

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

KLAUZULA DOTYCZĄCA CHARAKTERU PRZEDMIARÓW, WIZJI LOKALNEJ I RYCZAŁTU

Przedmiary robót zawarte w niniejszym opracowaniu mają charakter **szacunkowy i pomocniczy** i zostały sporządzone na podstawie dostępnych danych, rzutów, informacji przekazanych przez Zamawiającego oraz założeń projektowych ujętych w Planie Funkcjonalno-Użytkowym.

Każdy Wykonawca zobowiązany jest, **przed złożeniem oferty**, do:

1. przeprowadzenia **wizji lokalnej w lokalu objętym zamówieniem**,
2. dokonania **szczegółowych pomiarów z natury**,
3. zapoznania się ze stanem istniejącym lokalu, w tym z:
 - o układem funkcjonalnym,
 - o rzeczywistymi wymiarami pomieszczeń,
 - o przebiegiem instalacji,
 - o warunkami technicznymi realizacji robót w budynku,
4. uwzględnienia powyższych czynności **na własny koszt i ryzyko**.

Złożenie oferty przez Wykonawcę oznacza, że:

- Wykonawca dokonał wizji lokalnej oraz pomiarów z natury,
- Wykonawca zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu,
- Wykonawca uwzględnił wszystkie warunki techniczne, organizacyjne i dostępnościowe w oferowanej cenie.

Cena ofertowa ma charakter **ryczałtowy** i obejmuje **całość robót niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z PFU**, niezależnie od ewentualnych różnic pomiędzy:

- ilościami szacunkowymi wskazanymi w przedmiarach,
- a ilościami wynikającymi z pomiarów wykonanych przez Wykonawcę.

Po złożeniu oferty Wykonawca **nie będzie uprawniony do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń finansowych**, w szczególności:

- z tytułu różnic wymiarowych,
- z tytułu rozbieżności pomiędzy przedmiarami szacunkowymi a stanem faktycznym,
- z tytułu konieczności wykonania robót, które wynikają ze stanu zastanego i są niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia.

CZĘŚĆ I – OGÓLNA

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest **kompleksowa przebudowa, modernizacja i dostosowanie lokalu mieszkalnego** zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Kasztelańskiej 88/37 w Wałbrzychu, w technologii **wielkiej płyty**, na **6. piętrze**, z dostępem przy użyciu **dwóch wind zatrzymujących się na poziomie 0**.

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności wykonanie robót budowlano-montażowych i instalacyjnych wewnątrz lokalu, tak aby:

- dostosować mieszkanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz osób o ograniczonej mobilności,
- zapewnić bezprogowość i odpowiednie spadki posadzek,
- poprawić układ funkcjonalny lokalu,
- wymienić i uporządkować instalacje wewnętrzne (elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, c.o.),
- wykonać remont i wykończenie balkonu oraz części holu przynależnego.

Niniejszy PFU określa wymagania funkcjonalne i techniczne w stosunku do planowanej przebudowy. **Nie obejmuje** on przedmiaru robót ani kosztorysu inwestorskiego – zostaną one opracowane odrębnie na późniejszym etapie.

2. Cel inwestycji

Celem inwestycji jest:

1. **Zapewnienie pełnej dostępności lokalu** dla osób z niepełnosprawnościami, osób starszych oraz osób z ograniczoną mobilnością, zgodnie aktualnymi Warunkami Technicznymi.
2. **Podniesienie standardu technicznego i funkcjonalnego mieszkania**, w szczególności poprzez:
 - zmianę układu funkcjonalnego (salon z aneksem kuchennym, dwa pokoje niezależne, powiększona łazienka, osobne WC, przestronny przedpokój), Po przebudowie lokal musi posiadać **co najmniej dwa (2) niezależne pokoje** przeznaczone na pobyt ludzi (pokoje zamykane drzwiami),
 - wykonanie łazienki i WC jako pomieszczeń dostępnych (m.in. odpowiednie wymiary, kabina typu walk-in),
 - likwidację progów i barier architektonicznych,
 - dostosowanie szerokości drzwi.

3. **Wymianę przestarzałych instalacji** na nowe, zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.
 4. **Zwiększenie bezpieczeństwa użytkowania** (instalacje, stolarka, balkon, wykończenia).
 5. Przygotowanie lokalu do pełnienia funkcji mieszkania dostępnego m.in. na potrzeby osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, osób z niepełnosprawnościami i osób starszych.
-

3. Podstawy formalno-prawne opracowania PFU

Opracowanie wykonano w oparciu o następujące akty i dokumenty:

3.1. Ustawy i rozporządzenia

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – **Prawo budowlane**.
2. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – **Prawo zamówień publicznych**.
3. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o **zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**.
4. **Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r.** w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)
5. Rozporządzenie w sprawie **Warunków Technicznych**, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (stan obowiązujący w dacie opracowania).
6. Przepisy szczególne branżowe, w szczególności dotyczące:
 - o instalacji elektrycznych,
 - o instalacji gazowych,
 - o instalacji wodno-kanalizacyjnych,
 - o instalacji centralnego ogrzewania i wentylacji.

3.2. Dokumenty i wytyczne zarządcy budynku – SM „Podzamcze”

1. Pismo SM z dnia **30.10.2025 r.** – informujące o **braku zgody na powiększenie łazienki w kierunku korytarza** z uwagi na lokalizację betonowego szachtu instalacji energetycznych oraz zakaz ingerencji w ten szacht.
2. Pismo SM z dnia **12.11.2025 r.** – wyrażające zgodę na **powiększenie łazienki wyłącznie w stronę pokoju**, przy zachowaniu określonych wymogów technicznych (m.in. izolacja, wentylacja, brak ingerencji w elementy konstrukcyjne).
3. Pismo SM z dnia **31.10.2025 r.** – zawierające ogólne warunki prowadzenia robót w budynku, w tym obowiązek uzgodnień, zgłoszenia planowanych robót oraz zasady organizacji prac.

Wymienione dokumenty SM „Podzamcze” stanowią **obowiązujące wytyczne** dla Zamawiającego i Wykonawcy i muszą być bezwzględnie przestrzegane.

4. Dane ogólne o lokalu i budynku

4.1. Budynek

- Rodzaj zabudowy: budynek mieszkalny wielorodzinny.
- Konstrukcja: **wielka płyta**.
- Lokalizacja lokalu: **6. piętro**.
- Dostępność komunikacyjna: **2 windy**, z dojazdem z poziomu 0 (parter), co zapewnia dostęp do lokalu osobom z ograniczoną mobilnością oraz umożliwia transport materiałów budowlanych.

4.2. Lokal mieszkalny – parametry ogólne

- **Powierzchnia użytkowa lokalu (obecny stan): ok. 62,7 m²**, w tym:
 - przedpokój otwarty: **10,60 m²**,
 - kuchnia: **7,40 m²**,
 - łazienka: **3,40 m²**,
 - WC: **1,40 m²**,
 - pokój 1: **10,90 m²**,
 - pokój 2: **18,00 m²**,
 - pokój 3: **11,00 m²**.
- **Wysokość pomieszczeń (stan istniejący): ok. 2,58 m.**

W ramach planowanej przebudowy przewiduje się **podniesienie poziomu podłogi o ok. 5 cm**, co spowoduje zmniejszenie wysokości użytkowej do ok. **2,53 m**, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi Warunkami Technicznymi (minimalna wysokość pomieszczeń mieszkalnych).

4.3. Części przynależne

Do lokalu przynależą:

1. **Hol przynależny** (przestrzeń komunikacyjna przed lokalem) – powierzchnia szacunkowa:
 - wymiary: **296 cm × 162 cm → ok. 4,80 m²**.
Hol ten stanowi istotny element funkcjonalny, w szczególności w kontekście dostępności (manewrowanie wózkiem, wejście do lokalu), a także organizacji robót.
2. **Balkon**:
 - wymiary rzutu: **317 cm × 104 cm → ok. 3,30 m²**,

- o wysokość balkonu: **259 cm** (wysokość do sufitu nad balkonem).

Balkon wymaga kompleksowego remontu (opis szczegółowy w Części II i kolejnych PFU).

5. Opis stanu istniejącego

Lokal mieszkalny w obecnym stanie:

- posiada układ funkcjonalny typowy dla budynków z wielkiej płyty – oddzielna kuchnia, trzy pokoje, łazienka i WC w rozdzieleniu, przedpokój, balkon,
- wyposażony jest w **stare instalacje**:
 - o elektryczną,
 - o wodno-kanalizacyjną,
 - o centralnego ogrzewania,
 - o gazową (doprowadzenie do kuchni),które wymagają **wymiany i dostosowania** do aktualnych norm i potrzeb użytkowych,
- posiada **progi i różnice poziomów** utrudniające dostęp osobom z niepełnosprawnościami,
- stolarka okienna i drzwiowa (wewnętrzna i zewnętrzna) jest niespełniająca wymogów dostępności (szerokości, parametry cieplne, sposób otwierania),
- balkon wymaga remontu posadzki, izolacji oraz wykończenia ścian bocznych,
- przedpokój otwarty i kuchnia nie tworzą obecnie jednolitej, otwartej przestrzeni z pokojem, co ogranicza funkcjonalność i dostępność.

