-05 System sygnalizacji pożarowej. Ocena kompatybilności i możliwości przyłączenia podzespołów systemu
- y. PN-EN 54-16:2011 System sygnalizacji pożarowej. Centrale dźwiękowych systemów ostrzegawczych
- z. PN-EN 54-17:2007 System sygnalizacji pożarowej. Izolatory zwarć
- aa. PN-EN 54-18:2007 Systemy sygnalizacji pożarowej. Urządzenia wejścia/wyjścia
- bb. PN-EN 54-20: 2006 + AC:2008 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki dymu zasysające
- cc. PN-EN 54-21:2009 System sygnalizacji pożarowej. Urządzenia transmisji alarmów pożarowych i sygnałów uszkodzeniowych
- dd. PN-EN 54-22+A1:2020-07 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki ciepła liniowe kasowalne
- ee. PN-EN 54-23:2010 Systemy sygnalizacji pożarowej. Pożarowe urządzenia alarmowe – Sygnalizatory optyczne
- ff. PN-EN 54-25:2011 Systemy sygnalizacji pożarowej. Podzespoły wykorzystujące łącza radiowe
- gg. PN-EN 54-27:2015-04 Systemy sygnalizacji pożarowej. Kanałowe czujki dymu
- hh. PN-EN 54-28:2016-06 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki ciepła liniowe niekasowalne
- ii. PN-EN 54-29:2015-05 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki pożarowe wielodetektorowe – Czujki punktowe wykorzystujące kombinacje detektorów dymu i ciepła
- jj. PN-EN 54-31+A1:2016-06 Systemy sygnalizacji pożarowej. Czujki pożarowe wielodetektorowe – Czujki punktowe wykorzystujące kombinację detektorów dymu, tlenu węgla i opcjonalnie ciepła
- kk. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)
- mm. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 27 kwietnia 2010 r.
- nn. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego

- oo. lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia, a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do użytkowania (Dz. U. Nr 143, poz. 1002 z późn. zm.)
- pp. PN-HD 60364-1 Instalacje elektryczne niskiego napięcia – Część 1: Wymagania podstawowe, ustalenie ogólnych charakterystyk, definicje.
- qq. PN-HD 60364-4-443:2016-03 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych -- Część: 4-443: Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa -- Ochrona przed zaburzeniami napięciowymi i zaburzeniami elektromagnetycznymi -- Ochrona przed przepięciami atmosferycznymi lub łączeniowymi
- rr. PN-HD 60364-4-41 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych. Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa. Ochrona przeciwporażeniowa.
- ss. PN-HD 60364-4-442:2012 Instalacje elektryczne niskiego napięcia -- Część 4-442: Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa -- Ochrona instalacji niskiego napięcia przed przepięciami dorywczymi powstającymi wskutek zwarć doziemnych w układach po stronie wysokiego i niskiego napięcia.
- tt. PN-HD 60364-5-51:2011 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych -- Część 5-51: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego -- Postanowienia ogólne.
- uu. PN-IEC 60364-5-52 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych. Dobór i montaż wyposażenie elektrycznego. Oprzewodowanie.
- vv. PN-IEC 60364-5-53 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych. Dobór i montaż wyposażenie elektrycznego. Aparatura rozdzielcza i sterownicza.
- ww. PN-HD 60364-5-56:2010 Instalacje elektryczne niskiego napięcia -- Część 5-56: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego -- Instalacje bezpieczeństwa
- xx. PN-HD 60364-5-534:2016-04 Instalacje elektryczne niskiego napięcia -- Część 5-534: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego -- Odłączanie izolacyjne, łączenie i sterowanie -- Urządzenia do ochrony przed przejściowymi przepięciami
- yy. PN-HD 60364-6:2008. Instalacje elektryczne niskiego napięcia. Część 6: Sprawdzenia
- zz. PN-HD 60364-5-54:2007 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych -- Część 5-54: Dobór i montaż wyposażenia elektrycznego -- Uziemienia, przewody ochronne i przewody połączeń ochronnych
- aaa. PN-EN 50172:2005 Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
- bbb. PN-EN ISO 7010:2012 - Symbole graficzne -- Barwy bezpieczeństwa i znaki bezpieczeństwa
- ccc. PN-EN 1838:2025-05 Zastosowania oświetlenia -- Oświetlenie awaryjne budynków
- ddd. PN-EN 50172:2025-04 Systemy awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
- itp.

Przedstawiony wykaz aktów prawnych na charakter otwarty, nie stanowi katalogu zamkniętego. Wykaz aktów prawa nie wyłącza konieczności przestrzegania innych nie wymienionych poniżej przepisów, o ile w trakcie realizacji zamówienia będą miały one zastosowanie. Powyższy wykaz nie wyłącza konieczności przestrzegania przepisów, które wejdą w życie w okresie do uzgodnienia decyzji administracyjnej stosownie do rodzaju zamierzenia budowlanego.

## 2 CZĘŚĆ OPISOWA

### 2.1 OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem opracowania jest program funkcjonalno użytkowy /Urząd Miasta Pabianic/:

#### **REMONT KŁATEK SCHODOWYCH I KORYTARZY WRAZ Z DOSTOSOWANIEM BUDYNKU DO WYMOGÓW BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO.**

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie klatek schodowych oraz korytarzy (z wyłączeniem pierwszej kondygnacji), a także realizacja zaleceń wynikających z:

- Ekspertyzy technicznej warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego (wydanej w maju 2025r.).
- Decyzji Komendanta Powiatowego PSP w Pabianicach z dnia 20.11.2025 r.
- Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa z hydrantami wew. DN25 w budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach, z dn. 12.2018r.

Teren opracowania jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego /MPZP/Uchwała nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice.

### 2.2 PRZEDMIOT I CEL INWESTYCJI

Celem inwestycji jest doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z przepisami techniczno-budowlanymi w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Inwestycja realizowana jest w systemie "**Zaprojektuj i Wybuduj**".

Przedmiotem inwestycji jest dostosowanie do wymagań ochrony przeciwpożarowej klatki schodowej budynku administracyjno-biurowego Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 wraz z remontem klatki schodowej i korytarzy do niej przylegających. Zakresem pożarowym w/w opracowanie obejmuje cały budynek.

### 2.3 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH;

Budynek w którym znajduje się Urząd Miejski w Pabianicach zlokalizowany jest w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 dz. nr ewid 226 i 227/8 obręb P-7.

Budynek zlokalizowany jest w pierzei ul. Kościuszki i ul. Zamkowej. Obiekt pięciokondygnacyjny, średniowysoki (wysokość budynku – 18,78m).

Teren wokół budynku jest zagospodarowany – dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzenie z kostki. Budynek znajduje się w strefie ochrony archeologicznej i ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Jest to obiekt murowany pięciokondygnacyjny bez podpiwniczenia. Konstrukcja dachu drewniana. Dach dwuspadowy. Wejście do budynku od strony budynku Spółdzielczego Domu Handlowego „Społem” przez drzwi automatycznie rozsuwane oraz hol na parterze. Przy zachodniej granicy działki znajduje się parterowy budynek murowany z poddaszem nieużytkowym. W budynku tym obecnie znajdują się pomieszczenia techniczne, pomieszczenia magazynowe i biurowe. Dach kryty papą ze spadkiem na ulicę Kościuszki. Północna ściana przylega do budynku głównego.

Przy wschodniej granicy działki znajduje się murowany budynek parterowy, w którym znajduje się węzeł cieplny oraz garaż i pomieszczenia warsztatowe oraz gospodarcze.



### 2.3.1 PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

• powierzchnia zabudowy:	479,08 m <sup>2</sup>
• powierzchnia użytkowa, w tym:	1020,25 m <sup>2</sup>
○ parter - 436,48m <sup>2</sup> ;	
○ I piętro - 278,58m <sup>2</sup> ;	
○ II piętro - 277,63m <sup>2</sup> ;	
○ III piętro - 286,30m <sup>2</sup> ;	
○ poddasze - 307,47m <sup>2</sup> ;	
• powierzchnia całkowita:	1590,35 m <sup>2</sup>
• kubatura:	6 439,00 m <sup>3</sup>
• długość budynku:	42,47 m
• szerokość budynku:	22,53 m
• wys. liczona od poz. wejścia do budynku do kalenicy:	18,78 m
• wys. kondygnacji użytkowa:	2,50 – 3,30
• liczba kondygnacji:	5

Wysokość kondygnacji w konstrukcji wynosi nie więcej niż 4,35m oraz nie mniej niż 3,30m. Wysokość użytkowa pomieszczeń po wyznaczeniu systemowych sufitów podwieszanych wynosi dla poszczególnych pomieszczeń nie mniej niż 2,50m do 3,30m w zależności od funkcji pomieszczenia. Projektant dopuszcza weryfikację wysokości montażu sufitu podwieszanego w poszczególnych pomieszczeniach ze względu na trasy instalacji oraz urządzeń w przestrzeni instalacyjnej ponad sufitem, każdorazowa zmiana względem projektu wymaga konsultacji z projektantem oraz zgodności z obowiązującymi przepisami.

### 2.3.2 WARUNKI BUDOWLANE

- główna konstrukcja nośna - ściany z cegły - elementy nie rozprzestrzeniające ognia (NRO),
- stropy - żelbetowe - elementy nie rozprzestrzeniające ognia (NRO),
- konstrukcja nośna dachu - krokwiowo-płatwiowej, drewniana - pokrycie – papa bitumiczna,
- klatka schodowa żelbetowa prowadząca od parteru do czwartej kondygnacji i strychu.

Na parterze zlokalizowana jest sala konferencyjna, biura wydziału podatków i opłat lokalnych, ochrona obiektu, biuro obsługi interesantów, ochrona obiektu, pomieszczenia socjalne. Na pierwszym piętrze zlokalizowane są następujące pomieszczenia: biura księgowości budżetowej, referatu podatków i opłat lokalnych, kasy, biuro Sekretarza Miasta, biura referatu opłat za odpady komunalne, pomieszczenia socjalne. Na drugim piętrze zlokalizowane są pokoje Zarządu Miasta - Prezydentów, sala konferencyjna, sekretariat, oraz pomieszczenia biurowe i socjalne.

Na trzecim piętrze znajdują się pokoje Biura Rady Miasta, przewodniczącego Rady Miasta, pokoje wydziału organizacyjnego (pokój radców, spraw pracowniczych, referatu administracyjno-gospodarczego) i socjalne.

### 2.3.3 WARUNKI BUDOWLANO-INSTALACYJNE, ICH STAN TECHNICZNY (ZWIĄZANY Z OCHRONĄ PRZECIWPOŻAROWĄ)

Nieruchomość przy ul. Zamkowej 16 w Pabianicach jest uzbrojona. W budynku znajdują się następujące instalacje:

- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej,
- centralnego ogrzewania z węzła cieplnego,
- energetyczna NN oraz siły,
- wentylacji grawitacyjnej,
- klimatyzacji.

### **2.3.3.1 Instalacja wodociągowa.**

W budynku znajduje się instalacja wodna zasilana z miejskiej sieci wodociągowej. Woda używana jest dla potrzeb socjalno-bytowych oraz hydrantów wewnętrznych.

### **2.3.3.2 Instalacja kanalizacji sanitarnej.**

W budynku znajduje się instalacja kanalizacyjna wpuszczona do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

### **2.3.3.3 Instalacja c.o.**

W budynku znajduje się instalacja centralna ogrzewania (grzejniki) ogrzewania zasilaną z sieci miejskiej poprzez wymiennik ciepła (znajdujący się w pomieszczeniu technicznym w jednokondygnacyjnym budynku techniczno-warsztatowym).

### **2.3.3.4 Instalacje elektryczne.**

W budynku znajduje się instalację elektryczną zasilaną z przyłącza z sieci energetycznej, w tym: instalację oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego podstawowego, instalację gniazd wtyczkowych.

W obiekcie wykonano przeciwpożarowy wyłącznik prądu przycisk uruchamiający zlokalizowany jest przy głównym przyłączy energetycznym przy wejściu do budynku od strony podwórza (w przejeździe). Aparat wykonawczy przeciwpożarowego wyłącznika prądu znajduje się w rozdzielni znajdującej się na ścianie zewnętrznej budynku.

Stan techniczny ww. instalacji zgodnie z protokołami przeglądów budowlanych określony jest jako dobry.

### **2.3.3.5 Instalacje przeciwpożarowe.**

Budynek jest wyposażony w następujące systemy/instalacje przeciwpożarowe:

- instalację hydrantową wewnętrzną dn 25 z węzłem półsztywnym (po wydzieleniu pożarowym klatki schodowej występują braki hydrantów wewnętrznych dn 25 z węzłami półsztywnymi w skrzydle od ul. Kościuszki oraz na poddaszu, brak jest również zaworu pierwszeństwa na instalacji – należy dostosować obiekt do przepisów przeciwpożarowych),
- przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
- awaryjne oświetlenie ewakuacyjne (częściowo).

Podczas prac dostosowania obiektu do przepisów przeciwpożarowych w obiekcie zostaną wykonane następujące systemy:

- system sygnalizacji pożarowej,
- system oddymiania klatki schodowej.
- awaryjne oświetlenie ewakuacyjne (częściowo).

## **2.3.4 PRZEWIDYWANA GĘSTOŚĆ OBCIĄŻENIA OGNIOWEGO**

Budynek administracyjno-biurowy Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi (ZL), w związku z powyższym gęstości obciążenia ogniowego nie wylicza się. Pomieszczenia gospodarczo-techniczne znajdujące się w parterowych oficynach o przewidywanej gęstości obciążenia ogniowego do 500MJ/m<sup>2</sup>. Strych w nieużytkowy na którym nie są magazynowane palne przedmioty (z wyłączeniem jednego pomieszczenia (podręcznego magazynku) w którym przechowywane są materiały promocyjne miasta np. banery, sztalugi, materiał promocyjny o przewidywanej gęstości obciążenia ogniowego do 500MJ/m<sup>2</sup>).

### 2.3.5 KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI, PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB NA KAŻDEJ KONDYGNACJI I W POMIESZCZENIACH, W KTÓRYCH PRZEBYWAĆ MOGĄ JEDNOCZEŚNIE WIĘKSZE GRUPY LUDZI

Z uwagi na funkcję – budynek administracyjny (użyteczność publiczna – Urząd Miejski w Pabianicach), w którym znajdować się będzie w pomieszczeniach poniżej 50 osób, przyjęto dla budynku kategorię zagrożenia ludzi ZL III.

Ilość osób znajdujących się w poszczególnych obszarach:

- parter – do 60 osób,
- I piętro – do 30 osób,
- II piętro – do 30 osób,
- III piętro – do 20 osób.

Razem w budynku znajdować się będzie max. 140 osób.

### 2.3.6 OCENA ZAGROŻENIA WYBUCHEM POMIESZCZEŃ ORAZ PRZESTRZENI ZEWNĘTRZNYCH

W budynku brak jest pomieszczenia zagrożonego wybuchem, brak też stref zagrożenia wybuchem. W budynku nie występują materiały niebezpieczne mogące stworzyć atmosfery wybuchowe.