Ponadto w lokalu występują **piony instalacyjne i szachty**, w tym szacht energetyczny, których **nie wolno przemieszczać ani modyfikować**, zgodnie z pismami SM „Podzamcze”.

6. Ograniczenia techniczne i warunki narzucone przez SM „Podzamcze”

Wykonanie robót musi uwzględniać następujące ograniczenia i warunki:

6.1. Szachty i ściany konstrukcyjne

- Zakaz powiększania łazienki w kierunku korytarza (części wspólnej) z uwagi na betonowy szacht instalacji energetycznych.
- Zakaz ingerencji w szacht, jego konstrukcję oraz lokalizację.
- Zakaz ingerencji w ściany konstrukcyjne budynku oraz elementy nośne.

6.2. Dopuszczalna przebudowa łazienki

- Dopuszczalne jest powiększenie łazienki **wyłącznie w kierunku pokoju**, poprzez rozbiórkę ścianki działowej i wykonanie nowej ścianki działowej w innej lokalizacji, przy zachowaniu wymogów SM i przepisów budowlanych.
- Wymagane jest wykonanie nowych warstw posadzki wraz z izolacją przeciwwilgociową oraz zachowanie wymaganej wentylacji.

6.3. Organizacja robót

- Obowiązek zgłoszenia zakresu robót do SM „Podzamcze” przed ich rozpoczęciem.
- Obowiązek zabezpieczenia części wspólnych budynku (klatka schodowa, windy, korytarze).
- Prace hałaśliwe prowadzić zgodnie z regulaminem spółdzielni i przepisami porządkowymi.
- Odpady budowlane muszą być na bieżąco usuwane z terenu nieruchomości, bez ich czasowego składowania w ciągach komunikacyjnych.

6.4. Montaż mebli kuchennych dostarczonych przez Zamawiającego

1. Zamawiający przewiduje **zakup kompletu mebli kuchennych we własnym zakresie** (bezpośrednio przez Zamawiającego).
2. Do zakresu zamówienia Wykonawcy należy:
 - montaż mebli kuchennych dolnych i górnych,
 - ustawienie i wypoziomowanie szafek,
 - montaż blatów kuchennych (bez dostawy),
 - wykonanie otworów technologicznych w blatach (zlew, płyta grzewcza),
 - montaż cokołów, listew maskujących i elementów wykończeniowych,
 - dopasowanie zabudowy do istniejących ścian (docinki).
 - Montaż sprzętu AGD
3. Montaż mebli kuchennych obejmuje **wyłącznie robocizną oraz materiały pomocnicze** (kołki, wkręty, elementy montażowe).
4. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - sprawdzenia wymiarów przed montażem,
 - zgłoszenia ewentualnych kolizji technicznych (instalacje, nierówności ścian),
 - wykonania montażu zgodnie z instrukcją producenta mebli.

7. Ogólne wymagania dotyczące dostępności

Inwestycja jest projektowana z założeniem, że lokal po zakończeniu robót będzie **w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnościami**, w szczególności:

- zapewniona zostanie **bezprogowość** w obrębie całego mieszkania (w tym łazienki i WC),
- szerokość **wszystkich drzwi wewnętrznych i drzwi wejściowych do mieszkania** wyniesie co najmniej **90 cm**,
- przestrzenie manewrowe w kluczowych pomieszczeniach (łazienka, WC, strefa wejściowa, pokój z aneksem) zostaną zaprojektowane z uwzględnieniem możliwości manewru wózka,
- w łazience przewidziana będzie **kabina prysznicowa typu walk-in** bez brodzika lub w przypadku braku możliwości technicznych, z brodzikiem typu slim lub inne **rozwiązanie równoważne**. W przypadku braku możliwości wykonania **kabiny prysznicowej typu walk-in, niezbędnym jest sporządzenie przez wykonawcę szczegółowej opinii w tym zakresie na piśmie i przekazanie tej opinii Zamawiającemu**.
- drzwi do pokoi zostaną wyposażone w **przeszklenia** (doświetlenie, orientacja),
- wysokości montażu osprzętu i armatury zostaną dostosowane do użytkowników o ograniczonej mobilności.

Szczegółowe wymagania dostępnościowe zostaną rozwinięte w kolejnych częściach PFU (Część II i następne).

8. Zakres opracowania PFU

Niniejszy Plan Funkcjonalno-Użytkowy obejmuje:

- opis funkcjonalny lokalu po przebudowie,
- wymagania architektoniczne i materiałowe,
- wymagania dotyczące stolarki, posadzek, okładzin, parapetów (w tym parapetów granitowych o grubości min. 3 cm),
- wymagania w zakresie instalacji wewnętrznych: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c.o., gazowej, wentylacji,
- wymagania dostępnościowe,
- wymagania dla wykonawcy i organizacji robót,
- odniesienia do dokumentów zarządcy (SM „Podzamcze”) oraz przepisów prawa.

****PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

Część II — WYMAGANIA FUNKCJONALNO-TECHNICZNE**

1. Założenia ogólne

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym z **wielkiej płyty**, na **6. piętrze**, z dostępem przy użyciu **dwóch wind zatrzymujących się na poziomie 0**, co zapewnia pełną dostępność komunikacyjną dla osób z niepełnosprawnościami oraz możliwość transportu materiałów.

Wszystkie prace muszą uwzględniać:

- ograniczenia wynikające z konstrukcji wielkopłytowej (zakaz ingerencji w ściany nośne, ograniczone bruzdowanie),
- przebieg pionów instalacyjnych i szachtów, których lokalizacja jest stała i chroniona (zgodnie z pismami SM Podzamcze),
- wymogi dostępności i bezprogowości,
- konieczność podniesienia posadzki o min. 5 cm,
- odprowadzenie wód i właściwe spadki w sanitariatach.

Wykonawca ma obowiązek **dokonać na własny koszt dokładnych pomiarów** przed złożeniem oferty. Brak wykonania pomiarów nie będzie podstawą do roszczeń lub zmian wynagrodzenia.

2. Docelowy układ funkcjonalny lokalu

Po modernizacji lokal będzie posiadał następujący układ i funkcje:

1. **Pokój dzienny z aneksem kuchennym** – powstały z połączenia dawnego pokoju o pow. 10,90 m² z kuchnią 7,40 m², tworzący jedną, funkcjonalną przestrzeń dzienną.
2. **Toaleta powiększona do min. 160 × 160 cm, powiększana kosztem pokoju połączonego z aneksem kuchennym.**
3. **Pokój 2 – min. 10,0 m²**, wyposażony w system przywoławczy.
4. **Pokój 3 – min. 10,0 m²**, wyposażony w system przywoławczy.
5. **Łazienka – 3,40 m²**
6. **Przedpokój i przedpokój otwarty – ok. 10,60 m².**
7. **Hol przynależny – 296 × 162 cm (ok. 4,80 m²).**
8. **Balkon – 317 × 104 cm (ok. 3,30 m²).**

Wszystkie pomieszczenia mają być dostępne, bezprogowe, z zapewnieniem przestrzeni manewrowych.

3. Posadzki, wysokości i sufity

3.1. Podniesienie posadzki

W całym mieszkaniu należy podnieść posadzkę o **około 5 cm** w celu:

- wykonania bezprogowości,
- umożliwienia prowadzenia instalacji,
- wykonania odpowiednich spadków w toalecie i łazience.

3.2. Wysokość użytkowa

Po podniesieniu posadzek wysokość pomieszczeń wyniesie ok. **2,53 m** (stan dopuszczalny zgodnie z WT).

3.3. Sufity

Zamawiający dopuszcza obniżenie sufitów, pod warunkiem że:

- finalna wysokość pomieszczeń spełnia minimalne wymagania Warunków Technicznych dla mieszkań (min. 2,50 m),
- obniżenie wynika z konieczności technicznej prowadzenia instalacji lub wyrównania powierzchni.

4. Drzwi i komunikacja wewnętrzna

1. Wszystkie drzwi wewnętrzne i drzwi wejściowe muszą zapewniać **światło przejścia min. 90 cm**.
2. **Ościeżnice regulowane** należy stosować, o ile pozwalają na to warunki techniczne.
3. W przypadku braku możliwości montażu ościeżnicy regulowanej należy zastosować **rozwiązanie równoważne** umożliwiające estetyczne i funkcjonalne wykończenie.
4. Drzwi pokojowe muszą być **przeszkłone** (dla doświetlenia i bezpieczeństwa).
5. Pokój dzienny z aneksem kuchennym – **wejście bez drzwi**.
6. W całym mieszkaniu obowiązuje **pełna bezprogowość**.
7. Drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego muszą być wymienione na nowe

8. Drzwi wejściowe do przynależnego holu pozostają bez zmian, pod warunkiem zachowania szerokości min. 90 cm. W przypadku szerokości mniejszej, podlegają wymianie na nowe .

5. Stolarka okienna i parapety

5.1. Okna trzyszybowe

Wymiana wszystkich okien na nowe:

- PCV, kolor biały,
- **pakiet trzyszybowy**,
- w następujących wymiarach:
 - 150 × 140 cm
 - 115 × 138 cm
 - 180 × 140 cm
 - 147 × 140 cm
 - drzwi balkonowe 237 × 86 cm

Montaż w systemie ciepłym, z zachowaniem szczelności i izolacyjności.