### 2.3.7 KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU ORAZ KLASA ODPORNOŚCI OGNIOWEJ I STOPIEŃ ROZPRZESTRZENIANIA OGNIU PRZEZ ELEMENTY BUDOWLANE

Budynek średniowysoki, pięciokondygnacyjny zaklasyfikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III na podstawie §212 ust. 2 warunków technicznych ... klasyfikowany jest do klasy odporności pożarowej „B”.

- Ściany zewnętrzne – ściana murowana gr. 40-71cm, cegła pełna ceramiczna spełniające wymagania klasy odporności ogniowej REI 120.
- Ściany wewnętrzne – ściany murowane cegła pełna ceramiczna oraz gipsowo-kartonowe z wypełnieniem wełną mineralną spełniające wymagania klasy odporności ogniowej EI 30.
- Strop – żelbetowe – spełniające wymagania klasy odporności ogniowej REI 60.
- Dach – drewniany kryty papą - drewniana konstrukcja zabezpieczona zostanie systemowo płytami gipsowo-kartonowymi w klasie odporności ogniowej EI30 i R 30 – brak spełnienia wymagań RE15 przekrycia dachu

Ściany wydzielające klatkę schodową murowane gr. 20-40cm, cegła pełna ceramiczna obustronnie tynkowana - spełniające wymagania klasy odporności ogniowej REI 60. Biegi i spoczniki schodów wykonane z materiałów niepalnych (żelbetowe) w klasie odporności ogniowej co najmniej R 60. Elementy konstrukcyjne klatki schodowej spełniają wymagania klas odporności ogniowych oraz NRO.

### 2.3.8 PODZIAŁ OBIEKTU NA STREFY POŻAROWE

Dopuszczalna wielkość strefy pożarowej dla budynków średniowysokich kategorii zagrożenia ludzi ZL III powinna wynosić 5.000 m<sup>2</sup>.

Obiekt podzielony został na dwie strefy pożarowe:

- budynek średniowysoki (pięciokondygnacyjny) administracyjno-biurowy Urzędu Miejskiego w Pabianicach z części jednokondygnacyjną (skrzydło od ul. Kościuszki) o powierzchni 1504,63 m<sup>2</sup>;
- budynek techniczno-warsztatowy jednokondygnacyjny o powierzchni 85,72 m<sup>2</sup>.

Wymagania dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej zostały spełnione.

Ściana oddzielenia przeciwpożarowego między budynkami w klasie odporności ogniowej REI120 w chwili obecnej bez ocieplenia (w latach 2025/2026 zaplanowano docieplenie budynku, w związku z czym ściana zostanie docieplona wełną mineralną).

Przepusty instalacyjne przechodzące przez ww. ścianę oddzielenia przeciwpożarowego zabezpieczone zostaną do wymaganej klasy odporności ogniowej EI120.

### 2.3.9 WARUNKI EWAKUACJI, OŚWIETLENIE AWARYJNE (BEZPIECZEŃSTWA I EWAKUACYJNE) ORAZ PRZESZKODOWE

Do ewakuacji z budynku administracyjno-biurowym Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 wykorzystuje się poziome drogi ewakuacyjne (korytarze) oraz jedną klatkę schodową wewnętrzną.

Klatka schodowa dwubiegowa, szerokości biegów:

- od 1,00m do 1,15m;

Szerokość spoczników:

- od 1,10m do 2,10m;;

Wysokość stopni biegów wynosi 14,0-16,5cm. Szerokość stopni stałych schodów wewnętrznych spełnia wymagania i wynosi  $2h + s = (2 \times 16,5 + 29,5) = 0,625$  m.

Konstrukcja żelbetowa schodów spełnia wymagania klasy odporności ogniowej R 60 (z wyłączeniem bezklasowych schodów drewnianych z III piętra na poddasze – poddasze nie zawiera pomieszczeń stałego lub czasowego pobytu ludzi w związku z czym nie jest prowadzona z poddasza ewakuacja).

Klatka schodowa obudowana w klasie odporności ogniowej REI60 i zostanie zamknięta drzwiami w klasie odporności ogniowej EI30S.

Zgodnie z PN-B-02877-4 wymagana powierzchnia czynna otworu oddymiającego powinna wynosić, co najmniej 5% powierzchni rzutu poziomego klatki schodowej.

Budynek posiada dwa wyjścia ewakuacyjne (bezpośrednio z klatki schodowej – drzwi jednoskrzydłowe wiatrołapu 0,70x1,90m (zostaną wymienione na drzwi 0,90x2,00m) a następnie drzwi zewnętrzne 0,96x2,00m oraz z holu na parterze drzwi automatyczne rozsuwane 1,80x2,25m (drzwi wiatrołapu i zewnętrzne), zostaną zdemonstrowane wg odrębnego opracowania oraz zostanie zaprojektowane nowe wejście od strony frontowej /ul. Zamkowa/, wg odrębnego opracowania dot. przebudowy parteru oraz termomodernizacji budynku. W chwili obecnej brak systemu wykrywania dymu.

Ewakuacja z klatki schodowej prowadzona jest przez holl wejściowy w którym znajdują się biuro obsługi interesantów i pomieszczenie informacji. Wysokość holu wynosi 3,40m. Dojście ewakuacyjne od klatki schodowej do wyjścia na zewnątrz obiektu wynosi 15,5m.

Wymagana długości przejścia ewakuacyjnego wynosi 40 m. Przejście ewakuacyjne nie prowadzi przez więcej niż trzy pomieszczenia.

Wymagana długość dojścia ewakuacyjnego zaklasyfikowanego do ZL III przy jednym dojściu ewakuacyjnym powinna wynosić 30m, w tym na poziomej drodze ewakuacyjnej wynosi 20m.

Szerokości drzwi do pomieszczeń biurowych o szerokości co najmniej 90cm w świetle.

Skrzydła drzwi, stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną, nie będą po ich całkowitym otwarciu zmniejszyć wymaganej szerokości tej drogi.

Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych wynosi będzie co najmniej 1,4m z zawężeniami do 1,1m (drogi ewakuacyjne przeznaczone do ewakuacji do 20 osób).

Wysokość dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 2,2m.

Pomieszczenia oddzielone są od dróg ewakuacyjnych ściankami z cegły ceramicznej pełnej w klasie odporności co najmniej EI30.

Korytarze nie posiadają palnego wystroju wewnątrz, sufity podwieszane na korytarzach typu „Armstrong”.

### 2.3.10 SPOSÓB ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO INSTALACJI UŻYTKOWYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI WENTYLACYJNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ, OGRZEWOCZEJ, GAZOWEJ, ODGROMOWEJ

Instalacje wentylacji mechanicznej i klimatyzacji: brak instalacji /będą projektowane wg odrębnego opracowania, dot. przebudowy parteru oraz termomodernizacja/.

Instalacja elektroenergetyczna

- przewody i kable elektryczne oraz światłowodowe wraz z ich zamocowaniami, zwane dalej „zespołami kablowymi”, stosowane w systemach zasilania i sterowania urządzeniami służącymi ochronie przeciwpożarowej, będą zapewniać ciągłość dostawy energii elektrycznej lub przekazu sygnału przez czas wymagany do uruchomienia i działania urządzenia;
- do ochrony przed pożarem od instalacji elektrycznej zastosowano:
  - zabezpieczenia zwarciovowe,
  - wyłączniki przeciążeniowe;
  - przewody o izolacji 750V;
- wykonany jest przeciwpożarowy wyłącznik prądu, który wyłącza wszystkie odpływy podłączone do rozdzielnic głównej,
- korytarze wyposażone w awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, które działa minimum 1 godzinę po zaniku oświetlenia podstawowego, a także znaki wskazujące kierunki ewakuacji;
- budynek posiada instalację odgromową.

Pozostałe instalacje

- izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach będą wykonane w sposób nierozprzestrzeniający ognia.

### 2.3.11 DOBÓR URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH W OBIEKCIE: STAŁYCH URZĄDZEŃ GAŚNICZYCH, SYSTEMU SYGNALIZACJI POŻAROWEJ, DŹWIKOWEGO SYSTEMU OSTRZEGAWCZEGO, INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ PRZECIWPOŻAROWEJ, URZĄDZEŃ ODDYMIAJĄCYCH, DŹWIGÓW PRZYSTOSOWANYCH DO POTRZEB EKIP RATOWNICZYCH, O ILE TO MOŻLIWE Z PODANIEM INFORMACJI O SPRAWNOŚCI TECHNICZNEJ

Budynek administracyjno-biurowy Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 wyposażony jest/ będzie w następujące urządzenia przeciwpożarowe:

- przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
  - awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, zostanie zaprojektowane w ramach w/w opracowania,
  - instalację hydrantową wewnętrzną dn 25 z węzłem półsztywnym (po wydzieleniu pożarowym klatki schodowej występują braki hydrantów wewnętrznych dn 25 z węzłami półsztywnymi w skrzydle od ul. Kościuszki oraz na poddaszu, brak jest również zaworu pierwszeństwa na instalacji – powyższe zostanie uzupełnione podczas dostosowania obiektu do przepisów przeciwpożarowych).
- Podczas prac w zakresie dostosowania obiektu do wymagań ochrony przeciwpożarowej planuje się wykonanie następujących instalacji przeciwpożarowych:
- systemy oddymiania grawitacyjnego (opisane j.w.),
  - system sygnalizacji pożarowej (system sterować będzie systemem oddymiania, automatycznymi drzwiami rozwierane, obrotowe oraz systemem blokowania (trzymaczy drzwi) - ochrona pełna/całkowita (bez podłączona do monitoringu pożarowego).
- Obiekt nie będzie wyposażony w: stałe urządzenia gaśnicze, dźwiękowy system ostrzegawczy, dźwigi przystosowane do potrzeb ekip ratowniczych – brak wymagań.

### 2.3.12 WYPOSAŻENIE W GAŚNICE I INNY SPRZĘT GAŚNICZY LUB RATOWNICZY

Budynek administracyjno-biurowy Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 są wyposażone w gaśnice GP 6X i GP 4X przeznaczone do gaszenia pożarów grup A, B i C. Jedna jednostka sprzętu o masie środka gaśniczego nie mniejszej niż 2 kg (3 dm<sup>3</sup>) przypadającego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni – lokalizacja zgodnie z wyznaczonymi miejscami w instrukcji bezpieczeństwa pożarowego. Lokalizacja gaśnicy została oznakowana zgodnie z PN-EN ISO 7010.

### 2.3.13 ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU

Zgodnie z §5 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009r. w sprawie przeciwpożarowego zapotrzebowania w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 poz. 1030) wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia wynosi 20 dm<sup>3</sup>/s, z co najmniej jednego hydrantu zewnętrznego o średnicy 80mm w odległości od 5 do 75m od chronionego budynku.

W ulicy Zamkowej znajduje się sieć wodociągowa obwodowa o średnicy dn 200 (sieć o wydajności co najmniej 20 dm<sup>3</sup>/s). Najbliższy hydrant podziemny znajduje się w odległości 34,5m od budynku (hydrant zaznaczono na planie zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 1).

### 2.3.14 DROGI POŻAROWE

Do budynku średniowysokiego zaklasyfikowanego do kategorii zagrożenia ludzi ZL III jest wymagana droga pożarowa. Od strony zachodniej w odległości ok. 5m (do krawędzi ulicy) znajduje się ul. Kościuszki spełniająca wymagania drogi pożarowej,. Pomiędzy drogą pożarową a przedmiotowym obiektem nie znajdują się drzewa o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Budynek nie posiada urządzeń ratowniczych. Odległość do KPPSP w Pabianicach - Jednostki Ratowniczo - Gaśniczej Państwowej Straży Pożarnej wynosi około 250m.

## 2.4 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA;

Poniżej przedstawiono aktualne aspekty, które uwzględniono w PFU, potwierdzając zgodność z aktualnym stanem prawnym i rynkowym.

### 2.4.1 Skład dokumentacji projektowej

Dokumentacja projektowa powinna zawierać:

#### FAZA 1– KONCEPCJA

**FAZA 2** - PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY wykonany na podstawie opracowanej koncepcji funkcjonalno przestrzennej opisanej w FAZIE 1, na podstawie którego otrzyma się pozwolenie na budowę, zgłoszenie robót budowlanych itp. /jeśli jest wymagane/;

#### FAZA 3 – PROJEKTY TECHNICZNE DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ

### 2.4.2 Zgodność z aktualnym stanem prawnym

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu oddania obiektu do użytkowania (stan na rok **2026**). W szczególności należy uwzględnić:

- **Nowelizację Warunków Technicznych:** Stolarka drzwiowa (17 szt.) musi bezwzględnie spełniać zastrzone wymagania dymoszczelności w klasie min. S<sub>200</sub> (odporność na dym o temperaturze podwyższonej), o ile Ekspertyza PPOŻ nie wskazuje klasy wyższej.

- **Zasady Certyfikacji:** Wykonawca musi posiadać aktualne poświadczenie zdolności technicznej do montażu systemów biernej ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z systemem certyfikacji wykonawców obowiązującym od 2026 r.

#### 2.4.3 Organizacja robót w obiekcie czynnym

Z uwagi na charakter budynku (użyteczność publiczna w Pabianicach), Wykonawca musi uwzględnić następujące uwarunkowania operacyjne:

- **Etapowanie prac:** Roboty na klatkach schodowych i korytarzach muszą być prowadzone w sposób umożliwiający bezpieczną ewakuację użytkowników. Wykonawca opracuje i uzgodni z Zamawiającym **Projekt Organizacji Ruchu i Ewakuacji na czas remontu**.
- **Strefowanie:** Wyłączenie z użytkowania klatek schodowych powyżej pierwszej kondygnacji musi odbywać się sekwencyjnie.
- **Zabezpieczenie mienia:** Wykonawca odpowiada za pyłoszczelne odcięcie strefy remontowanej od parteru (pierwszej kondygnacji) oraz zabezpieczenie istniejących instalacji podtynkowych.

#### 2.4.4 Wymagania środowiskowe i materiałowe

Zgodnie z aktualnymi standardami niskoemisyjności dla budynków publicznych:

- Wszelkie materiały wykończeniowe (farby, lakiery, kleje) muszą posiadać certyfikaty potwierdzające niską emisję LZO (Lotnych Związków Organicznych).
- Materiały ceramiczne (gres) na drogach ewakuacyjnych muszą legitymować się certyfikatem antypoślizgowości min. **R10** oraz klasą reakcji na ogień **A2-fl-s1**

#### 2.4.5 Cyfryzacja procesu inwestycyjnego

- **Dziennik Budowy:** Prowadzenie dokumentacji odbywa się w systemie elektronicznym (EDB), /jeśli będzie taka możliwość Zamawiający, prosi o wersję papierową, zamiast elektroniczną/.
- **Dokumentacja powykonawcza:** Wykonawca dostarczy kompletną dokumentację w formie cyfrowej (pliki PDF z podpisem kwalifikowanym), w tym skany deklaracji właściwości użytkowych dla zamontowanej stolarki EI/S oraz protokoły z prób działania samozamykaczy.

#### 2.4.6 Procedura odbiorowa PPOŻ

Zakończenie robót wymaga uzyskania pozytywnej opinii Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Pabianicach. Wykonawca:

- Przygotuje kompletne **Zawiadomienie o zakończeniu budowy** w formie elektronicznej.
- Uczestniczy w czynnościach kontrolno-rozpoznawczych prowadzonych przez PSP, dostarczając na wezwanie próbki materiałów lub dodatkowe certyfikaty instytutów badawczych (np. ITB).

#### 2.4.7 Waloryzacja i Kosztorysowanie

Cena ofertowa musi uwzględniać aktualne wskaźniki cenowe dla roku 2026. Rozliczenie prac projektowych i budowlanych nastąpi ryczałtowo, w oparciu o przedłożone i zatwierdzone przez Zamawiającego **Obliczenie planowanych kosztów (zgodnie z Dz. U. 2004 Nr 130, poz. 1389)**.

**Uwaga techniczna:** Jeśli w starej dokumentacji z 2024/2025 widniało "Sa", w 2026 roku wymaga się S200, aby budynek przeszedł odbiór końcowy bez uwag Straży Pożarnej.

## 2.5 OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE;

### 2.5.1 Przeznaczenie i funkcja obiektu

Główną funkcją przedmiotu zamówienia jest zapewnienie bezpiecznej i sprawnej komunikacji pionowej oraz poziomej wewnątrz budynku administracyjno-biurowego. Po realizacji inwestycji, drogi ewakuacyjne (klatki schodowe i korytarze) muszą:

- Spełniać wymogi obiektu użyteczności publicznej w zakresie przepustowości i bezpieczeństwa.
- Stanować skuteczną strefę wydzielenia pożarowego, chroniącą użytkowników przed dymem i ogniem.
- Zapewniać estetykę i trwałość odpowiednią dla rangi obiektu (Urząd Miejski).

### 2.5.2 Wymagania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego (Kluczowa właściwość)

Obiekt po remoncie musi charakteryzować się następującymi właściwościami funkcjonalnymi PPOŻ:

- **Szczelność ogniowa i dymowa:** Przegrody pionowe (drzwi na klatki schodowe) muszą automatycznie oddzielać strefy pożarowe w momencie wykrycia zagrożenia (poprzez samozamykacze).
- **Drożność ewakuacyjna:** Nowa stolarka i geometria otworów drzwiowych (w tym 1 nowo wykonany otwór) muszą gwarantować szerokość przejścia min. 0,9 m w świetle ościeżnicy.
- **Niezapalność wyposażenia:** Wszystkie materiały wykończeniowe na drogach ewakuacyjnych muszą posiadać właściwości nierozprzestrzeniania ognia (NRO).

### 2.5.3 Właściwości użytkowe elementów budowlanych

- **Trwałość i odporność mechaniczna:** Zastosowane okładziny ceramiczne muszą posiadać wysoką klasę ścieralności (min. IV), odporną na intensywny ruch interesantów.
- **Właściwości antypoślizgowe:** Posadzki na klatkach schodowych i korytarzach muszą zapewniać bezpieczeństwo użytkowania nawet przy zawilgoceniu (standard min. R10).
- **Utrzymanie czystości:** Powierzchnie ścian (malowanie) oraz podłóg muszą być odporne na zmywanie i działanie powszechnie stosowanych środków dezynfekujących i czyszczących.

### 2.5.4 Komfort i estetyka użytkowania

- **Oświetlenie:** Modernizacja klatek schodowych i korytarzy powinna poprawiać komfort wizualny użytkowników poprzez zachowanie odpowiedniego natężenia światła podstawowego oraz zapewnienie niezawodności oświetlenia awaryjnego.
- **Akustyka:** Montaż nowej stolarki drzwiowej (16+1 szt.) powinien wpłynąć na poprawę izolacyjności akustycznej pomieszczeń biurowych od gwaru na korytarzach.
- **Dostępność:** Wykonanie robót budowlanych nie może wprowadzać nowych barier architektonicznych (np. progów powyżej 2 cm przy nowych drzwiach).

## 2.6 Parametry techniczne do osiągnięcia (Podsumowanie)

Wykonawca jest zobowiązany osiągnąć następujące parametry docelowe:



- **Klasa reakcji na ogień ścian i sufitów:** min. A2-s1, d0
- **Klasa reakcji na ogień posadzek:** min. B<sub>f</sub>.s1
- **Odporność ogniowa stolarki:** Zgodna z decyzją PSP (np. EI30/S<sub>200</sub>)
- **Siła otwierania drzwi:** Dostosowana do użytkowania przez osoby o ograniczonej sprawności ruchowej (zgodnie z normą PN-EN 1154).

## 2.7 Zapis dotyczący odpowiedzialności Wykonawcy:

"Wykonawca w ramach oferowanej ceny ryczałtowej gwarantuje, że zaprojektowane i wykonane roboty budowlane zapewnią pełną funkcjonalność obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a zastosowane rozwiązania techniczne będą posiadały parametry nie gorsze niż wskazane w niniejszym opracowaniu oraz w Ekspertyzie Technicznej z maja 2025 r."

## 2.8 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWYCH, USTALONE ZGODNIE Z NAJNOWSZĄ OPUBLIKOWANĄ W JĘZYKU POLSKIM POLSKĄ NORMĄ PN-ISO 9836 "WŁAŚCIWOŚCI UŻYTKOWE W BUDOWNICTWIE. OKREŚLANIE I OBLICZANIE WSKAŹNIKÓW POWIERZCHNIOWYCH I KUBATUROWYCH", JEŻELI WYMAGA TEGO SPECYFIKA OBIEKTU BUDOWLANEGO, W SZCZEGÓLNOŚCI:

### 2.8.1 powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji,

#### 2.8.1.1 Powierzchnia Całkowita (PC) strefy remontowanej

Powierzchnia mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym elementów ograniczających, obejmująca:

- Klatki schodowe (powierzchnia rzutu poziomego wszystkich biegów i spoczników na każdej kondygnacji powyżej parteru).
- Korytarze i hole komunikacyjne (powierzchnia ograniczona ścianami wewnętrznymi wydzielającymi drogi ewakuacyjne).

#### 2.8.1.2 Powierzchnia Netto (PN) i jej podział

Powierzchnia netto budynku (powierzchnia ograniczona elementami zamykającymi) dla przedmiotu zamówienia dzieli się na:

- Powierzchnia Ruchu (PR): Stanowi główny wskaźnik dla niniejszego zadania. Obejmuje ona klatki schodowe, korytarze oraz inne powierzchnie przeznaczone do ogólnej komunikacji.
  - Wymaganie: Powierzchnia ruchu musi zostać zachowana w stopniu umożliwiającym zachowanie normatywnych szerokości dróg ewakuacyjnych (min. 1,20 m dla korytarzy i 1,20 m dla biegów schodowych, o ile Ekspertyza nie narzuca wyższych parametrów).
- Powierzchnia Konstrukcji (PK): Powierzchnia zajmowana przez ściany nośne, słupy oraz nowo projektowane ścianki wydzielające otwory drzwiowe.

## 2.8.2 wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto,

### 2.8.2.1 Wskaźniki Kubaturowe

Wykonawca określi **Kubaturę Brutto** strefy remontowanej jako objętość przestrzeni klatek schodowych i korytarzy, liczoną od poziomu wykończonej podłogi do spodu konstrukcji stropu lub stropodachu (z uwzględnieniem kubatury zajmowanej przez elementy wykończeniowe i izolacyjne).

## 2.8.3 inne powierzchnie, jeżeli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników,

### 2.8.3.1 Specyficzne parametry techniczne wyrażone w liczbach

- **Liczba kondygnacji objętych remontem:** Zgodnie z zakresem PFU (wszystkie powyżej pierwszej kondygnacji).
- **Łączna ilość wymienianej stolarki (wskaźnik ilościowy):** 16 szt. wymiany + 1 szt. nowy otwór (łącznie 17 jednostek stolarki standardowej, bezklasowej, z samozamykaczami drzwi otwierane na korytarz) oraz 8 szt. drzwi PPOŻ EI30/S<sub>200</sub> z samozamykaczami;
- **Wysokość pomieszczeń (W):** Mierzona w świetle między wykończoną posadzką (nowe płytki) a sufitem (po malowaniu/naprawie). Musi zostać zachowana wysokość min. 2,20 m na drogach komunikacyjnych (zgodnie z WT).

## 2.8.4 określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

### 2.8.4.1 Dokładność obliczeń

- Powierzchnie należy podawać w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
- Zasady pomiaru: Pomiary dla dokumentacji projektowej należy wykonywać w świetle wyprawionych (otynkowanych i pomalowanych) ścian na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych i progów.

## 2.8.5 Zapis uzasadniający zastosowanie normy:

„Z uwagi na konieczność precyzyjnego określenia zakresu robót wykończeniowych (powierzchnie malowania, układania płytek) oraz weryfikację warunków ewakuacji wynikających z Ekspertyzy Technicznej, Wykonawca w dokumentacji projektowej przedstawi bilans powierzchni sporządzony ściśle według metodologii PN-ISO 9836. Wskaźniki te będą podstawą do sporządzenia obliczenia planowanych kosztów robót budowlanych.”

## 2.9 W PRZYPADKU BUDYNKÓW, W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓŁOWYCH WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWYCH WYRAŻONYCH WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWYCH, O KTÓRYCH MOWA W UST. 2 PKT 4, UWZGLĘDNI SIĘ WYMAGANIA ZAWARTE W PRZEPISACH WYDANYCH NA PODSTAWIE ART. 34 UST. 6 PKT 1 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. - PRAWO BUDOWLANE.

Wykonawca, na etapie przygotowania dokumentacji projektowej będącej częścią zamówienia, zobowiązany jest do wykazania parametrów obiektu w oparciu o następujące zestawienie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, obliczonych zgodnie z aktualną normą **PN-ISO 9836**:

### 2.9.1 Zestawienie powierzchni (wskaźniki powierzchniowe)

Dla części budynku objętej remontem (klatki schodowe i korytarze powyżej pierwszej kondygnacji) należy wyodrębnić:

- **Powierzchnia wewnętrzna (kondygnacji):** mierzona na poziomie posadzki w stanie wykończonym, z podziałem na:
  - **Powierzchnia Ruchu (Netto):** Obejmująca korytarze, biegi schodowe i spoczniki. Wskaźnik ten musi uwzględniać zachowanie minimalnych szerokości dróg ewakuacyjnych wynikających z Ekspertyzy PPOŻ;
  - **Powierzchnia Konstrukcji:** Powierzchnia zajmowana przez nowo projektowane obudowy otworów drzwiowych (17 szt. stolarki + 8szt. drzwi ppoż);
- **Powierzchnia Usługowa (Netto):** W przypadku, gdy w korytarzach znajdują się szachty techniczne lub instalacyjne objęte zakresem prac.

### 2.9.2 Wskaźniki kubaturowe

Wykonawca określi zmiany w kubaturze wewnętrznej (jeśli wystąpią, np. poprzez montaż sufitów podwieszanych o wymaganej klasie odporności ogniowej):

- **Kubatura netto strefy komunikacji:** objętość mierzona od poziomu wykończonej podłogi do spodu konstrukcji stropu lub sufitu podwieszanego NRO.
- **Kubatura brutto strefy remontowanej:** objętość mierzona w obrysie zewnętrznym przegród wydzielających klatki schodowe.

### 2.9.3 Wskaźniki ilościowe i parametryczne

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego, należy zestawić:

- **Liczba kondygnacji nadziemnych:** objętych zakresem prac (z wyłączeniem parteru).
- **Wysokość pomieszczeń w świetle:** mierzona po ułożeniu nowych warstw posadzkowych (gres), która musi spełniać wymóg min. 2,20 m dla dróg ewakuacyjnych.
- **Powierzchnia malowania i okładzin:** precyzyjny wskaźnik powierzchni ścian i sufitów przeznaczonych do naprawy i malowania farbami o parametrach niezapalności.

### 2.9.4 Relacja wskaźników do Ekspertyzy Technicznej

Wszystkie obliczenia powierzchniowe i kubaturowe muszą potwierdzać, że:

1. **Obciążenie ogniowe** strefy komunikacyjnej nie uległo zwiększeniu.
2. **Szerokość dróg ewakuacyjnych** (wskaźnik liniowy) w żadnym punkcie nie została ograniczona przez nowo zamontowaną stolarkę drzwiową (16+1 szt., 8szt. stolarki ppoż).
3. **Wysokość progów** przy wymianie stolarki wynosi 0 cm (lub max 2 cm w przypadkach uzasadnionych technicznie), co wpływa na funkcjonalność wskaźnika powierzchni ruchu.

## 2.10 WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA OKREŚLA SIĘ, PODAJĄC ODPOWIEDNIO, W ZALEŻNOŚCI OD SPECYFIKI OBIEKTU BUDOWLANEGO, WYMAGANIA DOTYCZĄCE:

### 2.10.1 Przygotowania terenu budowy;

Wykonawca musi uwzględnić, że obiekt jest czynnym budynkiem użyteczności publicznej.

- **Wymagania:** Zabezpieczenie dróg komunikacyjnych przed zapyleniem, wygrodzenie strefy roboczej na kondygnacjach powyżej parteru, zapewnienie ciągłości ewakuacji.
- **Zakres:** Skucie istniejących płytek (wraz z utylizacją gruzu), demontaż 16 sztuk stolarki drzwiowej oraz demontaż ościeżnicy i skrzydła w miejscu przewidzianym do zamurowania oraz montaż 8 szt. stolarki ppoż, montaż SSP, systemu oddymiania, montaż hydrantów HP25 itp..

### 2.10.2 Architektura i konstrukcja;

Wymagania te muszą ściśle korelować z **Ekspertyzą Techniczną PPOŻ** (marzec 2025) oraz przepisami Prawa Budowlanego (Art. 34 ust. 6 pkt 1):

- **Stolarka drzwiowa:** Montaż 16 sztuk drzwi oraz 1 nowej sztuki w nowo wykonanym otworze, bezklasowe, z samozamykaczami w przypadku drzwi otwieranych na korytarz. Montaż 8 szt. drzwi PPOŻ. Drzwi muszą posiadać certyfikaty EI30/S200, z samozamykaczem.
- **Ścianki i otwory:** Wykonanie nadproża dla nowego otworu drzwiowego oraz zamurowanie 1 otworu materiałem o odporności ogniowej min. EI60;
- **Wykończenie wewnątrz:** Posadzki z gresu antypoślizgowego (min. R10), ściany malowane farbami o klasie reakcji na ogień A2-s1, d0.

### 2.10.3 Instalacji budowlanych (zabezpieczenie przeciwpożarowe i techniczne);

Specyfika obiektu wymusza dostosowanie instalacji do nowej konfiguracji przegród:

- **Oświetlenie awaryjne:** Dostosowanie rozmieszczenia opraw ewakuacyjnych do nowej stolarki i kierunków ewakuacji po zmianie układu otworów.
- **Systemy PPOŻ:** Jeśli Ekspertyza tego wymaga – montaż czujek dymu nad drzwiami dymoszczelnymi lub integracja z systemem oddymiania klatek schodowych.
- **Oznakowanie:** Wyposażenie korytarzy i klatek w znaki ewakuacyjne zgodne z normą PN-EN ISO 7010.