5.2. Parapety

W całym mieszkaniu:

- parapety z **granitu naturalnego**,
- grubość min. **3 cm**,
- krawędź z kapinosem,
- długości zgodne z otworami okiennymi.

6. Wymagania funkcjonalne i techniczne pomieszczeń

6.1. Pokój dzienny z aneksem kuchennym

Nowy układ połączenia pokoju 10,90 m² z kuchnią.

Wymagania:

- przestrzeń otwarta, bez drzwi,
- podłoga:
 - strefa kuchni – gres,
 - strefa dzienna – **panele wodoodporne min. AC5**,

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

- doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do zlewu i zmywarki,
- odpowiednie rozmieszczenie punktów elektrycznych (min. 10),
- przygotowanie pod montaż kuchni gazowej (instalacja wymieniana od licznika).

6.2. Łazienka– 3,40 m²

Wymagania:

- kabina **walk-in** bezbrodzikowa lub rozwiązanie równoważne ,
- odpływ liniowy rozwiązanie równoważne
- glazura do sufitu,
- gres na podłodze,
- armatura na wysokościach zgodnych z potrzebami ON,
- odpowiednia wentylacja,
- izolacja przeciwwilgociowa podłogi i ścian.

6.3. Toaleta – POWIĘKSZANA

Docelowe wymiary: min. 160 × 160 cm.

Toaleta powiększana jest kosztem części dawnego pokoju połączonego z aneksem kuchennym – zapis obowiązujący w dokumentacji.

Wykończenie i wymagania:

- glazura do sufitu,
- gres na podłodze,
- przestrzeń manewrowa min. 150 cm,
- miska ustępowa dostępnościowa,
- podpora uchylna,
- izolacja przeciwwilgociowa,
- zachowanie wentylacji wtłaczanej i wywiewnej.

6.4. Pokoje 2 i 3 – system przywoławczy

W dwóch pokojach przewidziano instalację **systemu przywoławczego**, obejmującą:

- przycisk przywoławczy,
- okablowanie niskoprądowe,

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

- sygnalizator optyczno-akustyczny montowany w holu lub przedpokoju,
 - panel kasowania alarmu,
 - jednostkę sterującą,
 - montaż podtynkowy lub w posadzce,
 - pełne uruchomienie i test systemu.
-

6.5. Przedpokój i hol

- posadzka: gres,
 - **gładzie na ścianach**,
 - oświetlenie dostosowane dla osób o obniżonej percepcji,
 - zachowanie przestrzeni manewrowej.
-

6.6. Balkon

- skucie istniejącej posadzki,
 - nowe warstwy spadkowe,
 - hydroizolacja,
 - płytki gresowe mrozoodporne (podłoga i ściany boczne do sufitu),
 - obróbki blacharskie.
-

7. Instalacje

7.1. Instalacja elektryczna

- pełna wymiana,
 - instalacja prowadzona w posadzce lub ścianach (sufity mogą być obniżone zgodnie z pkt 3.3.),
 - minimalne punkty:
 - pokoje – 6 gniazd każde,
 - pokój dzienny + aneks – 10 gniazd,
 - łazienka – 3 punkty,
 - toaleta – 2 punkty,
 - przedpokój – 2 punkty.
-

7.2. Instalacja gazowa

- wymiana instalacji **od licznika do kuchni**.

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

7.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna

- pełna wymiana,
- dostosowanie do nowego układu kuchni i toalety.

7.4. Instalacja c.o.

- zabudowa **lekko demontowalna rur c.o** ,

7.5. Wentylacja

- zachować wentylację grawitacyjną,
- zakaz ingerencji w szachty (zgodnie z pismem SM Podzamcze).

8. Wymagania materiałowe i wykończeniowe

8.1. Podłogi

- gres: kuchnia, przedpokój, hol, łazienka, toaleta, balkon,
- **panele wodoodporne min. AC5** – pozostałe pomieszczenia.

8.2. Ściany

- **gładzie gipsowe** lub równoważne,
- farby odporne na szorowanie.

8.3. Sufity

- możliwe obniżenie, zgodnie z pkt 3.3.

9. Wymagania dla wykonawcy

1. Obowiązek **dokonania pomiarów** przed złożeniem oferty.
2. Przestrzeganie wytycznych SM Podzamcze.
3. Zabezpieczenie elementów wspólnych (windy, klatka).

4. Codzienny wywóz odpadów.
5. Montaż i uruchomienie systemu przywoławczego.
6. Wykonanie gładzi i estetyczne wykończenie ścian.

10. Wymagania dostępnościowe

- bezprogowość na całej powierzchni lokalu,
- drzwi 90 cm,
- przeszklone drzwi pokojowe,
- przestrzeń manewrowa min. 150 cm w toalecie,
- kabina walk-in lub równoważne rozwiązanie ,
- system przywoławczy w dwóch pokojach,
- odpowiednie wysokości osprzętu i armatury.

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ III – WYMAGANIA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE

1. Postanowienia ogólne

1. Wszelkie rozwiązania architektoniczno-budowlane muszą być zgodne z:
 - o obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego,
 - o Warunkami Technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - o zasadami sztuki budowlanej,
 - o wytycznymi i ograniczeniami SM „Podzamcze”, w szczególności dot. szachtów, ścian konstrukcyjnych i prowadzenia robót w budynku zamieszkałym.
2. Projekt i realizacja przebudowy nie mogą naruszać:
 - o elementów konstrukcyjnych budynku z wielkiej płyty,
 - o szachtów instalacyjnych,
 - o przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - o części wspólnych budynku poza zakresem uzgodnionym ze spółdzielnią.
3. Wszystkie nowe przegrody, wykończenia i elementy zabudowy muszą być zaprojektowane i wykonane w sposób:
 - o zapewniający trwałość,
 - o łatwość utrzymania w czystości,
 - o bezpieczeństwo użytkowania,

- o dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

2. Ściany konstrukcyjne i działowe

2.1. Ściany konstrukcyjne

1. Zabrania się:
 - o wyburzania,
 - o przebijania,
 - o wykonywania bruzd instalacyjnych wpływających na nośność w ścianach konstrukcyjnych typowych dla budynków z wielkiej płyty.
2. Dopuszcza się jedynie:
 - o lokalne kotwienie elementów lekkich (np. zabudów, szaf),
 - o montaż osprzętu na kołkach i tulejach dopuszczonych do stosowania w elementach prefabrykowanych, bez naruszania integralności płyty.

2.2. Ściany działowe istniejące

1. Istniejące ściany działowe mogą być:
 - o wyburzane,
 - o przebudowywane,
 - o dostosowywane do nowego układu funkcjonalnego, o ile nie stanowią elementów konstrukcyjnych i jest to zgodne z wytycznymi SM „Podzamcze”.
2. W szczególności dopuszcza się:
 - o rozbiórkę ściany między pokojem 10,90 m² a kuchnią 7,40 m² (powstanie pokoju dziennego z aneksem kuchennym),
 - o przebudowę i wymurowanie nowych ścian działowych w celu powiększenia toalety kosztem części dawnego pokoju połączonego z aneksem kuchennym.

2.3. Nowe ściany działowe

1. Nowe ściany działowe należy wykonywać jako:
 - o lekkie ścianki gipsowo-kartonowe na ruszcie stalowym, lub
 - o murowane z materiałów drobnowymiarowych (np. bloczki gazobetonowe) – jeśli nie obciąża to nadmiernie stropu.
2. Ściany działowe muszą:
 - o spełniać wymagania akustyczne dla przegród wewnętrznych w mieszkaniach,
 - o umożliwiać prowadzenie w nich instalacji lekkich (elektryka, niskoprądowe),
 - o umożliwiać mocowanie drzwi o świetle min. 90 cm.

3. Posadzki i warstwy podłogowe

3.1. Warstwy podłogowe

1. W całym lokalu należy wykonać nowe warstwy podłogowe z podniesieniem poziomu o min. 5 cm, składające się z:
 - o warstwy wyrównawczej (lekka wylewka keramzytowa) lub z jastrychu,
 - o ewentualnej warstwy izolacji akustycznej/przeciwwilgociowej (w łazience, toalecie, kuchni, na balkonie),
 - o warstwy wykończeniowej (gres / panele wodoodporne AC5).
2. Posadzki należy wykonać tak, aby:
 - o zapewnić **pełną bezprogowość**,
 - o umożliwić prowadzenie instalacji w warstwie podłogi (tam, gdzie to uzasadnione),
 - o zapewnić odpowiednie spadki w pomieszczeniach mokrych (łazienka, toaleta, balkon).

3.2. Wykończenia podłóg

1. W pomieszczeniach:
 - o kuchnia, przedpokój, przedpokój otwarty, hol przynależny, łazienka, toaleta, balkon – należy zastosować **płytki gresowe** o odpowiedniej klasie ścieralności i antypoślizgowości.
 - o pozostałe pokoje oraz strefa dzienna – należy zastosować **panele wodoodporne min. AC5**.
2. Listwy przypodłogowe:
 - o dostosowane kolorystycznie do podłóg,
 - o montowane w sposób umożliwiający estetyczne wykończenie i ewentualny demontaż bez zniszczeń.
 - o Listwy przypodłogowe o wysokości minimum 6 cm w kolorze dopasowanym do koloru paneli podłogowych

4. Sufity i obniżenia

1. Dopuszcza się wykonanie sufitów podwieszanych w wybranych pomieszczeniach (np. przedpokój, łazienka, toaleta, kuchnia), wyłącznie jeśli:
 - o jest to niezbędne dla poprowadzenia instalacji,
 - o sprzyja wyrównaniu powierzchni i poprawie estetyki.
2. Po wykonaniu obniżień:
 - o finalna wysokość pomieszczeń nie może być mniejsza niż 2,50 m.
3. Sufity należy wykończyć:
 - o gładzią i farbą (lub płytami GK szpachlowanymi),

- o w kolorystyce jasnej, poprawiającej doświetlenie i orientację osób z niepełnosprawnościami.

5. Ściany wewnętrzne – wykończenie

1. Na wszystkich ścianach w mieszkaniu (z wyjątkiem ścian w łazience i toalecie, które są w całości w glazurze) należy wykonać:
 - o **gładzie gipsowe** lub równoważne,
 - o malowanie farbami **odpornymi na szorowanie**, najlepiej matowymi lub półmatowymi, w barwach jasnych.
2. W łazience i toalecie:
 - o ściany wykończyć glazurą do sufitu,
 - o naroża zabezpieczyć profilami ochronnymi,
 - o przejścia między płytkami a gładzią wykonać z użyciem listew i profili wykończeniowych.
3. Ściany narażone na uderzenia (np. w strefie komunikacji wózka, przy drzwiach wejściowych) można wzmocnić:
 - o dodatkowymi płytami GK,
 - o okładziną bardziej odporną.

6. Drzwi, ościeża i nadproża – wymagania konstrukcyjne

1. Wszelkie poszerzenia otworów drzwiowych:
 - o muszą być poprzedzone oceną techniczną i projektem,
 - o nie mogą naruszać elementów nośnych.
2. W przypadku konieczności wprowadzenia nadproży:
 - o należy stosować systemowe nadproża stalowe lub żelbetowe,
 - o rozwiązania muszą być zaakceptowane przez osobę z uprawnieniami budowlanymi i – jeśli wymagane – przez SM „Podzamcze”.
3. Ościeża należy wyprowadzić na równo, przygotowane pod montaż:
 - o ościeżnic regulowanych (w pierwszej kolejności),
 - o lub – w wypadku braku warunków – rozwiązań równoważnych (np. klasycznej ościeżnicy z odpowiednim wykończeniem gładzi).

7. Balkon – wymagania konstrukcyjno-budowlane

1. Prace na balkonie muszą obejmować:
 - o usunięcie istniejących warstw podłogowych,
 - o ocenę stanu płyty balkonowej,

- wykonanie nowych warstw spadkowych,
 - wykonanie izolacji przeciwwodnej,
 - wykończenie płytkami gresowymi mrozoodpornymi,
 - wykończenie ścian bocznych do sufitu.
2. Należy uwzględnić:
- odprowadzenie wody opadowej z powierzchni balkonu,
 - odpowiednie obróbki blacharskie,
 - zabezpieczenie przed wnikaniem wilgoci w głąb przegrody.
-

8. Hol przynależny – kształtowanie i wytyczne

1. Hol przynależny (296 × 162 cm) należy traktować jako:
 - strefę wejściową i manewrową dla wózka,
 - przestrzeń wymagającą odpowiedniego wykończenia ścian i podłogi (łatwych do czyszczenia).
 2. Podłoga:
 - gres o zwiększonej odporności na ścieranie.
 3. Ściany:
 - gładzie, farby odporne na mycie,
 - możliwość montażu poręczy lub uchwytów przyściennych (opcjonalnie).
-

9. Tolerancje wymiarowe i jakość wykonania

1. Dopuszczalne odchyłki wymiarowe, równości, pionu i poziomu przegród:
 - nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych wg norm budowlanych (np. PN-EN, PN-B dla robót wykończeniowych).
2. Niedopuszczalne są:
 - widoczne spękania, rysy skurczowe,
 - wybrzuszenia, zapadnięcia posadzek,
 - różnice kolorystyczne i fakturowe odbiegające od wzorców zaakceptowanych przez Zamawiającego.
3. Wykonawca jest zobowiązany:
 - przedstawić do akceptacji próbki materiałów (płytki, panele, farby, parapety),
 - wykonać ewentualne odcinki próbne (np. fragmenty gładzi, ułożenie płytek) na żądanie Zamawiającego.

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ IV – WYMAGANIA INSTALACYJNE

(elektryczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe, c.o., wentylacja, teletechnika, system przywoławczy)

1. Postanowienia ogólne

1. Wszystkie instalacje należy wykonać jako **nowe**, w miejsce istniejących, z ich całkowitą likwidacją, odcięciem, zabezpieczeniem i uporządkowaniem.
2. Rozwiązania muszą być zgodne z:
 - o przepisami branżowymi (elektryka, gaz, sanitarne, c.o., wentylacja),
 - o Warunkami Technicznymi,
 - o warunkami przyłączeniowymi odpowiednich dostawców mediów (energia elektryczna, gaz, woda, ciepło / c.o.).
3. Wszelkie urządzenia i materiały muszą posiadać:
 - o deklaracje zgodności / certyfikaty dopuszczenia do stosowania w budownictwie,
 - o instrukcje montażu i użytkowania w języku polskim.
4. Wykonawca jest zobowiązany do:
 - o wykonania **kompletu pomiarów i prób** wymaganych przepisami,
 - o przekazania protokołów z badań i pomiarów przy odbiorze.

2. Instalacja elektryczna

2.1. Zakres

1. Całkowita **wymiana instalacji elektrycznej** w lokalu, wraz z:
 - o rozdzielnicą mieszkaniową,
 - o przewodami,
 - o osprzętem (gniazda, łączniki, puszki),
 - o zabezpieczeniami.
2. Instalacja musi uwzględniać:
 - o podział obwodów gniazdowych i oświetleniowych,
 - o osobne obwody dla odbiorników o większej mocy (np. pralka, zmywarka, piekarnik – jeśli elektryczny).

2.2. Trasy prowadzenia przewodów

1. Przewody prowadzić:
 - o w peszlach w warstwie posadzki (preferowane),
 - o lub w brzdach ściennych, z zachowaniem zasad dla budynków z wielkiej płyty.

2. Dopuszcza się prowadzenie instalacji w sufitach podwieszanych tam, gdzie są projektowane, przy zachowaniu wymagań z Części II (wysokość min. 2,50 m).

2.3. Punkty elektryczne – minimalne wymagania

1. **Pokoje (każdy z trzech pokoi):**
 - min. 6 gniazd wtykowych 230 V,
 - min. 1 punkt oświetleniowy sufitowy,
 - min. 1 miejsce na oprawę ścienną / kinkiet (opcjonalne).
2. **Pokój dzienny z aneksem kuchennym:**
 - min. 10 gniazd (w tym strefa robocza blatu kuchennego, AGD, strefa TV),
 - min. 1 punkt sufitowy oświetlenia głównego,
 - ewentualne dodatkowe punkty oświetlenia strefowego (nad blatem, nad stołem).
3. **Łazienka:**
 - min. 3 punkty (1 gniazdo przy lustrze, 1 gniazdo ogólne, 1 punkt zasilania pralki – jeśli przewidywana),
 - oświetlenie ogólne + punkt przy lustrze.
4. **Toaleta:**
 - min. 2 punkty (1 gniazdo, 1 punkt oświetlenia).
5. **Przedpokój + hol przynależny:**
 - min. 2 gniazda,
 - oświetlenie zapewniające dobre doświetlenie strefy manewrowej.

2.4. Ochrona przeciwporażeniowa

1. Zastosować wyłączniki różnicowoprądowe i nadprądowe zgodnie z aktualnymi normami.
2. W pomieszczeniach mokrych (łazienka, toaleta):
 - gniazda w III strefie bezpieczeństwa,
 - urządzenia z odpowiednimi klasami szczelności (IP).

3. Instalacja wodno-kanalizacyjna

3.1. Zakres

1. Wymiana wszystkich przewodów:
 - wody zimnej,
 - wody ciepłej (jeśli występuje),
 - kanalizacji sanitarnej.
2. Montaż nowych przyborów:
 - umywalki,
 - miska WC (toaleta),

- kabina prysznicowa walk-in (łazienka),
- zlewozmywak w kuchni,
- przyłącza do pralki, zmywarki.

3.2. Rozprowadzenie instalacji

1. Piony wod-kan pozostają w istniejącej lokalizacji (zakaz ingerencji w piony).
2. Przewody poziome prowadzić:
 - w posadzce (zaizolowane akustycznie i przeciwwilgociowo w strefach mokrych),
 - w brzdach ściennych tam, gdzie to konieczne.

3.3. Kanalizacja

1. Spadki przewodów kanalizacyjnych należy wykonać zgodnie z wymaganiami normowymi.
2. Szczególną uwagę zwrócić na:
 - prawidłowe odpowietrzenie,
 - eliminację zatorów i załamów przewodów.

4. Instalacja gazowa

4.1. Zakres

1. Wymiana instalacji gazowej **od licznika do kuchenki gazowej**.
2. Montaż nowej kuchenki gazowej / punktu przyłączenia kuchenki zgodnie z aktualnymi normami i wytycznymi dostawcy gazu.