### 2.10.4 Wymagania w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z Art. 5 Prawa Budowlanego, remont nie może pogorszyć warunków dostępności:

- **Progi:** Bezwzględny wymóg stosowania progów o wysokości 0 mm (lub uszczelek opadających) w nowej stolarce.
- **Szerokość przejść:** Zapewnienie min. 90 cm szerokości użytkowej w świetle ościeżnicy po otwarciu skrzydła.

### 2.10.5 Wymagania materiałowe i standardy jakościowe

- **Atesty:** Wszystkie wbudowane wyroby budowlane muszą posiadać deklaracje właściwości użytkowych (CE) oraz odpowiednie atesty higieniczne i klasyfikacje ogniowe.

- **Trwałość:** Zastosowanie materiałów o wysokiej odporności na ścieranie i środki dezynfekcyjne (z uwagi na dużą rotację interesantów w Urzędzie).

### 2.10.6 Wymagania dotyczące dokumentacji i odbiorów

Wykonawca jest zobowiązany do:

- Opracowania **Projektu Wykonawczego** i uzyskania jego zatwierdzenia przez Zamawiającego oraz Rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- Przygotowania kompletu dokumentów do odbioru przez **Państwową Straż Pożarną** (dokumentacja powykonawcza, certyfikaty, protokoły z prób).
- Wykonania powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej i architektonicznej (jeśli zmiany w układzie ścian tego wymagają).

### 2.10.7 Wymagania środowiskowe

Zastosowanie rozwiązań proekologicznych (np. oświetlenie LED, farby o niskiej zawartości LZO), co wpisuje się w aktualne uwarunkowania wykonania zamówienia w 2026 roku.

### 2.10.8 wykończenia;

W nawiązaniu do struktury Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), poniżej znajduje się szczegółowe opracowanie wymagań dotyczących wykończenia wewnętrznego dróg ewakuacyjnych (klatek schodowych i korytarzy) powyżej pierwszej kondygnacji budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

Sekcja ta została przygotowana z uwzględnieniem rygorystycznych norm PPOŻ oraz wysokiej intensywności użytkowania obiektu publicznego.

#### 2.10.8.1 Wykończenie ścian i sufitów

Głównym celem jest zapewnienie niepalności dróg ewakuacyjnych oraz estetyki trwałej na uszkodzenia mechaniczne.

- **Przygotowanie podłoża:** Należy przewidzieć całkowite usunięcie starych, łuszczących się powłok malarskich oraz lamperii olejnych (jeśli występują), które nie posiadają atestów niezapalności. Ściany należy zagruntować preparatem głęboko penetrującym.
- **Tynki i gładzie:** Naprawa pęknięć i ubytków przy użyciu systemowych zapraw mineralnych. Wymagana gładź gipsowa lub cementowo-wapienna w standardzie gładkości pod malowanie precyzyjne.
- **Malowanie:**
  - Stosować farby lateksowe lub ceramiczne o wysokiej klasie odporności na szorowanie (klasa 1 wg PN-EN 13300).
  - Kluczowy wymóg PPOŻ: Farby muszą posiadać certyfikat klasy reakcji na ogień min. AS-s1,d0 (materiał niepalny, niekapiący, o minimalnej emisji dymu).
  - Kolorystyka: Zgodna z identyfikacją wizualną Urzędu (zalecane jasne odcienie w celu optycznego powiększenia i rozświetlenia korytarzy).

### 2.10.8.2 Wykończenie posadzek

Posadzki na klatkach schodowych i korytarzach muszą zapewniać bezpieczeństwo ruchu i odporność na ścieranie piaskiem wnoszonym z zewnątrz.

- **Materiał:** Płytki gresowe techniczne lub porcelanowe, mrozo odporne, o strukturze zapobiegającej poślizgowi.
- **Parametry techniczne:**
  - **Antypoślizgowość:** Minimum **R10** na korytarzach oraz **R10 + profilowane krawędzie stopni** (lub listwy schodowe) na klatkach schodowych.
  - **Ścieralność:** Klasa PEI 4 lub PEI 5 (z uwagi na natężenie ruchu).
  - **Reakcja na ogień:** Klasa min. **Bfl-s1**
- **Spoinowanie:** Zastosowanie fug epoksydowych lub cementowych o podwyższonej odporności na zabrudzenia i wilgoć.
- **Cokoliki:** Wykonanie cokolików systemowych z płytek o wysokości min. 8-10 cm, klejonych do ścian.

### 2.10.8.3 Wykończenie stolarki drzwiowej (16 szt. wymiana + 1 nowa), standardowa

- **Powłoka:** Drzwi (aluminiowe, stalowe lub drewniane) wykończone okleiną HPL (wysokociśnieniowy laminat) o wysokiej odporności na uderzenia i zarysowania lub malowane proszkowo (w przypadku drzwi stalowych).
- **Okucia:** Klamki i szyldy ze stali nierdzewnej, odporne na intensywną eksploatację.
- **Oznakowanie:** Każde drzwi na drodze ewakuacyjnej muszą zostać oznakowane numerem oraz tabliczką informacyjną (jeśli wymagane).

### 2.10.8.4 Wykończenie stolarki drzwiowej ppoż (8 szt.), pożarowa

- **Powłoka:** Drzwi (aluminiowe, stalowe lub drewniane PPOŻ) wykończone okleiną HPL (wysokociśnieniowy laminat) o wysokiej odporności na uderzenia i zarysowania lub malowane proszkowo (w przypadku drzwi stalowych).
- **Okucia:** Klamki i szyldy ze stali nierdzewnej, odporne na intensywną eksploatację.
- **Oznakowanie:** Każde drzwi na drodze ewakuacyjnej muszą zostać oznakowane numerem oraz tabliczką informacyjną (jeśli wymagane).

### 2.10.8.5 Elementy uzupełniające

- **Balustrady i pochwyt:** Istniejące balustrady należy poddać renowacji (czyszczenie, malowanie proszkowe) lub wymienić na nowe, zapewniając ich sztywne zamocowanie i wysokość min. 1,1 m.
- **Zabudowy instalacyjne:** Wszelkie rewizje, szachty kablowe i osłony rur muszą być wykonane z materiałów niepalnych (np. płyty gipsowo-kartonowe typ F lub A1) i wykończone analogicznie do sąsiadujących ścian.

### 2.10.8.6 Zapisy kontrolne do odbioru:

Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji "Tablicę Materiałową" (próbki płytek, kolorniki farb, przekroje drzwi) przed przystąpieniem do robót. Każdy materiał wykończeniowy musi posiadać:

1. **Atest Higieniczny (PZH).**
2. **Klasyfikację ogniową** wydaną przez akredytowane laboratorium.
3. **Deklarację Właściwości Użytkowych (DoP).**

## 2.10.9 zagospodarowania terenu.

Nie dotyczy.

## 2.10.10 podsumowanie

"Wymagania powyższe stanowią ramy dla Wykonawcy w procesie projektowania i realizacji. Wykonawca ma obowiązek zweryfikować założenia PFU z treścią Ekspertyzy Technicznej oraz stanem faktycznym budynku przy ul. Zamkowej 16 w Pabianicach przed przystąpieniem do prac."

## 2.11 OPIS WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W UST. 4, OBEJMUJE:

### 2.11.1 cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;

#### 2.11.1.1 CECHY OBIEKTU: ROZWIĄZANIA BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNE

Wymagania konstrukcyjne koncentrują się na zapewnieniu odpowiedniej klasy odporności ogniowej elementów budynku (zgodnie z § 216 Warunków Technicznych dla budynków kategorii ZL) oraz trwałości materiałów.

- **Klasa odporności ogniowej konstrukcji:** Budynek, jako obiekt użyteczności publicznej (prawdopodobnie kategorii ZL III), musi zachować ciągłość konstrukcyjną. Wszelkie ingerencje (np. przebięcie nowego otworu drzwiowego) nie mogą naruszyć stateczności szkieletu budynku.
- **Przegrody pionowe (ściany):**
  - Ściany klatek schodowych i korytarzy muszą zapewniać szczelność i izolacyjność ogniową (np. klasa EI 60 lub wyższa, zależnie od ustaleń Ekspertyzy).
  - W przypadku zamurowywania istniejącego otworu (1 szt.), należy użyć materiałów o gęstości i parametrach izolacyjnych identycznych lub lepszych niż istniejący mur (np. cegła pełna, bloczki silikatowe).
- **Systemy nadprożowe:** Dla nowo wykonywanego otworu drzwiowego (1 szt.) wymagane jest zastosowanie atestowanych nadproży stalowych lub prefabrykowanych żelbetowych, zabezpieczonych ogniochronnie do klasy odporności ściany.
- **Stolarka jako element konstrukcji PPOŻ:**
  - Drzwi muszą posiadać aprobatę techniczną jako kompletny zestaw (skrzydło, ościeżnica, uszczelki, samozamykacz).
  - Sposób osadzenia ościeżnic w murze musi być wykonany przy użyciu systemowych pianek lub zapraw ogniochronnych z odpowiednim certyfikatem.

#### 2.11.1.2 WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Zgodnie z punktem (b) Twojej dokumentacji (Rozporządzenie MI z dnia 18 maja 2004 r.), Wykonawca musi opracować wskaźniki, które pozwolą Zamawiającemu na kontrolę kosztów i efektywności inwestycji.

- **Koszt jednostkowy powierzchni (PLN/m<sup>2</sup>):** Określenie planowanego kosztu remontu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej korytarzy i klatek schodowych (z uwzględnieniem podziału na prace projektowe i roboty budowlane).
- **Wskaźnik kosztu stolarki (PLN/szt.):** Średni koszt wymiany jednej jednostki stolarki (łącznie 17 szt. + 8szt. ppoż), obejmujący zakup, montaż i certyfikację powykonawczą.
- **Efektywność eksploatacyjna (LCC - Life Cycle Cost):**

- Wymóg zastosowania materiałów o długim cyklu życia (np. gres o wysokiej odporności na ścieranie), co minimalizuje koszty przyszłych konserwacji.
- Zastosowanie energooszczędnych rozwiązań w ramach oświetlenia ewakuacyjnego (oprawy LED o niskim poborze mocy), co obniża koszty utrzymania budynku.
- **Struktura kosztorysu (zgodnie z PFU):**
  - Cena ryczałtowa za prace projektowe (dokumentacja, uzgodnienia z rzeczoznawcą).
  - Cena ryczałtowa za roboty budowlane (rozbiórki, murowanie, wykończenie).
  - Rezerwa na roboty nieprzewidziane (związane ze specyfiką remontu w starym obiekcie, np. wzmocnienia nadproży)

#### **2.11.2 warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3.**

Opisane szczegółowo wcześniej.

**Optymalizacja parametrów:** To po stronie Wykonawcy leży dobór optymalnych parametrów technicznych robót, które muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym przed ich finalnym ujęciem w dokumentacji.

### **3 ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH**

Wykonawca jest zobowiązany do opracowania pełnej dokumentacji projektowej, która musi uwzględniać:

- Optymalny dobór parametrów technicznych w uzgodnieniu z Zamawiającym.
- Obliczenie planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych (zgodnie z Dz. U. 2004 Nr 130, poz. 1389).



## 4 SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

### 4.1 Prace remontowe (wykończeniowe)

- Podłogi: Skucie i utylizacja starych płytek, przygotowanie podłoża oraz ułożenie nowych płytek podłogowych.
  - Parter\_ schody + spocznik + korytarz, pow. 16,45m<sup>2</sup> /2
  - Piętro I\_ schody + spocznik + korytarz, pow. 16,60m<sup>2</sup> /2
  - Piętro II\_ schody + spocznik + korytarz, pow. 16,60m<sup>2</sup> /2
  - Piętro III\_ schody + spocznik + korytarz, pow. 16,60m<sup>2</sup> /2
- Renowacja schodów drewn. poddasza
  - Zakres obejmuje:
    - Oczyszczenie powierzchni z wtórnych warstw farb i lakierów (metody chemiczne lub mechaniczne niskociśnieniowe).
    - Uzupełnienie ubytków drewna flekami z materiału gatunkowo zgodnego z oryginałem.
    - Wzmocnienie konstrukcji stopni i policzków (likwidacja efektu „skrzypienia”).
    - Impregnacja owadobójcza i grzybobójcza.
    - Wykończenie powierzchni (np. woskowanie, olejowanie lub lakierowanie zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi).
  - Poddasze\_ schody drewn. + spocznik + korytarz, pow. 17,90m<sup>2</sup>
- Ściany i sufity: Naprawa powierzchni, przygotowanie podłoża oraz malowanie klatek schodowych i korytarzy.
  - Ściany kl. schodowej, tynki dekoracyjne / tapety obiektowe: tapety winylowe o gramaturze powyżej 350g/m<sup>2</sup>, klasyfikację reakcji na ogień min. **B-s1, d0**;
  - Ściany i sufit korytarza, sufit kl. schodowej: farba cer., NCS 0500-N
  - Parter\_ ściany kl. schodowej, pow. 70,00m<sup>2</sup>
  - Piętro I\_ ściany kl. schodowej, pow. 65,00m<sup>2</sup>
  - Piętro II\_ ściany kl. schodowej, pow. 65,00m<sup>2</sup>
  - Piętro III\_ ściany kl. schodowej, pow. 65,00m<sup>2</sup>
  - Poddasze\_ ściany kl. schodowej, pow. 55,00m<sup>2</sup>
    - Łącznie, ściany kl. schodowej, pow. 320,00m<sup>2</sup>
  - Parter\_ ściany korytarz, pow. 0,00m<sup>2</sup>
  - Piętro I\_ ściany korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 130,00m<sup>2</sup>
  - Piętro II\_ ściany korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 55,20m<sup>2</sup>
  - Piętro III\_ ściany korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 53,00m<sup>2</sup>
  - Poddasze\_ ściany korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 20,40m<sup>2</sup>
    - Łącznie, ściany korytarz skrz. lewo+ skrz. Prawe, pow. 258,60m<sup>2</sup>
  - Parter\_ cokół, korytarz, pow. 0,00m<sup>2</sup>
  - Piętro I\_ cokół, korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, dł. 38,40mb;
  - Piętro II\_ cokół, korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 17,80mb;
  - Piętro III\_ cokół, korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 16,95mb;
  - Poddasze\_ cokół, korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 8,5mb;
    - Łącznie, \_ cokół, korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 81,65m<sup>2</sup>
- Sufity podwieszane, brak sufitów;
  - Parter\_ sufity podwieszane kl. schodowej, spocznik, pow. 4,10m<sup>2</sup>

- Piętro I\_ sufity podwieszane kl. schodowej, spocznik, pow. 8,40m<sup>2</sup>
- Piętro II\_ sufity podwieszane kl. schodowej, spocznik, pow. 8,40m<sup>2</sup>
- Piętro III\_ sufity podwieszane kl. schodowej, spocznik, pow. 8,40m<sup>2</sup>
- Poddasze\_ sufity podwieszane kl. schodowej\_ brak
  - Łącznie, ściany kl. schodowej, pow. 29,30m<sup>2</sup>
  
- Parter\_ sufity podwieszane korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 0,00m<sup>2</sup>
- Piętro I\_ sufity podwieszane korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 23,00m<sup>2</sup>
- Piętro II\_ sufity podwieszane korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe, pow. 9,60m<sup>2</sup>
- Piętro III\_ sufity podwieszane korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe,, pow. 8,35m<sup>2</sup>
- Poddasze\_ sufity podwieszane korytarz skrz. lewo+ skrz. prawe\_ brak
  - Łącznie, ściany kl. schodowej, pow. 40,95m<sup>2</sup>
  
- Renowacja balustrady schodów
  - Renowacja elementów drewnianych (Pochwyt i tralki)  
Na zdjęciu widzimy profilowany pochwyt i pionowe wstawki z drewna.
    - Usuwanie starych powłok: Mechaniczne usuwanie łuszczącego się lakieru (szlifowanie gradacją 80-120-180). W zagłębieniach dopuszczalne jest użycie cyklin ręcznych lub preparatów żelowych (np. typu Remover).
    - Naprawa pęknięć: Wypełnienie szczelin wzdłużnych w drewnie kitem barwionym w masie lub flekami z drewna dębowego/bukowego (zależnie od gatunku oryginału).
    - Wykończenie: Dwukrotne lakierowanie lakierem poliuretanowym o wysokiej odporności na ścieranie (mat lub półmat) lub olejowanie.
  - Renowacja elementów metalowych (Konstrukcja)  
Metalowe pręty i słupki wymagają odświeżenia antykorozyjnego.
    - Odtłuszczanie: Oczyszczenie metalu benzyną ekstrakcyjną lub acetonem.
    - Usuwanie ognisk korozji: Punktowe oczyszczenie do stopnia czystości St 2 (szczotki druciane, włókniny ściernie).
    - Malowanie: Nałożenie podkładu antykorozyjnego oraz farby nawierzchniowej, najlepiej metodą natryskową (małymi pistoletami niskociśnieniowymi) lub wałkami fłokowymi, aby uniknąć smug. Kolorystyka musi być zgodna z wytycznymi konserwatorskimi (zazwyczaj szary, czarny lub antracyt).