4.2. Wymogi techniczne

1. Przewody gazowe:
 - prowadzić zgodnie z przepisami (wysokości, odległości od innych instalacji, wentylacja),
 - zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi.
 2. Konieczna jest:
 - pozytywna próba szczelności instalacji,
 - protokół z próby szczelności przekazany Zamawiającemu.
-

5. Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)

5.1. Zakres

1. Dostosowanie istniejącej instalacji c.o. do nowego układu funkcjonalnego:
 - ewentualna wymiana grzejników,
 - przełożenie lub wymiana poziomów rur c.o.
2. **Zabudowa rur c.o.:**
 - zabudowa musi być **lekko demontowalna**, umożliwiającą dostęp do przewodów w przypadku awarii,
 - zabudowy wykonać z materiałów niepalnych lub trudno palnych.

5.2. Grzejniki

1. Grzejniki należy:
 - dobrać mocą do kubatury i funkcji pomieszczenia,
 - wyposażać w zawory regulacyjne z głowicami termostatycznymi (jeśli dopuszczalne przez system c.o. budynku).

6. Wentylacja

6.1. Wymogi ogólne

1. W lokalu musi być zapewniona:
 - **wentylacja grawitacyjna** w łazience, toalecie, kuchni,
 - odpowiedni nawiew powietrza (np. przez nawiewniki w oknach).
2. Zabrania się:
 - ingerencji w szachty wentylacyjne,
 - zmniejszania przekrojów przewodów,
 - podłączania wentylatorów mechanicznych bez wyraźnego dopuszczenia technicznego (np. tylko wentylatory z żaluzją i funkcją pracy okresowej, jeśli dopuszczają to warunki techniczne).

6.2. Kratki i nawiewniki

1. Kratki wentylacyjne:
 - montować w łazience, toalecie, kuchni – zgodnie z projektem instalacyjnym,
 - zapewnić łatwy demontaż i czyszczenie.
2. W oknach zaplanować:
 - nawiewniki (np. higrosterowane lub ciśnieniowe), jeśli wymagają tego Warunki Techniczne i bilans powietrza.

7. Instalacje teletechniczne i niskoprądowe

7.1. Instalacja RTV / internet

1. Należy przewidzieć:
 - o doprowadzenie sygnału RTV do pokoju dziennego,
 - o możliwość podłączenia internetu (gniazdo RJ45 lub inna technologia zgodna z operatorem).
2. Przewody prowadzić:
 - o w peszlach w posadzce lub ścianach,
 - o z wyjściem w estetycznych gniazdach.

7.2. Instalacja systemu przywoławczego

System przywoławczy jest **elementem obowiązkowym** w dwóch pokojach (Pokój 2 i Pokój 3) i stanowi część instalacji niskoprądowej.

Wymagania:

1. **Elementy systemu:**
 - o przyciski przywoławcze w Pokoju 2 i Pokoju 3 (w strefie łóżka / użytkownika osoby z ograniczoną mobilnością),
 - o sygnalizator optyczno-akustyczny (np. w holu lub przedpokoju),
 - o panel kasowania alarmu (w strefie wejścia i/lub w pobliżu pokoju),
 - o jednostka sterująca / zasilająca system.
2. **Prowadzenie przewodów:**
 - o w posadzce lub w ścianach (podtynkowo),
 - o tak, aby nie obniżać sufitów wyłącznie z powodu tej instalacji.
3. **Zasilanie:**
 - o system zasilany z instalacji niskoprądowej lub 230 V (z odpowiednim zasilaczem),
 - o zabezpieczony przed awarią (np. bufor w postaci małego UPS lub baterii – jeśli przewiduje to system).
4. **Wymagania odbiorowe:**
 - o test działania wszystkich punktów przywoławczych,
 - o sprawdzenie poprawności sygnalizacji optycznej i akustycznej,
 - o przeszkolenie użytkownika z obsługi systemu.

8. Wymagania dokumentacyjne i odbiorowe

1. Przy odbiorze instalacji Wykonawca zobowiązany jest przekazać:
 - o protokoły z pomiarów instalacji elektrycznej,
 - o protokół z próby szczelności instalacji gazowej,

- protokoły z prób ciśnieniowych instalacji wodnej (jeśli wymagane),
 - potwierdzenie drożności i działania wentylacji (np. protokół z przeglądu kominiarskiego – jeśli wymagany),
 - protokół z uruchomienia systemu przywoławczego.
2. Wykonawca przekazuje też:
- instrukcje obsługi urządzeń,
 - karty gwarancyjne,
 - schematy powykonawcze instalacji (rzut z zaznaczonym przebiegiem instalacji i lokalizacją osprzętu).

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ V – WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOSTĘPNOŚCI

(rozszerzone w stosunku do części I–II)

1. Podstawy prawne dostępności

Wymagania w niniejszym rozdziale opierają się na:

1. Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
2. Warunkach Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Wytycznych dotyczących dostępności architektonicznej i funkcjonalnej dla budownictwa mieszkaniowego.
4. Standardach projektowania dla osób z niepełnosprawnościami (wózek, osoby starsze, osoby o ograniczonej mobilności).

Wszystkie rozwiązania muszą spełnić minimalne wymagania prawne, a w miejscach kluczowych – zapewnić rozwiązania **ponadstandardowe**, umożliwiające realne i wygodne korzystanie z lokalu przez osoby o zróżnicowanych potrzebach.

2. Dostępność komunikacyjna budynku

1. Budynek wykonany w technologii wielkiej płyty, wyposażony w **dwie windy**, dojeżdżające do poziomu 0 – zapewnia dostęp również osobom poruszającym się na wózkach.

2. Trasy dojścia od windy do mieszkania muszą zostać utrzymane w stanie czystym i drożnym przez wykonawcę podczas prac.
 3. Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć ciągi komunikacyjne tak, aby osoby z niepełnosprawnościami mogły swobodnie poruszać się w budynku podczas wykonywania robót.
-

3. Dostępność wejścia do lokalu i komunikacji wewnętrznej

3.1. Bezprogowość

1. Mieszkanie musi być **w pełni bezprogowe** – zarówno na wejściu do lokalu, jak i pomiędzy wszystkimi pomieszczeniami.
2. Wymaga to podniesienia posadzki o około 5 cm w całym lokalu, zgodnie z częścią II.

3.2. Szerokości przejść

1. Wszystkie drzwi wewnętrzne oraz drzwi wejściowe muszą zapewnić **światło przejścia min. 90 cm**.
2. W przypadku, gdy uwarunkowania techniczne uniemożliwiają montaż ościeżnicy regulowanej:
 - o należy wykonać **rozwiązanie równoważne**,
 - o zapewniające pełną szerokość przejścia i estetyczne wykończenie gładkie.

3.3. Przedpokój i strefa wejścia

1. Musi zapewniać **przestrzeń manewrową o średnicy min. 150 cm**.
 2. Podłoga z gresu – antypoślizgowa.
 3. Ściany zabezpieczone farbą odporną na uszkodzenia i mycie.
 4. Możliwość montażu uchwytów wspierających (opcjonalnie).
-

4. Dostępność w pokoju dziennym z aneksem kuchennym

4.1. Swoboda manewrowania

1. Układ pomieszczenia musi zapewnić **możliwość obrotu wózka o 150 cm w przynajmniej jednym centralnym miejscu**.
2. Meble kuchenne muszą być ustawione tak, aby nie ograniczać przestrzeni ruchowej.

4.2. Oświetlenie

1. Wymagane dobre, równomierne oświetlenie sufitowe.

2. Możliwe jest projektowanie oświetlenia strefowego nad blatem kuchennym.
-

5. Dostępność łazienki

Pomieszczenie musi być **w pełni dostępne**.

5.1. Podłoga i spadki

1. Bezprogowa kabina prysznicowa typu walk-in.
2. Odpływ liniowy.
3. Spadki wykonane zgodnie ze sztuką, z zachowaniem komfortu użytkowania.

5.2. Przestrzeń manewrowa

1. Co najmniej **150 cm średnicy** wolnej przestrzeni – wymagane.
2. Jeśli wymaga tego projekt, dopuszczalne jest wprowadzenie częściowego manewru cofania (zgodnie z ustawą o dostępności).

5.3. Wyposażenie (ergonomiczne)

1. Odpowiednie wysokości montażu:
 - o umywalka – niska, z miejscem na kolana,
 - o uchwyty montowane przy kabinie prysznicowej,
 - o baterie jednouchwytowe lub z dźwignią,
 - o lustro regulowane lub odchylane.
 2. Bezpieczeństwo:
 - o antypoślizgowy gres,
 - o zaokrąglone profile i narożniki.
-

6. Dostępność toalety (powiększonej)

Toaleta spełnia standardy pomieszczenia dostępnego dzięki:

1. **Wymiarom minimalnym 160 × 160 cm** – zgodnie z zaleceniami SM i dostępności.
2. **Powiększeniu kosztu pokoju połączonego z aneksem kuchennym.**
3. Zapewnieniu przestrzeni manewrowej min. 150 cm.
4. Wyposażeniu:
 - o miska ustępowa o wydłużonym kształcie,
 - o uchwyty stałe i uchylne (min. 1 uchwyt zgodnie z projektem),
 - o gniazdo elektryczne i oświetlenie zgodne z normami IP,

- o wentylacja zgodna z Warunkami Technicznymi.