#### 4.2 Stolarka i ślusarka otworowa

- Likwidacja otworów: Demontaż 1 szt. istniejących drzwi wraz z ościeżnicą i zamurowanie otworu.
- Nowe otwory: Wykonanie 1 szt. nowego otworu drzwiowego w ścianie (wraz z montażem ościeżnicy i nowego skrzydła).
- Wymiana stolarki: Kompleksowa wymiana wewnętrznej stolarki drzwiowej w ilości 16 szt. standardowa, bezklasowa itp.
- Montaż 8 szt. drzwi ppoż;

#### 4.3 Dostosowanie PPOŻ

- Realizacja wszystkich wytycznych zawartych w ekspertyzie technicznej z maja 2025 r., mających na celu doprowadzenie dróg ewakuacyjnych do stanu zgodnego z przepisami techniczno-budowlanymi.

- Zabezpieczenie drewnianych schodów poddasza: Obudowa spodu biegu i policzków schodów płytami ogniochronnymi (np. typu Promatect lub Rigips Fire), drewno powinno być zaimpregnowane preparatem solnym lub lakierem pęczniejącym, podnoszącym klasę odporności ogniowej do min. B-s1, d0 (w widocznych miejscach) /jeśli jest taka konieczność/.

#### 4.4 Prace Budowlano-Wykończeniowe

- Posadzki: Zastosowanie płytek gresowych o klasie antypoślizgowości min. R10 oraz klasie reakcji na ogień min.  $A2_{fl} - s1$ . Należy uwzględnić wyrównanie poziomów masami samopoziomującymi.
- Ściany i Sufity: Oczyszczenie z łuszczących się powłok malarskich, gruntowanie głęboko penetrujące, wykonanie gładzi gipsowych w miejscach ubytków. Malowanie farbami zmywalnymi (lateksowymi/ceramicznymi) posiadającymi atest higieniczny oraz certyfikat niezapalności.
- Prace Murowe: Zamurowanie zbędnego otworu (1 szt.) materiałem o klasie odporności ogniowej nie niższej niż konstrukcja ściany (np. bloczki gazobetonowe lub silikatowe na pełną spoinę).

#### 4.5 Specyfikacja Stolarki Drzwiowej (16 szt. + 1 nowa)

Wymiana 16 sztuk drzwi wewnętrznych oraz montaż 1 nowej sztuki musi uwzględniać następujące parametry

- Odporność ogniowa: drzwi bezklasowe;
- Wyposażenie: skrzydło musi posiadać samozamykacz o regulowanej sile zamykania /drzwi otwierane na korytarz/;
- Szerokość przejścia: Min. 90 cm w świetle ościeżnicy po otwarciu skrzydła pod kątem 90 stopni.
- Drzwi otwierane na drogę ewakuacyjną wyposażone w samozamykacz;

#### 4.6 Specyfikacja Stolarki Drzwiowej (8szt.)

Montaż 8szt. drzwi wewnętrznych musi uwzględniać następujące parametry (zależnie od wskazań Ekspertyzy):

- Odporność ogniowa: Drzwi dymoszczelne klasy S200, ogniotrwałe klasy EI30 (zgodnie z projektem PPOŻ).
- Wyposażenie: Każde skrzydło musi posiadać samozamykacz o regulowanej sile zamykania oraz uszczelki pęczniące/dymoszczelne.
- Szerokość przejścia: Min. 90 cm w świetle ościeżnicy po otwarciu skrzydła pod kątem 90 stopni.
- Drzwi otwierane na drogę ewakuacyjną wyposażone w samozamykacz;

#### 4.7 Instalacje i Bezpieczeństwo (wynikające z Ekspertyzy)

- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne: Sprawdzenie i ewentualne uzupełnienie opraw awaryjnych (autonomia min. 1h) wzdłuż dróg ewakuacyjnych.
- Oznakowanie: Montaż fotoluminescencyjnych znaków ewakuacyjnych zgodnych z normą PN-EN ISO 7010.

#### 4.8 Zagadnienia przeciwpożarowe

Zgodnie z PN-EN 1838:2025 w przypadku dróg ewakuacyjnych o szerokości do 2m, natężenie oświetlenia poziomego na poziomie podłogi drogi ewakuacyjnego nie powinno być mniejsze niż 1 lx. W przypadku dróg ewakuacyjnych szerszych niż 2 m, nie uwzględnia się granic 0,5 obwodu obszaru

drogi ewakuacyjnego. W przypadku dróg ewakuacyjnych o szerokości 2 m i mniejszej, nie uwzględnia się granic 1/4 szerokości drogi ewakuacyjnej. Przy punktach ochrony ppoż zapewnić minimalny poziom natężenia oświetlenia 5lx (na obudowie urządzenia). Oświetlenie zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi normami PN-EN 50172:2025-04 oraz PN-EN 60598-2-22:2015-01.

Zgodnie z postanowieniami Ekspertyzy na drogach ewakuacyjnych zaprojektować oświetlenie o minimalnej wartości 5lx. Oprawy z indywidualnymi akumulatorami o czasie działania min 1h. Zaprojektować centralny monitoring opraw oświetlenia awaryjnego. Przewody sygnałowe w klasie B2ca-s1.

Instalację awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego wykonać kablami w klasie B2ca-s1. Stosować kable zasilające w izolacji min 750V, 3x1,5mm<sup>2</sup>.

Przebudowa złącza kablowego dla potrzeb zasilania urządzeń ochrony ppoż i podłączenia agregatu przewoźnego

Istniejące złącza kablowe z wyłącznikiem PWP zlokalizowane na elewacji budynku należy przeprojektować. Należy wydzielić obwody zasilane sprzed wyłącznika PWP przeznaczone dla zasilania urządzeń ochrony ppoż:

- centrala SSP,
- zasilacze buforowe SSP,
- centrali oddymiania, zamknięć ogniowych
- zapewnić rezerwę wyposażoną min 5 rozłączników bezpiecznikowych dla potrzeb rozbudowy instalacji.

W złączu zapewnić możliwość podłączenia zewnętrznego przewoźnego agregatu prądotwórczego dla potrzeb zasilania budynku, w tym urządzeń ochrony ppoż. Gniazdo agregatu podłączyć przez ręczny przełącznik zasilania 1-0-2, przed PWP.

#### System SSP

Zgodnie z postanowieniami ekspertyzy zaprojektować system SSP zapewniający całkowitą ochroną budynku. Centrala SSP zlokalizowana będzie w pomieszczeniu technicznym wydzielonym pożarowo, w miejscu dogodnym dla obsługi budynku i dostępu PSP zainstalować panel wyniesiony.

Instalacja będzie się składać z:

- centrali SSP
- pole obsługi w pomieszczeniu służb dyżurnych;
- centrali oddymiania, zamknięć ogniowych / montaż central oddymiania klatki schodowej, montaż przycisków oddymiania na każdym piętrze klatki schodowej/;
- optycznych czujek dymu,
- dualnych czujek dymu i temperatury,
- czujek zasysających,
- modułów we/wy,
- sygnalizatorów optyczno - akustycznych,
- przycisków ROP, Oddymiania;
- inne urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania systemu;
- ułożenie korytek PH 90;
- ułożenie okablowania PH 90;
- montaż modułów wykonawczych do systemu oddymiania klatek;
- zainstalowanie powiadomienia do PSP;

Instalacje zostanie wykonać przewodami HTKSH 1x2x0,8 PH90/E90 oraz YnTkSY 1x2x0,8. Zasilanie urządzeń ochrony ppoż wykonane będzie kablami 3x2,5 lub 3x1,5mm<sup>2</sup> PH90/E90 sprzed PWP.

Po opracowaniu projektu SSP wykonać matrycę sterowań oraz scenariusz pożarowy pozwalający zaprojektować centralę SSP.

Instalacja hydrantowa HP25

Wykonanie hydrantów wewnętrznych DN 25 z węzłem półsztywnym w skrzydle od ul. Kościuszki i poddaszu oraz wykonanie zaworu pierwszeństwa.

- **Zgodność z normą:** Urządzenia muszą spełniać wymagania normy **PN-EN 671-1**.
- **Wyposażenie szafki:**
  - **Zwijadło:** **Ruchome (wychylne o 180°), umożliwiające rozwinięcie węża w dowolnym kierunku.**
  - **Wąż:** Półsztywny o średnicy 25 mm i długości 20 m lub 30 m (zależnie od projektu zasięgu rzutu wody).
  - **Prądownica:** Zamykana, umożliwiającą regulację strumienia (rozproszony/zwarty).
  - **Zamek:** Typu „euro” lub z kluczykiem umieszczonym za szybką (bezpieczny).
- **Parametry pracy:**
  - **Wydajność:** Minimum 1,0 l/s (przy ciśnieniu 0,2 MPa na prądownicy).
  - **Ciśnienie:** Maksymalne robocze 1,2 MPa.
- **Montaż:** Szafki wnękowe (licowane ze ścianą) lub natynkowe, montowane na wysokości 110+/-10cm (mierzone do osi zaworu).
- **Zawór pierwszeństwa (antyskażeniowy i priorytetowy), miejsce montażu:** na głównym przyłączy wody do budynku, za zestawem wodomierzowym, w punkcie rozdzielenia instalacji na bytową i przeciwpożarową.
- **Podejścia:** Wykonane ze stali ocynkowanej lub dedykowanych systemów zaciskowych dopuszczonych do instalacji ppoż.
- **Poddasze:** Ze względu na ryzyko zamarzania, rurociągi na poddaszu nieogrzewanym muszą posiadać izolację termiczną (otuliny) lub system odwodnienia (jeśli instalacja jest sucha, choć przy DN 25 standardem jest instalacja mokra).
- **Przy odbiorze przez Straż Pożarną (PSP) niezbędne będą** protokoły z badania wydajności i ciśnienia dla każdego z tych punktów.

Kłapa oddymiająca

- Montaż kłapy oddymiania kl. schodowej na strychu, poprzez napowietrzanie przez drzwi wejściowe;

## 4.9 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych.

### 4.9.1 Zakres prac projektowych m.in. obejmuje:

- 1) Inwentaryzacja obiektu;
- 2) Opracowanie dokumentacji projektowej, (projekt architektoniczno-budowlany i projekty techniczne /wykonawcze/ ).
- 3) Uzyskanie oświadczeń, opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, niezbędnych do wykonania dokumentacji projektowej, w tym techniczne.
- 4) Opracowanie kosztorysów inwestorskich z przedmiarami robót.
- 5) Opracowanie Szczegółowych Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót. Na potrzeby PFU została wykonana Ogólna Specyfikacja Wykonania i Odbioru Robót.
- 6) Opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy realizacji robót budowlanych.
- 7) Pozwolenie na budowę, zgłoszenie robót budowlanych itp. /jeśli jest konieczna/.

### 4.9.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych.

1. Dokumentacja projektowa powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zgodnie z normami i przepisami.
2. Dokumentacja musi być zaopatrzona w pisemne oświadczenie, że jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
3. Na dokumentację projektową składać się będzie:
  - a) Inwentaryzacja - 3 kpl.
  - b) Projekt budowlany – 3 kpl. w tym:
    - projekt zagospodarowania terenu inwestycji - opracowany na mapie zasadniczej,
    - projekt architektoniczno – budowlany,
    - projekty techniczne – we wszystkich branżach obejmujące szczegółowe rozwiązania techniczno –konstrukcyjne,
    - projekty branżowe techniczne - w tym ewentualne projekty przebudowy urządzeń kolidujących z realizacją zadania wraz z uzyskaniem warunków usunięcia kolizji oraz uzgodnieniem przyjętych rozwiązań z właścicielami urządzeń i uzbrojenia – 3 kpl.,
    - projekty powykonawcze we wszystkich branżach – 3 kpl.
  - c) Szczegółowe Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych - 3 pkl.
  - d) Przedmiary robót dla wszystkich branż w oparciu o SST z określeniem kodów CPV – 2kpl;
  - e) Kosztorysy inwestorskie w oparciu o aktualną bazę cen (np. SEKOCENBUD) – 2 kpl.
  - f) Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia – 2 kpl.
  - g) Kompletna dokumentacja projektowa w formie elektronicznej na płycie CD, pliki z rozszerzeniem .pdf, dokumenty tekstowe, pliki z rozszerzeniem .jpg – dokumenty graficzne, pliki z rozszerzeniem .ath, .doc i .pdf – kosztorysy i przedmiary.
  - h) Dokumentacja podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego przed złożeniem na pozwolenie na budowę.

W trakcie realizacji inwestycji, Projektant jest zobowiązany do sprawowania nadzoru autorskiego, w szczególności do:

- a) Stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,

- b) Uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez Kierownika budowy lub Inspektora nadzoru inwestorskiego. Rozwiązania zamienne wprowadzone w ramach nadzoru autorskiego Projektant ma obowiązek zakwalifikowania i zdecydowania czy są to zmiany istotne lub nieistotne (art. 36 a. prawa budowlanego) i w razie potrzeby wykonać dokumentację zastosowanych zmian.

#### 4.9.3 Określenia podstawowe.

**Roboty, prace** - ogół działań, niezbędnych do podjęcia w ramach realizacji przez Wykonawcę przedmiotu zamówienia.

**Materiały (wyroby) budowlane** - wyroby w rozumieniu przepisów ustawy o wyrobach budowlanych niezbędne do wykonania robót, zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi, zaakceptowane przez Zamawiającego.