7. Dostępność w pokojach (w tym dwóch z systemem przywoławczym)

7.1. Przestrzeń manewrowa

1. Minimalna przestrzeń manewrowa pozwalająca na obrót wózka.
2. Swoboda przejścia do łóżka i okna.

7.2. System przywoławczy (obowiązkowy w 2 pokojach)

1. Przyciski przywoławcze montowane:
 - o na wysokości dostępnej z łóżka,
 - o w miejscu umożliwiającym łatwy dostęp osobie o ograniczonej mobilności.
2. Sygnalizator optyczno-akustyczny i panel kasowania zamontowane zgodnie z Częścią IV.

7.3. Stolarka drzwiowa

1. Drzwi do pokoi **przeszklone**, dla:
 - o poprawy orientacji,
 - o bezpieczeństwa (możliwość wglądu),
 - o zwiększenia ilości światła.
2. Drzwi wejściowe do lokalu wymienione na nowe
3. Drzwi wejściowe do przynależnego holu wymienione na nowe, jeśli nie posiadają szerokości min. 90 cm .

8. Balkon – wymagania dostępnościowe

1. Wejście na balkon powinno być możliwie najbezpieczniejsze:
 - o maksymalne ograniczenie progu,
 - o jeśli próg jest nieusuwalny – zastosować profil najazdowy lub rozwiązanie równoważne.
2. Płytki gresowe muszą być:
 - o antypoślizgowe,
 - o mrozoodporne,
 - o montowane z zachowaniem bezpieczeństwa użytkowników.

9. Oświetlenie dostępne

1. Oświetlenie powinno umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się osób o obniżonej percepcji.
 2. W szczególności:
 - o łagodne światło ogólne,
 - o unikanie ostrych kontrastów,
 - o możliwość montażu oświetlenia strefowego.
-

10. Elementy sterujące i osprzęt elektryczny

1. Włączniki i gniazda montowane na wysokości:
 - o **90–110 cm** – włączniki,
 - o **70–100 cm** – gniazda.
 2. Nie wolno zasłaniać ich meblami ani zabudową.
-

11. Kolorystyka i kontrasty

Zalecenia (nie obligatoryjne, ale mocno wskazane):

1. Drzwi i ościeżnice powinny kontrastować z kolorem ścian.
 2. Posadzki w pomieszczeniach powinny mieć kontrast do ścian.
 3. Uchwyty i poręcze – powinny być widoczne na tle ściany.
-

12. Dodatkowe wymagania dostępności

1. Cała dokumentacja projektowa i wykonawcza musi uwzględniać przepisy dostępności.
 2. Wykonawca ma obowiązek zgłosić wszelkie kolizje z zasadami dostępności na etapie:
 - o pomiarów,
 - o projektowania,
 - o wykonywania robót.
 3. Materiały wykończeniowe powinny być:
 - o łatwe do utrzymania w czystości,
 - o odporne na środki myjące,
 - o bezpieczne w użytkowaniu.
-

13. Dostępność komunikacyjna podczas robót

1. Wykonawca zapewnia, aby użytkownicy budynku mieli ciągłą możliwość korzystania z ciągów komunikacyjnych.
2. W szczególności:
 - o nie wolno blokować windy,
 - o nie wolno zastawiać korytarza,
 - o odpady muszą być wywożone na bieżąco.

14. Podsumowanie wymagań dostępnościowych

Po zakończeniu modernizacji lokal musi:

1. Być **w pełni bezprogowy**.
2. Mieć poszerzone i dostępne drzwi (min. 90 cm).
3. Zapewniać przestrzeń manewrową min. 150 cm w kluczowych strefach.
4. Mieć dostępne łazienki i toalety zgodnie z zasadami ergonomii ON.
5. Zawierać system przywoławczy w dwóch pokojach.
6. Być wyposażony w oświetlenie i sprzęt elektryczny rozmieszczony zgodnie z normami dostępności.
7. Uwzględniać pełną dostępność funkcjonalną i architektoniczną zgodną z ustawą o dostępności.

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ VI – WYMAGANIA DLA WYKONAWCY I ORGANIZACJA ROBÓT

1. Postanowienia ogólne

1. Wykonawca jest zobowiązany do realizacji robót zgodnie z:
 - niniejszym Planem Funkcjonalno-Użytkowym (Części I–V),
 - przepisami prawa (Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, przepisy BHP i p.poż.),
 - Warunkami Technicznymi,
 - wytycznymi i regulaminami SM „Podzamcze”,
 - zasadami sztuki budowlanej oraz dobrą praktyką inżynierską.
2. Wszelkie rozwiązania materiałowe i techniczne muszą:
 - spełniać wymagania określone w PFU,

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

- posiadać wymagane atesty, deklaracje zgodności, aprobaty techniczne,
 - być dopuszczone do stosowania w budownictwie na terenie RP.
3. W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy PFU a przepisami prawa – Wykonawca jest zobowiązany **niezwłocznie poinformować Zamawiającego** i zaproponować rozwiązanie zgodne z przepisami, nieobniżające standardu funkcjonalnego i dostępnościowego.
-

2. Obowiązek dokonania pomiarów i weryfikacji stanu istniejącego

1. Przed złożeniem oferty Wykonawca ma obowiązek:
 - dokonać **szczegółowych pomiarów lokalu** (w tym grubości przegród, wysokości, wymiarów otworów, przebiegu instalacji),
 - zweryfikować stan istniejący w stosunku do opisów zawartych w PFU,
 - ocenić zakres niezbędnych robót rozbiórkowych i przygotowawczych.
 2. Brak dokonania pomiarów i wizji lokalnej nie może stanowić podstawy:
 - do roszczeń finansowych,
 - do żądania dodatkowego wynagrodzenia,
 - do wydłużenia terminu wykonania robót.
 3. Wszelkie rozbieżności stwierdzone na etapie pomiarów Wykonawca jest zobowiązany **zgłosić Zamawiającemu przed złożeniem oferty** lub – przy robotach dodatkowych – niezwłocznie po ich ujawnieniu.
-

3. Uzgodnienia ze SM „Podzamcze” i formalności przed rozpoczęciem robót

1. Przed rozpoczęciem prac Wykonawca:
 - zgłasza zamiar prowadzenia robót do SM „Podzamcze” w trybie i formie obowiązującej u zarządcy,
 - przedstawia wymagane przez SM dokumenty (m.in. zakres prac, terminy, sposób zabezpieczenia części wspólnych, dane kontaktowe kierownika robót / osoby odpowiedzialnej).
 2. Wykonawca jest zobowiązany stosować się do:
 - pisemnych zaleceń spółdzielni,
 - regulaminów porządkowych obowiązujących w budynku,
 - ustaleń dot. godzin prowadzenia prac głośnych i uciążliwych.
 3. Wszelkie wymagane zgłoszenia robót budowlanych do właściwych organów administracji (jeśli będzie to wymagane przepisami) są realizowane zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym (w zależności od trybu zamówienia – po stronie Zamawiającego lub Wykonawcy).
-

4. Organizacja robót w budynku zamieszkałym

1. Prace będą prowadzone w **budynku zamieszkałym**, co nakłada na Wykonawcę obowiązki:
 - minimalizacji uciążliwości dla mieszkańców,
 - zachowania czystości i porządku w częściach wspólnych,
 - zabezpieczenia klatki schodowej, windy, korytarzy przed uszkodzeniami i zabrudzeniami.
 2. W szczególności Wykonawca ma obowiązek:
 - zabezpieczyć folią, tekturą lub innymi materiałami ochronnymi ściany i posadzki na trasie transportu materiałów i gruzu,
 - systematycznie sprzątać ciągi komunikacyjne w trakcie dnia roboczego oraz po zakończeniu pracy,
 - organizować transport pionowy materiałów i odpadów w sposób uzgodniony ze spółdzielnią (np. godziny korzystania z windy).
 3. Prace hałaśliwe (wiercenie, kucie itp.) należy:
 - prowadzić wyłącznie w godzinach dopuszczonych regulaminem SM „Podzamcze”,
 - ograniczać czasowo do niezbędnego minimum.
-

5. BHP i ochrona przeciwpożarowa

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za:
 - przestrzeganie przepisów BHP i p.poż.,
 - przeszkolenie pracowników,
 - wyposażenie pracowników w środki ochrony indywidualnej.
 2. W lokalu i częściach wspólnych budynku należy:
 - zapewnić gaśnice i podstawowy sprzęt p.poż.,
 - zakazać palenia tytoniu poza miejscami do tego wyznaczonymi,
 - stosować wyłącznie sprzęt elektryczny i gazowy sprawny technicznie.
 3. Materiały łatwopalne, chemikalia, kleje, rozpuszczalniki itp.:
 - przechowywać w oryginalnych opakowaniach,
 - nie magazynować w częściach wspólnych,
 - użytkować zgodnie z kartami charakterystyki.
-

6. Gospodarka odpadami i ochrona środowiska

1. Wykonawca jest zobowiązany:
 - prowadzić prace w sposób ograniczający ilość odpadów, hałas, pylenie,
 - na bieżąco wynosić odpady z lokalu,