**Odpowiednia (bliska) zgodność** - zgodność wykonywanych robót z dopuszczonymi tolerancjami, a jeśli przedział tolerancji nie został określony - z przeciętnymi tolerancjami, przyjmowanymi zwyczajowo dla danego rodzaju robót budowlanych.

**Normy** - Polskie Normy przenoszące europejskie normy zharmonizowane, europejskie aprobaty techniczne, wspólne specyfikacje techniczne, polskie normy przenoszące normy europejskie, normy państw członkowskich Unii Europejskiej przenoszące europejskie normy zharmonizowane, Polskie Normy wprowadzające normy wprowadzające normy międzynarodowe, Polskie Normy, polskie aprobaty techniczne.

**Normy obowiązujące** - normy wynikające z obowiązujących przepisów prawa

**Normy stosowalne** - normy zatwierdzone przez Zamawiającego do stosowania dla realizacji Zamówienia.

**Specyfikacje techniczne** - całość wymagań technicznych, określających wymagane cechy prac projektowych, robót budowlanych, materiałów i wyrobów budowlanych, w tym: terminologii, jakości wykonania, bezpieczeństwa, warunków badania, kontroli i przyjmowania robót budowlanych, jak i też technik i metod budowy oraz wszystkie inne warunki o charakterze technicznym, jakie są niezbędne dla realizacji inwestycji.

#### Ogólne specyfikacje techniczne (OST) zawierają, co najmniej:

- określenie zakresu i opis prac projektowych, zakresu i zawartości dokumentacji projektowej, oraz niezbędne wymagania związane z wykonaniem i kontrolą jakości projektowania w odniesieniu do postanowień norm;
- określenie zakresu i opis projektowanych robót budowlanych, oraz prac towarzyszących i robót tymczasowych;
- wymagania dotyczące rodzaju i właściwości materiałów, wyrobów budowlanych i urządzeń w odniesieniu do postanowień norm;
- wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu;
- wykończenia elementów, zastosowanych technologii w odniesieniu do postanowień norm;
- dokumenty odniesienia - dokumenty zawierające opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem robót budowlanych, materiałów, wyrobów budowlanych i urządzeń w nawiązaniu do dokumentów odniesienia; podstawą do wykonania prac projektowych i robót budowlanych, w tym normy, aprobaty techniczne.

#### Szczegółowe specyfikacje techniczne (SST) zawierają, co najmniej:

- określenie zgodności z Ogólnymi specyfikacjami technicznymi (OST);
- wyszczególnienie i opis robót budowlanych, oraz prac towarzyszących i robót tymczasowych;
- wymagania dotyczące właściwości materiałów, wyrobów budowlanych i urządzeń oraz niezbędne wymagania związane z ich przechowywaniem, transportem, warunkami

- dostawy, składowaniem i kontrolą jakości - poszczególne wymagania odnosi się do postanowień norm;
- wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych zgodnie z założoną jakością;
  - wymagania dotyczące środków transportu;
  - dotyczące wykonania robót budowlanych z podaniem sposobu wykończenia poszczególnych elementów, tolerancji wymiarowych, szczegółów technologicznych oraz niezbędne informacje dotyczące odcinków robót budowlanych, przerw i ograniczeń a także wymagania specjalne;
  - opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów, robót budowlanych i urządzeń w nawiązaniu do dokumentów odniesienia;
  - opis sposobu wykonania przedmiaru i obmiaru oraz odbioru robót budowlanych;
  - dokumenty odniesienia - dokumenty będące podstawą do wykonania robót budowlanych, w tym wszystkie elementy dokumentacji projektowej, normy, aprobaty techniczne oraz inne dokumenty i ustalenia techniczne.

#### 4.9.4 Wymagania ogólne

Wymagania ogólne należy rozumieć i stosować w powiązaniu z ogólnymi i szczegółowymi specyfikacjami technicznymi.

Ogólne specyfikacje techniczne (OST) opracowane przez Wykonawcę stanowią część koncepcji architektonicznej i podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Szczegółowe specyfikacje techniczne (SST), opracowane przez Wykonawcę stanowią część dokumentacji projektowej i podlegają odbiorowi przez Zamawiającego. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa, Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, Programem Funkcjonalno-Użytkowym, zatwierdzonym przez Zamawiającego.

Wykonawca zakupi i dostarczy materiały, konstrukcje, maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia oraz wykona wszystkie towarzyszące roboty, prace i czynności.

##### Zapis stanu przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Przed rozpoczęciem wszelkich robót budowlanych Wykonawca przeprowadzi wizję lokalną lokalizacji Terenu Budowy. Wizję lokalną należy również przeprowadzić na terenach w pobliżu Terenu Budowy, na które Roboty będą w jakikolwiek sposób oddziaływać. Wszelkie istniejące uszkodzenia i inne ważne szczegóły należy zidentyfikować, opisać, sfotografować lub sfilmować. Zapis taki należy przekazać Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach przed rozpoczęciem wszelkich Robót na Terenie Budowy. Jeśli nie ma żadnych uszkodzeń, Wykonawca przekaze Zamawiającemu na piśmie potwierdzenie dokonania inspekcji przed rozpoczęciem jakichkolwiek działań na Terenie Budowy. Wszelkie uszkodzenia i/lub wady niezauważone, a zauważone podczas i/lub po wykonaniu Robót przez Wykonawcę mają być naprawione na koszt Wykonawcy, przy czym należy przywrócić stan sprzed uszkodzenia (lub lepszy), tak aby uzyskać aprobatę Zamawiającego i właściciela terenu i/lub instytucji przeprowadzającej inspekcję.

#### 4.9.5 Wymagania dotyczące organizacji robót budowlanych

Wykonawca opracuje i przedłoży Zamawiającemu do zatwierdzenia projekt zagospodarowania placu budowy i organizacji robót.

Zamawiający w terminach określonych w umowie udostępni i przekaze Wykonawcy teren budowy. Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.

Wykonawca zorganizuje i zapewni kierowanie budową w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym przepisami BHP, planem bezpieczeństwa i ochrony



zdrowia (BIOZ), a także zapewni spełnienie warunków przeciwpożarowych określonych w obowiązujących przepisach.

Wykonawca zabezpieczy i utrzyma warunki bezpiecznej pracy i pobytu osób wykonujących czynności związane z budową i nienaruszalność ich mienia służącego do pracy. Wykonawca zapewni utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy, a po zakończeniu robót usunięcie poza teren budowy wszelkich maszyn, urządzeń i materiałów, a także tymczasowego zaplecza oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót oraz terenów przyległych w stanie uporządkowanym.

Wykonawca zapewni ochronę mienia znajdującego się na terenie budowy w terminie od daty przejęcia terenu budowy do daty przekazania obiektu do użytkowania. Wykonawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt tablice informacyjne budowy, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, których treść będzie zatwierdzona przez Zamawiającego oraz niezbędne tablice ostrzegawcze. Tablice informacyjne i ostrzegawcze będą utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Wykonawca nie będzie umieszczał na ogrodzeniu żadnych reklam i tablic informacyjnych bez wcześniejszej pisemnej zgody Zamawiającego. Szczegółowe warunki związane z organizacją robót budowlanych, zabezpieczeniem interesów osób trzecich, ochroną środowiska, warunkami bezpieczeństwa pracy, zapleczem dla potrzeb Wykonawcy, warunkami dotyczącymi organizacji ruchu, ogrodzeniem, zabezpieczeniem chodników i jezdni oraz wykonaniem prac towarzyszących i robót tymczasowych zawarte będą w Szczegółowej Specyfikacji Technicznej (SST), opracowanej przez Wykonawcę.

#### **4.9.6 Wymagania dotyczące właściwości wyrobów i materiałów budowlanych oraz urządzeń.**

Wszelkie materiały i wyroby budowlane, stosowane do budowy, muszą posiadać stosowne certyfikaty, deklaracje lub aprobaty zgodnie postanowieniami ustaw i przepisów wykonawczych oraz odpowiadać wymaganiom dokumentacji projektowej oraz być zaakceptowane przez Zamawiającego. Przepisy:

- Ustawa o wyrobach budowlanych (Dz.U. 2021 poz. 1213);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17.11.2016 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz.U. 2016 poz. 1966).

Przed wykonaniem badań i jakości materiałów przez Wykonawcę, Zamawiający może dopuścić do użycia materiały posiadające atest producenta, stwierdzający ich pełną zgodność z warunkami podanymi w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych. W przypadku materiałów, dla których atesty są wymagane przez specyfikacje techniczne, każda partia dostarczona do robót będzie posiadać atest określający w sposób jednoznaczny jej cechy. Produkty przemysłowe będą posiadać atesty wydane przez producenta, poparte w razie potrzeby wynikami wykonanych przez niego badań. Kopie wyników tych badań będą dostarczone przez Wykonawcę Zamawiającemu. Materiały posiadające atest mogą być badane w dowolnym czasie. Jeżeli zostanie stwierdzona niezgodność ich właściwości ze specyfikacjami technicznymi to takie materiały i / lub urządzenia zostaną odrzucone. Wykonawca zobowiązany jest przed wbudowaniem materiałów, uzyskać od Zamawiającego zatwierdzenie zastosowania tych materiałów przedkładając próbki oraz dokumenty wymagane ustawą Prawo budowlane.

##### Kwalifikacje właściwości materiałów i urządzeń.

Zamawiający może polecić przeprowadzenie dodatkowych testów na materiałach, przed ich dostarczeniem na Teren Budowy oraz może on polecić przeprowadzenie dalszych testów, o ile uzna to za właściwe już po ich dostawie. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia materiałów odpowiednio wcześniej, w celu przeprowadzenia inspekcji Zamawiającego i testów.

Wykonawca przedstawi na życzenie Zamawiającego próbki do jego akceptacji, a przed przedstawieniem próbek Wykonawca upewni się, że są one faktycznie reprezentatywne pod

względem jakości dla materiału, z którego takie próbki zostają pobrane, a wszelkie materiały i inne rzeczy wykorzystane podczas prac będą równe pod względem jakości zatwierdzonym próbkom. Badania wykonane będą na koszt Wykonawcy.

Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia polskich tłumaczeń dokumentów związanych z materiałami, a istniejących w innych językach.

Materiały nieodpowiadające wymaganiom zostaną przez Wykonawcę wywiezione z terenu budowy bądź złożone w miejscu wskazanym przez Inwestora. Każdy rodzaj robót, w którym znajdują się niezbadane i nie zaakceptowane materiały, Wykonawca wykonuje na własne ryzyko, licząc się z ich nieprzyjęciem i niezapłaceniem.

#### Przechowywanie i składowanie materiałów.

Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składane materiały do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli przez Zamawiającego. Miejsca czasowego składowania będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu budowy i organizacji robót.

#### Wariantowe stosowanie materiałów.

Jeśli dokumentacja projektowa przewiduje możliwość wariantowego zastosowania materiału w tydzień przed użyciem materiału, albo w okresie dłuższym, jeśli będzie to wymagane dla badań prowadzonych przez Zamawiającego. Wybrany i zaakceptowany rodzaj materiału nie może być później zmieniony bez zgody Inwestora.

### **4.9.7 Wymagania dotyczące sprzętu, maszyn i urządzeń budowlanych**

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót.

Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót, ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska

i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inwestorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami.

### **4.9.8 Wymagania dotyczące środków transportu**

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów. Liczba środków transportu będzie zapewniać prowadzenie robót, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacjach technicznych.

Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń na oś przy transporcie materiałów i sprzętu na i z terenu robót. Uzyska on wszelkie niezbędne zezwolenia od władz co do przewozu nietypowych ładunków i w sposób ciągły będzie o każdym takim przewozie powiadamiał Zamawiającego.

Środki transportu nieodpowiadające warunkom dopuszczalnych obciążeń na osie mogą być użyte przez Wykonawcę pod warunkiem przywrócenia do stanu pierwotnego użytkowanych odcinków dróg publicznych, na koszt Wykonawcy.

Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do Terenu Budowy.

### **4.9.9 Wymagania dotyczące wykonania robót**

Wszystkie wykonane roboty będą zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi, a także z innymi przepisami obowiązującymi.

W przypadku zaistnienia dokumentacji, a o ich wykryciu winien natychmiast powiadomić Zamawiającego.

Dane określone w dokumentacji projektowej i w specyfikacjach technicznych będą uważane za wartości docelowe, od których dopuszczalne są odchylenia w ramach określonego przedziału tolerancji. Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące, w tym również te, które uległy zmianie lub aktualizacji. W przypadku istnienia norm, atestów, certyfikatów, instrukcji, aprobat technicznych, świadectw dopuszczenia niewyszczególnionych dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych a obowiązujących, Wykonawca ma również obowiązek stosowania się do nich. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokładne wytyczenie w planie i wyznaczenie wysokości wszystkich elementów robót

z wymiarami i rzędnymi określonymi w dokumentacji projektowej. Następstwa jakiegokolwiek błędu spowodowanego przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczeniu robót zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt. Sprawdzenie wytyczenia robót lub wyznaczenia wysokości przez Zamawiającego nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność. Decyzje Inwestora, dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót, będą oparte na wymaganiach sformułowanych w Programie funkcjonalno-użytkowym, dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych. Przy podejmowaniu decyzji Inwestor uwzględni wyniki badań materiałów

i robót, rozrzuty normalnie występujące przy produkcji i przy badaniach materiałów, doświadczenia z przeszłości, wyniki badań naukowych oraz inne czynniki wpływające na rozważane kwestie.

#### **4.9.10 Kontrola, badania oraz odbiór robót budowlanych.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę jakości robót, materiałów i wyrobów budowlanych. Wykonawca zapewni odpowiedni system kontroli, włączając personel, sprzęt, zaopatrzenie i wszystkie urządzenia niezbędne do pobierania próbek i badań materiałów oraz robót. Wykonawca będzie przeprowadzać pomiary i badania materiałów oraz robót z częstotliwością zapewniającą stwierdzenie, że roboty wykonano zgodnie z wymaganiami zawartymi w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu świadectwa, że wszystkie stosowane urządzenia i sprzęt badawczy posiadają ważną legitymację, zostały prawidłowo wykalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań.

##### Badania i pomiary.

Wszystkie pomiary i badania będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami norm zawartych w specyfikacjach technicznych. Przed przystąpieniem do pomiarów lub badań, Wykonawca powiadomi Zamawiającego o rodzaju, miejscu i terminie pomiaru lub badania. Po wykonaniu pomiaru lub badania, Wykonawca przedstawi na piśmie ich wyniki do akceptacji Zamawiającego.

#### **4.9.11 Dokumentacja budowy.**

##### Dziennik budowy /jeśli konieczny/.

Odpowiedzialność za prowadzenie dziennika budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa spoczywa na Wykonawcy.

Zapisy w Dzienniku budowy będą wykonywane na bieżąco i będą dotyczyć przebiegu robót, stanu bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz technicznej i gospodarczej strony budowy. Każdy zapis w Dzienniku Budowy będzie opatrzone datą jego dokonania, podpisem osoby, która dokonała zapisu, z podaniem jego imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego. Zapisy będą czytelne, dokonane trwałą techniką, w porządku chronologicznym, bezpośrednio jeden pod drugim, bez przerw. Załączone do Dziennika Budowy protokoły i inne dokumenty będą oznaczone kolejnym numerem załącznika i opatrzone datą i podpisem Wykonawcy. Pozostałe dokumenty budowy to w szczególności:

- zgłoszenie zamiaru wykonania robót,

- protokoły przekazania terenu budowy,
- umowy cywilno - prawne z osobami trzecimi i inne umowy cywilno-prawne,
- protokoły odbioru robót,
- protokoły z narad i ustaleń,
- korespondencja budowy.