- nie składować gruzu i odpadów w korytarzach, na klatce schodowej ani przy wejściu do budynku.
 - 2. Odpady budowlane muszą być:
 - posegregowane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - wywiezione do miejsc składowania lub utylizacji zgodnie z przepisami,
 - przekazane podmiotom uprawnionym (wraz z odpowiednimi kartami przekazania odpadów – jeśli wymagane).
 - 3. Wykonawca zobowiązany jest:
 - zabezpieczyć się przed emisją pyłu (np. stosować foliowe kurtyny, odkurzacze przemysłowe),
 - ograniczać zanieczyszczenie holu przynależnego oraz części wspólnych.
-

7. Koordynacja robót, harmonogram i dostęp do lokalu

1. Przed rozpoczęciem robót Wykonawca:
 - uzgadnia z Zamawiającym **ramowy harmonogram prac**,
 - ustala zasady dostępu do lokalu (godziny, przekazanie kluczy, obecność przedstawiciela Zamawiającego).
 2. W toku realizacji robót Wykonawca:
 - informuje Zamawiającego o postępie prac (np. cotygodniowy raport),
 - zgłasza wszelkie przeszkody, nieprzewidziane kolizje oraz konieczność wykonania robót dodatkowych/prac zamiennych (z odpowiednim uzasadnieniem).
 3. Wszelkie zmiany zakresu robót w stosunku do PFU:
 - mogą być dokonane tylko po akceptacji Zamawiającego (w formie pisemnej lub w sposób wymagany umową),
 - nie mogą pogarszać standardu funkcjonalnego, technicznego ani dostępnościowego mieszkania.
-

8. Wymagania jakościowe i kontrola robót

1. Wykonawca jest zobowiązany:
 - stosować wyłącznie materiały pierwszego gatunku,
 - przestrzegać zaleceń producentów materiałów i urządzeń,
 - zapewnić należyte kwalifikacje personelu.
2. Zamawiający (lub jego przedstawiciel/inspektor) ma prawo:
 - kontrolować jakość wbudowywanych materiałów,
 - żądać okazania kart technicznych, deklaracji zgodności, atestów,
 - żądać poprawek robót wykonanych wadliwie lub niezgodnie z PFU.
3. Roboty niezgodne z PFU, przepisami lub sztuką budowlaną:
 - Wykonawca usuwa na własny koszt,

- w terminie uzgodnionym z Zamawiającym,
 - bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.
-

9. Dokumentacja powykonawcza i protokoły

1. Po zakończeniu robót Wykonawca przekaze Zamawiającemu:
 - dokumentację powykonawczą (w tym rzut z naniesionym przebiegiem instalacji oraz lokalizacją osprzętu),
 - protokoły z pomiarów instalacji elektrycznej,
 - protokół z próby szczelności instalacji gazowej,
 - protokoły z prób instalacji wod-kan (jeśli wymagane),
 - protokoły potwierdzające działanie wentylacji (jeśli wymagane),
 - protokół uruchomienia systemu przywoławczego.
 2. Wykonawca przekaze również:
 - instrukcje użytkowania i konserwacji urządzeń,
 - karty gwarancyjne,
 - wykaz zastosowanych materiałów i urządzeń z podaniem producentów i typów.
-

10. Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela:
 - gwarancji na roboty budowlane i instalacyjne na okres określony w umowie (nie krótszy niż wymagany przez Zamawiającego),
 - rękojmi zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, o ile umowa nie stanowi inaczej.
 2. W okresie gwarancji Wykonawca:
 - zobowiązuje się do usuwania ujawnionych wad i usterek w terminach określonych w umowie,
 - ponosi koszty związane z usunięciem wad (robocizna, materiały, dojazd).
-

11. Wymagania szczególne związane z dostępnością

1. Wszelkie proponowane przez Wykonawcę rozwiązania **nie mogą pogorszyć dostępności lokalu** w stosunku do wymogów opisanych w Części II i V PFU.
 2. W razie kolizji proponowanego rozwiązania z wymaganiami dostępnościowymi:
 - Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Zamawiającego,
 - przedstawić alternatywne rozwiązanie równoważne lub lepsze pod względem dostępności.
-

12. Postanowienia końcowe dla Części VI

1. Zapisy niniejszej części stanowią integralną część PFU i będą podstawą:
 - do przygotowania oferty przez Wykonawcę,
 - do oceny prawidłowości realizacji robót,
 - do odbioru końcowego inwestycji.
2. Wszelkie nieuregulowane w niniejszej części kwestie organizacyjne i wykonawcze podlegają:
 - przepisom prawa powszechnie obowiązującego,
 - umowie zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą,
 - innym częściom PFU (I–V).

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ VII – WYMAGANIA MATERIAŁOWE I STANDARD WYKOŃCZENIA

1. Postanowienia ogólne

1. W niniejszej części określa się **minimalne wymagania materiałowe** oraz standard wykończenia, które muszą zostać spełnione przez Wykonawcę przy realizacji robót w lokalu.
 2. Wszystkie materiały muszą:
 - o być **fabrycznie nowe**, wolne od wad,
 - o posiadać wymagane **deklaracje zgodności, certyfikaty, aprobaty techniczne**,
 - o być dopuszczone do stosowania w budownictwie na terenie RP,
 - o być przeznaczone do zastosowania w pomieszczeniach mieszkalnych.
 3. Wskazany standard ma charakter **minimalny** – dopuszcza się zastosowanie materiałów o wyższych parametrach technicznych, estetycznych lub użytkowych, bez zwiększania wynagrodzenia, o ile nie narusza to innych wymagań PFU.
 4. PFU **nie narzuca konkretnych producentów** – dopuszcza się materiały różnych producentów, pod warunkiem spełnienia parametrów opisanych w niniejszej części.
-

2. Materiały konstrukcyjno-budowlane (ścianki, tynki, gładzie)

1. **Ścianki działowe lekkie:**
 - o płyty gipsowo-kartonowe na ruszcie stalowym,
 - o minimalna grubość ścianki: 75 mm (zależnie od systemu),

- wypełnienie z wełny mineralnej lub równoważnej dla poprawy akustyki – tam, gdzie wymagane.
 - 2. **Ścianki murowane (jeśli stosowane):**
 - bloczki z betonu komórkowego lub inne materiały drobnowymiarowe,
 - grubość dostosowana do wymogów statycznych i funkcjonalnych.
 - 3. **Tynki / podkład pod gładzie:**
 - tynki cementowo-wapienne lub gipsowe (w zależności od systemu),
 - klasa jakości Q2 lub wyższa jako podkład pod gładź.
 - 4. **Gładzie:**
 - gładzie gipsowe lub równoważne do zastosowań wewnętrznych,
 - jakość wykończenia Q3 (powierzchnie ścian i sufitów przeznaczone do malowania farbami odpornymi na szorowanie).
-

3. Posadzki – wymagania materiałowe

3.1. Gres (kuchnia, przedpokój, hol, łazienka, toaleta, balkon)

1. Płytki gresowe:
 - **mrozoodporne** – obowiązkowo na balkonie,
 - klasa ścieralności min. PEI 3 dla wnętrz mieszkalnych o normalnym ruchu (dla przedpokoju i holu zaleca się PEI 4),
 - powierzchnia **antypoślizgowa** w łazience, toalecie i na balkonie (np. R9 lub wyższa).
2. Format płytek:
 - dopuszcza się format dostosowany do aranżacji (np. 30×30, 30×60, 60×60),
 - Wykonawca zobowiązany jest dobrać format tak, aby zminimalizować ilość odpadów i zapewnić estetyczny układ fug.
3. Fugi:
 - spoiny o szerokości dostosowanej do systemu (zwykle 2–4 mm),
 - zaprawy fugowe do gresu, odporne na ścieranie i zabrudzenia.

3.2. Panele podłogowe

1. Panele w pokojach i strefie dziennej:
 - **panele wodoodporne min. AC5** (klasa ścieralności AC5 – obowiązkowa),
 - przystosowane do stosowania w pomieszczeniach o podwyższonym ryzyku zawilgocenia (np. w pobliżu kuchni).
2. Podkład pod panele:
 - podkład akustyczny przeznaczony do posadzek pływających,
 - kompatybilny z zastosowanym systemem paneli.
3. Listwy przypodłogowe:
 - wysokość i profil dostosowane do przyjętej estetyki,
 - materiał: MDF, PCV lub drewno,

- o montaż umożliwiający demontaż bez uszkodzenia ścian i posadzki.

4. Okładziny ścienne

1. Glazura w łazience i toalecie:

- o płytki ceramiczne do pełnej wysokości pomieszczenia (do sufitu),
- o odporne na działanie wilgoci i środków myjących.

2. Wykończenia naroży:

- o narożniki z profilami ochronnymi (np. aluminiowymi lub PCV),
- o brak ostrych krawędzi.

3. Pozostałe ściany:

- o gładź + farba odporna na szorowanie,
- o w strefach szczególnie narażonych (hol, przedpokój) farby o podwyższonej odporności mechanicznej.

5. Stolarka okienna i drzwiowa – materiały

5.1. Okna

1. Profile okienne:

- o PCV, kolor biały, wielokomorowe,
- o pakiet **trzy szybowy** (3 szyby, 2 komory),
- o współczynnik przenikania ciepła U okna zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi (w dniu realizacji inwestycji).