#### Przechowywanie dokumentów budowy.

Dokumenty budowy będą przechowywane na terenie budowy w miejscu odpowiednio zabezpieczonym. Zaginięcie któregokolwiek z dokumentów budowy spowoduje jego natychmiastowe odtworzenie w formie przewidzianej prawem.

Wszystkie dokumenty budowy będą zawsze dostępne dla Zamawiającego i przedstawione do wglądu na jego życzenie.

#### **4.9.12 Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót.**

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić elementy oddziaływania na środowisko. W okresie trwania budowy i wykańczania Robót Wykonawca będzie podejmować wszelkie uzasadnione kroki, mające na celu stosowanie się do przepisów i norm, dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innych, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania; Wykonawca ma obowiązek znać i stosować, w czasie prowadzenia robót, aktualne przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego, a w szczególności:

- stosować się do Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2023 poz. 1478);
- stosować się do Ustawy z dnia 25 lutego 2022 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2022 poz. 2556);
- stosować się do Ustawy z 14 kwietnia 2021 r. o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587).

#### **4.9.13 Ochrona przeciwpożarowa w czasie wykonywania robót**

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

#### **4.9.14 Ochrona własności publicznej i prywatnej**

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu, a także osobom trzecim poprzez wadliwe wykonywanie inwestycji lub jej części.

Wykonawca odpowiada za ochronę instalacji na powierzchni ziemi i za urządzenia podziemne, takie jak rurociągi, kable itp. oraz uzyska od odpowiednich władz, będących właścicielami tych urządzeń, potwierdzenie informacji dostarczonych mu przez Zamawiającego w ramach planu ich lokalizacji. Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie przed uszkodzeniami tych instalacji i urządzeń w czasie trwania budowy. Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie spowodowane przez jego działania uszkodzenia instalacji na powierzchni ziemi i urządzeń podziemnych wykazanych w dokumentach dostarczonych mu przez Zamawiającego. W przypadku uszkodzenia tych instalacji, Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Zamawiającego i właściwe władze oraz będzie z nimi współpracował dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy dokonywaniu napraw.

#### 4.9.15 Bezpieczeństwo i higiena pracy przy wykonywaniu robót

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów, dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.

W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. 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. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP:

- Ustawa z dnia 26-06-1974 r. Kodeks pracy - w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. nr 2020 poz. 1320 wraz z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 4 listopada 2021 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003 nr 169 poz. 1650 z późn. zmianami).

Wszelkie urządzenia i systemy muszą być zgodne z obowiązującymi w Polsce normami dotyczącymi BHP oraz innymi przepisami i wymaganiami dotyczącymi BHP.

#### 4.9.16 Stosowanie się do przepisów prawa

Prawem umowy będzie prawo polskie. Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy powszechnie obowiązujące, lokalne oraz inne przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

Wykonawca będzie przestrzegać praw patentowych i będzie w pełni odpowiedzialny za wypełnienie wszelkich wymagań prawnych odnośnie wykorzystania opatentowanych urządzeń lub metod i w sposób ciągły będzie informować Zamawiającego o swoich działaniach, przedstawiając odnośne dokumenty.

#### 4.9.17 Odbiory.

1. Zamawiający w terminie do 10 dni roboczych od dnia przekazania koncepcji wniesie uwagi lub zatwierdzi koncepcję rozwiązania projektowego.
2. Wykonawca w terminie do 10 dni roboczych przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub wniosku o przyjęcie zgłoszenia o zamiarze przystąpienia do wykonywania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę przekaże Zamawiającemu 2 egz. projektu celem uzgodnienia. Uzgodnienie projektu odbędzie się po przedstawieniu projektu podczas wizji w terenie z udziałem Wykonawcy.
3. Zamawiający może wnieść uwagi na piśmie do przedstawionego projektu w terminie do 10 dni roboczych od dnia wizji w terenie, o której mowa w ust. 2. Po tym terminie Wykonawca może złożyć wniosek, o którym mowa w ust. 2.
4. Wykonawca jest zobowiązany do wprowadzenia uwag i zaleceń Zamawiającego, o których mowa w ust. 3 oraz usunięcia ewentualnych wad dokumentacji nie później niż w terminie do 10 dni od daty wniesienia uwag.
5. Miejscem przekazania wykonanej dokumentacji projektowej będzie siedziba Zamawiającego.

6. Dokumentem potwierdzającym przekazanie dokumentacji projektowej będzie protokół przekazania przygotowany przez Wykonawcę, podpisany przez Wykonawcę i przedstawiciela Zamawiającego.
7. Przy przekazywaniu dokumentacji projektowej Zamawiający nie jest zobowiązany dokonywać sprawdzenia jakości przekazanej dokumentacji.
8. Zamawiający dokona odbioru dokumentacji i sporządzi protokół odbioru dokumentacji, z zastrzeżeniem ust. 7 w terminie do 14 dni roboczych od daty przekazania dokumentacji.
9. Przewiduje się następujące rodzaje odbioru robót budowlanych:
  - odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
  - odbiór częściowy,
  - odbiór końcowy całości robót,
  - odbiór gwarancyjny,
  - odbiór ostateczny.
10. Odbiórów robót zanikających i ulegających zakryciu oraz częściowych może dokonywać w imieniu Zamawiającego inspektor nadzoru inwestorskiego.
11. Wykonawca nie jest uprawniony do zakrycia wykonanej roboty budowlanej bez uprzedniej zgody inspektora nadzoru inwestorskiego. Wykonawca ma obowiązek umożliwić inspektorowi nadzoru inwestorskiego sprawdzenie każdej roboty budowlanej zanikającej lub która ulega zakryciu.
12. Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu wpisem do Dziennika budowy i jednocześnie zawiadamia o tej gotowości inspektora nadzoru inwestorskiego. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest dokonać odbioru zgłoszonych przez Wykonawcę robót zanikających i ulegających zakryciu niezwłocznie, nie później jednak niż 5 dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości do odbioru i potwierdza odbiór robót Protokołem odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu oraz wpisem do Dziennika budowy. Jeżeli inspektor nadzoru inwestorskiego uzna odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu za zbędny, jest zobowiązany powiadomić o tym Wykonawcę niezwłocznie, nie później niż w terminie określonym w zdaniu poprzedzającym.
13. Odbiór częściowy robót jest dokonywany w celu prowadzenia częściowych rozliczeń za wykonane roboty. Po zakończeniu wykonania części robót, Wykonawca zgłasza gotowość do odbioru części robót poprzez odpowiedni wpis do Dziennika budowy oraz powiadamia o gotowości do odbioru inspektora nadzoru inwestorskiego. Dokonanie Odbioru częściowego następuje Protokołem odbioru częściowego na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę, i akceptowanego przez inspektora nadzoru inwestorskiego, wykazu robót wykonanych częściowo, w terminie do 10 dni roboczych licząc od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru częściowego.
14. Strony postanawiają że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy.
15. Przed zgłoszeniem gotowości do odbioru końcowego Wykonawca przeprowadza wszystkie wymagane prawem próby i sprawdzenia, zawiadamiając o nich uprzednio Zamawiającego wpisem do Dziennika budowy w terminie umożliwiającym udział przedstawicieli Zamawiającego w próbach i sprawdzeniach.
16. Wykonawca, niezależnie od wpisu do dziennika budowy, obowiązany jest zgłosić na piśmie Zamawiającemu fakt wykonania robót budowlanych i gotowość do odbioru końcowego. Inspektor nadzoru potwierdzi gotowość do odbioru końcowego lub stwierdzi brak gotowości do odbioru w terminie do 5 dni roboczych od daty zgłoszenia. Od potwierdzenia gotowości do odbioru zależą dalsze czynności związane z odbiorem końcowym.

17. Odbiór końcowy jest przeprowadzany komisyjnie przy udziale upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego, w tym inspektora nadzoru inwestorskiego i upoważnionych przedstawicieli Wykonawcy. O terminie odbioru Wykonawca ma obowiązek poinformowania podwykonawców, przy udziale których wykonał przedmiot umowy.
18. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy przedmiotu umowy w terminie do 5 dni roboczych od daty, w której inspektor nadzoru potwierdzi gotowość do odbioru Zamawiającemu. Czynności odbioru trwają do 7 dni roboczych. Wykonawca na rozpoczęcie czynności odbioru końcowego przedkłada operat powykonawczy (dokumentacja przygotowana w sposób estetyczny, umożliwiający bezproblemowe z niej korzystanie – wszystkie części składowe powinny być spięte), zawierający (w zależności od potrzeb oraz specyfiki robót) 1 sztukę dziennika budowy oraz po 3 sztuki:
  - oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu robót;
  - dokumentację techniczną powykonawczą inwestycji, inwentaryzację geodezyjną powykonawczą inwestycji z dokonaniem wpisu do ewidencji geodezyjnej (oryginały map) lub potwierdzenie złożenia pomiaru powykonawczego wykonanego obiektu w Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Łodzi,
  - protokoły odbiorów technicznych,
  - atesty i aprobat technicznych podstawowych materiałów użytych do inwestycji,
  - karty gwarancyjne DTR, protokoły badań i sprawdzeń,
  - wykaz wszystkich właścicieli działek niebędących własnością Zamawiającego, a czasowo zajętych w celu wykonania robót wraz z protokołem odbioru tych działek po doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego lub ustalonego z właścicielem, wszystkie inne potrzebne dokumenty niezbędne do prawidłowego przeprowadzenia czynności odbiorowych i zakończenia budowy,
  - pozwolenia na użytkowanie.
19. Strony postanawiają, że z rozpoczęcia czynności odbioru końcowego zostanie spisany protokół zawierający wszystkie ustalenia w toku odbioru, jak też termin wyznaczony na usunięcie wad i usterek.
20. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady lub usterki, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - Zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu Wykonawcy odpowiedni termin, a po bezskutecznym upływie tego terminu, Zamawiający może usunąć wady i usterki własnym staraniem na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę i co nie ma wpływu na dalsze lub przyszłe roszczenia z tytułu gwarancji.
  - jeżeli wady nie nadają się do usunięcia lub gdy z okoliczności wynika, że Wykonawca nie zdoła ich usunąć w wyznaczonym terminie, Zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, Zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy Wykonawca nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
21. Na zakończenie czynności odbioru końcowego komisja sporządza Protokół odbioru końcowego robót bez wad i usterek. Podpisany Protokół odbioru końcowego robót jest podstawą do dokonania końcowych rozliczeń Stron.
22. Uprawnienia wynikające z ust. 20 mają zastosowanie także po dokonaniu czynności odbioru, jako uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji.
  - Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad i usterek.
  - Zakres robót zrealizowany przez podwykonawców podlega odbiorom częściowym i końcowemu przez Wykonawcę i zatwierdzeniu odbioru przez odpowiedniego inspektora nadzoru.

- Za dzień faktycznego Odbioru końcowego uznaje się dzień podpisania przez upoważnionych przedstawicieli Stron Umowy Protokołu odbioru końcowego robót.

#### **4.9.18 Dokumenty odniesienia.**

- Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia;
- Program Funkcjonalno-Użytkowy;
- Oferta Wykonawcy;
- Umowa zawarta pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym;
- Zatwierdzona przez Zamawiającego dokumentacja projektowa;
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót;
- Normy obowiązujące;
- Aprobaty techniczne, atesty, certyfikaty świadectwa dopuszczenia itp.;
- Inne dokumenty i ustalenia techniczne prowadzone w trakcie trwania inwestycji.

#### **4.9.19 Wymagania dodatkowe.**

- Zamawiający dopuszcza etapowanie realizacji zamówienia;
- Wymagany okres gwarancji na wykonane roboty (materiały i robociznę) od dnia odebrania przez Zamawiającego robót budowlanych i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego, zgodny z obowiązującymi przepisami;
- Wskazane jest, aby wykonawca przed złożeniem oferty przeprowadził wizję lokalną i szczegółowo zapoznał się z terenem inwestycji.



## **5 CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

### **5.1 PLANOWANE KOSZTY (ZGODNIE Z PUNKTEM B DOKUMENTACJI)**

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia kosztorysu ofertowego opartego na:

Wskaźnikach cenowych: Średnie stawki rynkowe dla województwa łódzkiego (region Pabianice).

Metodologii: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. dotyczące obliczania planowanych kosztów prac projektowych i robót.

### **5.2 Harmonogram i organizacja robót**

- Etap I (Projektowy): Inwentaryzacja, uzgodnienie detali z Zamawiającym, sporządzenie dokumentacji wykonawczej – 4 tygodnie.
- Etap II (Realizacyjny): Roboty rozbiórkowe, montaż stolarki, prace wykończeniowe.
- Etap III (Odbiory): Próby szczelności drzwi (jeśli wymagane), odbiór przez rzeczoznawcę PPOŻ.

### **5.3 Klauzule szczególne**

- Roboty prowadzone będą w obiekcie użytkowanym. Wykonawca musi zabezpieczyć strefy robocze przed pyłem i zapewnić ciągłość dróg ewakuacyjnych w trakcie remontu (oznakowanie tymczasowe).
- Wszelkie odpady (skute płytki, stara stolarka) muszą zostać poddane utylizacji zgodnie z ustawą o odpadach (wymagane karty przekazania odpadu).

## 6 INFORMACJE DODATKOWE

- Standard wykonania: Wszystkie materiały muszą posiadać stosowne atesty i certyfikaty (w tym certyfikaty odporności ogniowej dla nowej stolarki).
- Warunki realizacji: Roboty prowadzone w obiekcie czynnym (wymagana koordynacja prac z użytkownikiem budynku).

**6.1 dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;**

**6.2 oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** posiada dokumenty stwierdzające jej prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

**6.3 wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;**

Wskazano w punkcie 1.2. Podstawa opracowania.

**6.4 inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:**

**6.4.1 kopię mapy zasadniczej,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – przekłada mapę zasadniczą;

**6.4.2 wyniki badań gruntowo-wodnych,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – brak badań gruntowo - wodnych;

Planowane roboty budowlane mają charakter remontowy i nie powodują zwiększenia obciążeń przekazywanych na podłoże gruntowe ani nie zmieniają sposobu posadowienia obiektu. W związku z wieloletnią eksploatacją budynku, która potwierdziła stabilność gruntu oraz brak osiadań różnicowych (brak zarysowań konstrukcji), odstępuje się od wykonywania nowych badań gruntowo-wodnych.

**6.4.3 zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – brak uzgodnień wytycznych od konserwatora;

Planowane roboty budowlane ograniczają się wyłącznie do kubatury wewnętrznej obiektu i nie obejmują elementów zewnętrznych (elewacji, stolarki okiennej, dachu), które objęte są ścisłą ochroną konserwatorską. Prace mają charakter odtworzeniowy i modernizacyjny wewnątrz budynku, co nie wpływa na integralność zabytkowej bryły budynku oraz jego wartości historyczne chronione prawem.

**6.4.4 inwentaryzację zieleni,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – brak inwentaryzacji zieleni;

Inwestycja nie wiąże się ze zmianą ukształtowania terenu, zmianą sposobu użytkowania działki ani wycinką drzew i krzewów. Całość robót zlokalizowana jest wewnątrz budynku, co czyni sporządzenie inwentaryzacji zieleni bezprzedmiotowym.

**6.4.5 dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – brak w/w dokumentów;

Ze względu na charakter planowanego zamierzenia budowlanego – remont wyłącznie wewnątrz obiektu bez zmiany sposobu użytkowania oraz bez ingerencji w źródła ciepła i systemy wentylacji technologicznej – **inwestycja nie stanowi źródła nowej emisji substancji do atmosfery.** W związku z powyższym nie zachodzi konieczność pozyskiwania danych o zanieczyszczeniu

atmosfery ani sporządzania analizy ochrony powietrza. Obiekt nie figuruje w rejestrach podmiotów negatywnie oddziałujących na środowisko.

#### **6.4.6 pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – brak w/w dokumentów;

Z uwagi na remont ograniczony do wnętrza obiektu oraz zachowanie dotychczasowej funkcji i parametrów użytkowych budynku, inwestycja nie wpłynie na zmianę natężenia ruchu drogowego w rejonie. Nie przewiduje się zwiększenia liczby miejsc postojowych ani zmiany obsługi komunikacyjnej działki, w związku z czym odstępuje się od wykonywania pomiarów i analiz ruchu drogowego.

#### **6.4.7 inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania rozbiórek,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – dysponuje w swoich zasobach dokumentacją inwentaryzacyjną budynku oraz materiałami archiwalnymi.

Od Wykonawcy wymaga się przedłożenie zaktualizowanej inwentaryzacji na podstawie udostępnionych materiałów od **Zamawiającego**; **Dokumentacja Wykonawcy powinna opierać się na pomiarach z natury wewnątrz lokali oraz weryfikacji archiwalnych planów budynków.**

#### **6.4.8 porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych,**

Zamawiający – **Urząd Miejski w Pabianicach** – nie dotyczy.

Planowany remont wewnątrz ma charakter odtworzeniowy i modernizacyjny /remont i przebudowa/. Inwestycja nie wiąże się ze zwiększeniem zapotrzebowania na wodę, energię elektryczną, gaz oraz moc ciepłą, a także nie zmienia ilości i jakości odprowadzanych ścieków. Obiekt posiada czynne przyłącza do sieci miejskich. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność występowania o nowe warunki techniczne przyłączenia ani uzyskiwania zgód od gestorów sieci.

#### **6.4.9 dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.**

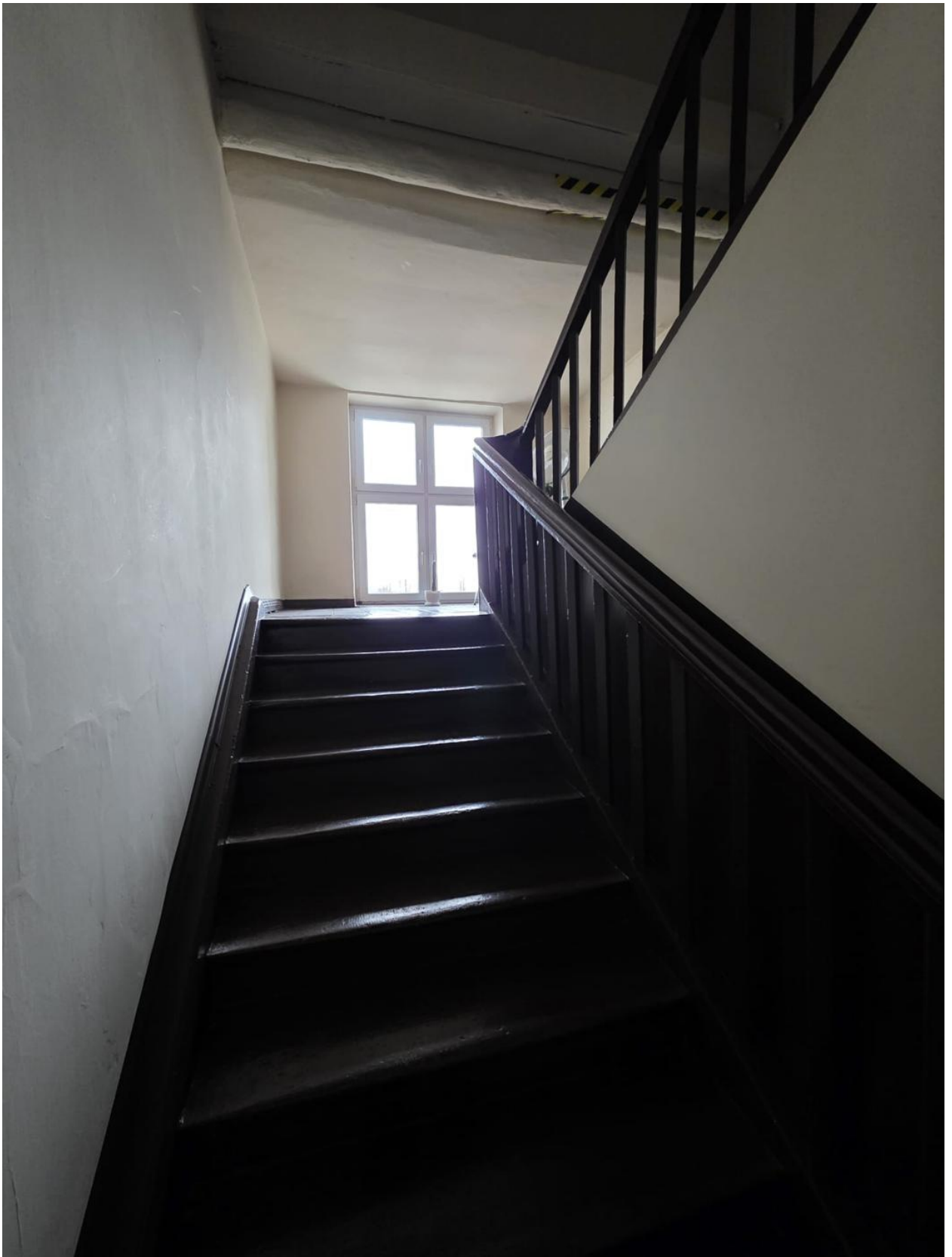
Roboty budowlane prowadzone na obiekcie powinny być prowadzone ze szczególnym naciskiem na bezkolizyjność, czystość oraz bezpieczeństwo tkanki zabytkowej

Opracowała:

mgr inż. arch. Ewelina Słowińska

nr upr. 48/LOOKK/2017

w specjalności architektonicznej



Zdjęcie\_poddasza \_ kl. schodowa \_ drewniana



Zdjęcie\_ III piętra \_ kl. schodowa





Zdjęcie\_ III piętra \_ skrzydło prawe



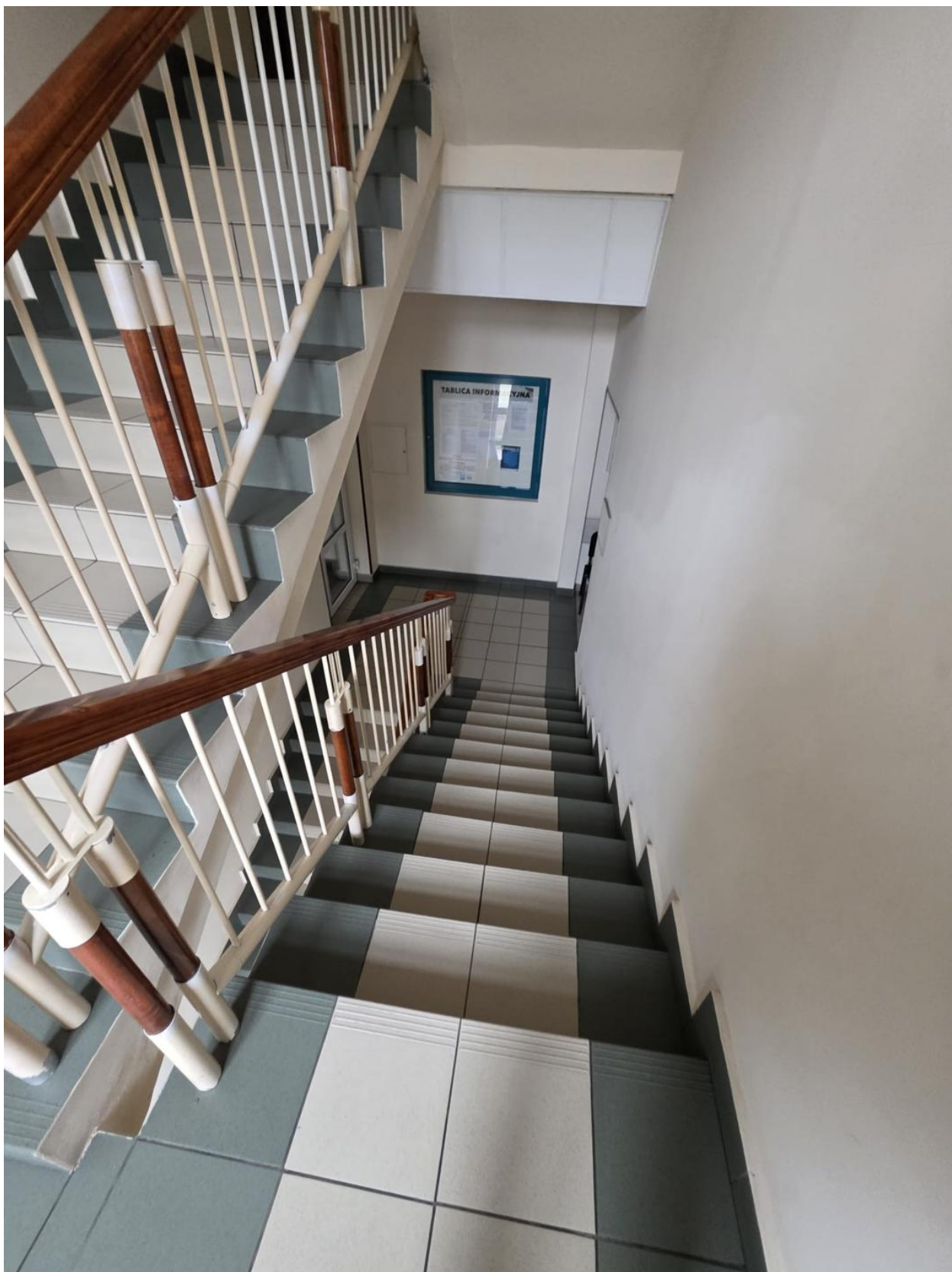
Zdjęcie\_ III piętra \_ skrzydło lewe





Zdjęcie\_ II piętra \_ kl. schodowa





Zdjęcie\_ II piętra \_ kl. schodowa



Zdjęcie\_ II piętra \_ skrzydło prawe



Zdjęcie\_ II piętra \_ skrzydło lewe





Zdjęcie\_ I piętra \_ kl. schodowa



Zdjęcie\_ I piętra \_ skrzydło lewe





Zdjęcie\_ I piętra \_ skrzydło prawe



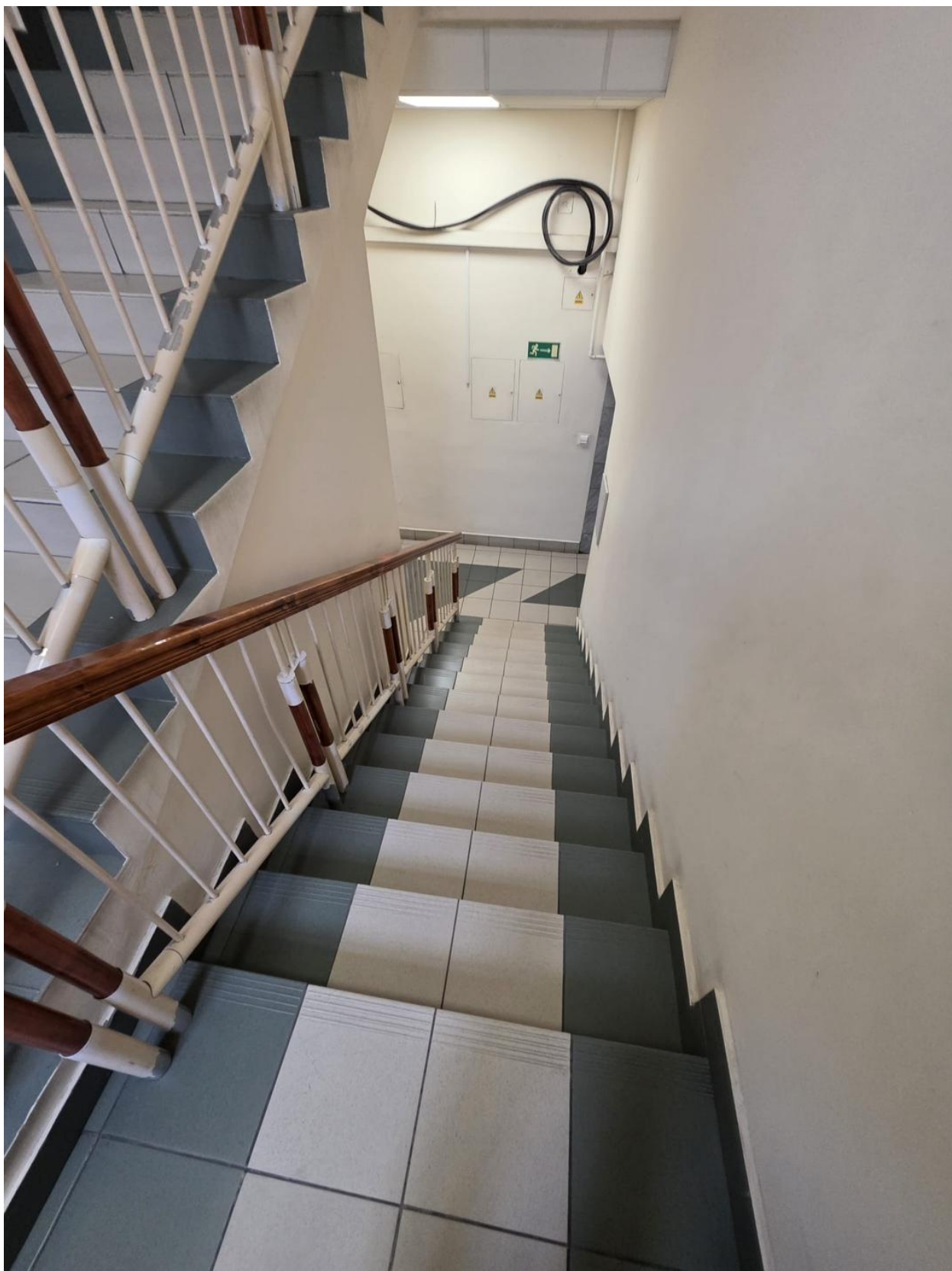
Zdjęcie\_ I piętra \_ skrzydło prawe





Zdjęcie\_ I piętra \_ skrzydło prawe





Zdjęcie \_ parter \_ kl. schodowa