2. Okucia:

- o mikrowentylacja lub funkcja uchylna, zgodnie z systemem,
- o klamki standardowe lub z blokadą (wg uzgodnień).
- o Ciepły montaż

5.2. Drzwi wewnętrzne

1. Skrzydła:

- o pełne + przeszklenia (drzwi pokojowe muszą być **przeszklone**),
- o przeszklenia z bezpiecznego szkła (hartowane lub klejone),
- o wykończenie: lakier, folia, okleina drewnopodobna lub malowanie fabryczne.

2. Ościeżnice:

- o **regulowane**, jeśli pozwalają na to warunki techniczne,
- o w przypadku braku możliwości – system równoważny zapewniający prawidłowe oparcie skrzydła i estetyczne wykończenie gładzi.

3. Szerokość:

- o światło przejścia min. 90 cm – obowiązkowe.

5.3. Drzwi wejściowe do lokalu oraz do holu przynależnego

1. Drzwi antywłamaniowe lub wzmocnione (zgodnie z umową, jeśli wymagana klasa),
 2. Uszczelki obwodowe, próg dostosowany do bezprogowego wejścia (profil najazdowy lub inne rozwiązanie równoważne),
 3. Ościeżnica zapewniająca szczelność i stabilność.
-

6. Parapety wewnętrzne

1. Materiał:
 - o **granit naturalny**, polerowany lub z wykończeniem matowym,
 - o dopuszcza się kamień naturalny równoważny o nie gorszych parametrach wytrzymałościowych i odpornościowych – gdy Zamawiający wyrazi zgodę.
 2. Grubość:
 - o **min. 3 cm** – wymaganie obowiązkowe.
 3. Krawędź:
 - o z **kapinosem** (profil odprowadzający wodę),
 - o krawędzie szlifowane, bez ostrych rantów.
 4. Długości:
 - o dopasowane do światła okien, z niezbędnymi naddatkami montażowymi.
-

7. Ceramika sanitarna i armatura

1. **Miska ustępowa w toalecie (powiększonej):**
 - o miska ustępowa wisząca lub stojąca o parametrach ergonomicznych dla osób z niepełnosprawnościami (wydłużona, przystosowana do montażu uchwytów),
 - o deska sedesowa z trwałego materiału, z opcją wolnoopadającą (zalecane).
2. **Umywalki:**
 - o przystosowane do użytkowania przez osoby o ograniczonej mobilności (możliwość podjechania wózkiem – w łazience),
 - o armatura jednouchwytowa, z dźwignią (łatwa obsługa).
3. **Prysznic typu walk-in:**
 - o bez brodzika, z odpływem liniowym,
 - o obszar prysznica wykończony płytkami antypoślizgowymi,
 - o możliwość montażu składanej ławeczki prysznicowej (opcjonalnie).
4. **Uchwyty w łazience / toalecie:**
 - o metalowe, antykorozyjne,
 - o przystosowane do obciążeń użytkowych dla osób z niepełnosprawnościami,
 - o montowane zgodnie z projektem i standardami dostępności.

8. Osprzęt elektryczny i oświetlenie

1. Gniazda i łączniki:
 - osprzęt podtynkowy,
 - ramki i klawisze w jednolitym systemie wzorniczym,
 - w łazience i toalecie – gniazda o odpowiedniej klasie IP (stopień ochrony) zgodnie z normą.
 2. Oprawy oświetleniowe:
 - przystosowane do zastosowania wewnętrznego (lub zewnętrznego – balkon),
 - w łazience i toalecie – oprawy z odpowiednim IP (strefy mokre).
 3. Osprzęt niskoprądowy:
 - gniazda RTV / internet – w standardzie mieszkaniowym,
 - estetyczne maskownice i puszki.
-

9. System przywoławczy – wymagania materiałowe

1. Elementy systemu:
 - przyciski przywoławcze (ścienne lub przyłózkowe),
 - sygnalizator optyczno-akustyczny,
 - panel kasowania,
 - jednostka centralna / zasilacz.
 2. Wymagania:
 - urządzenia muszą być przeznaczone do pracy w systemach przywoławczych (nie rozwiązania „domofonowe” przypadkowe),
 - obudowy odporne na typowe uszkodzenia mechaniczne w warunkach mieszkaniowych,
 - zasilanie zgodne z opisem w Części IV (niskoprądowe lub z zasilacza 230 V),
 - możliwość serwisowania i wymiany elementów.
-

10. Materiały pomocnicze i chemia budowlana

1. Kleje, zaprawy, grunty:
 - dedykowane do gresu, płytek ceramicznych, paneli itp.,
 - stosowane zgodnie z zaleceniami producentów.
2. Silikony, uszczelniacze:
 - przeznaczone do pomieszczeń mokrych (łazienka, toaleta, kuchnia, balkon),
 - odporne na pleśń i grzyby.
3. Izolacje przeciwwilgociowe:

- o w łazience, toalecie, kuchni i na balkonie – izolacje przeciwwodne i paroszczelne zgodne z systemem (np. folia w płynie, maty uszczelniające).

11. Kolorystyka i estetyka

1. Kolorystyka:
 - o zasadniczo **jasne barwy** ścian i sufitów (poprawiające doświetlenie i orientację),
 - o zróżnicowanie kolorystyczne posadzek w poszczególnych strefach funkcjonalnych – zalecane.
2. Kontrasty:
 - o zaleca się zachowanie kontrastu między:
 - podłogą a ścianami,
 - drzwiami / ościeżnicami a ścianami,
 - uchwytyami a tłem ściany,co sprzyja orientacji osobom z niepełnosprawnościami.
3. Elementy metalowe:
 - o wykończenie stal nierdzewna, chromowane, malowane proszkowo lub równoważne – odporne na korozję.

12. Wymagania dot. przedstawiania materiałów Zamawiającemu

1. Przed wbudowaniem kluczowych materiałów Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu do akceptacji:
 - o próbki płytek gresowych i glazury,
 - o próbki paneli podłogowych,
 - o wzory listew,
 - o karty techniczne parapetów granitowych,
 - o propozycje modeli osprzętu elektrycznego i elementów systemu przywoławczego (na poziomie wizualnym i technicznym).
2. Brak sprzeciwu Zamawiającego w uzgodnionym terminie (zgodnie z umową) może być traktowany jako akceptacja materiałów, o ile zostały one przedstawione zgodnie z PFU.

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ VIII – ZAŁĄCZNIKI I SCHEMAT FUNKCJONALNY (opis słowny układu po przebudowie + lista wymaganych rysunków)

1. Postanowienia ogólne

1. Część VIII przedstawia **schemat funkcjonalny lokalu po przebudowie** w formie szczegółowego opisu słownego oraz wykaz niezbędnych rysunków, które Wykonawca będzie zobowiązany opracować przed rozpoczęciem robót.
 2. Schemat funkcjonalny stanowi integralny opis przewidywanego układu mieszkania, wynikający z wymagań PFU i obejmujący:
 - o relacje między pomieszczeniami,
 - o ich funkcje,
 - o wymagane wymiary funkcjonalne,
 - o przestrzeń manewrowe,
 - o przebieg istotnych instalacji z punktu widzenia funkcji (a nie technikaliów).
 3. W niniejszej części **nie przedstawia się rysunków graficznych**, lecz określa ich zakres, zawartość i wymagania — tak, aby wykonawca projektowy / wykonawca robót wiedział, co obowiązkowo musi przygotować.
-

2. Opis słowny schematu funkcjonalnego lokalu po przebudowie

Schemat funkcjonalny opisuje **docelowy układ mieszkania**, w którym zdecydowano o:

- połączeniu dawnej kuchni (7,40 m²) z pokojem (10,90 m²) w jedną przestrzeń dzienną z aneksem kuchennym,
- powiększeniu toalety do min. 160 × 160 cm kosztem dawnego pokoju połączonego z aneksem,
- pozostawieniu łazienki (3,40 m²) w dotychczasowej lokalizacji przy pionach,
- utrzymaniu pokoi 18 m² i 11 m² jako dwóch niezależnych pomieszczeń z systemem przywoławczym,
- zapewnieniu pełnej bezprogowości i dostępności w całym mieszkaniu,
- wykonaniu podniesienia posadzki i nowych warstw izolacyjnych,
- zachowaniu lokalizacji pionów i szachtów zgodnie z obowiązkami SM „Podzamcze”.

Poniżej znajduje się precyzyjny opis funkcjonalny, pomieszczenie po pomieszczeniu.

2.1. Strefa wejściowa – przedpokój i przedpokój otwarty (ok. 10,60 m²)

1. Funkcja:

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

- główna strefa komunikacyjna mieszkania,
 - miejsce manewrowe dla osób poruszających się na wózku,
 - strefa przejścia do wszystkich pomieszczeń lokalu.
2. Charakterystyka:
- pełna bezprogowość,
 - przestrzeń manewrowa o średnicy min. 150 cm w części centralnej,
 - podłoga z gresu antypoślizgowego,
 - możliwość montażu uchwytów wspierających (opcjonalnie),
 - oświetlenie o równomiernym rozproszeniu światła.
3. Relacje funkcjonalne:
- bezpośredni dostęp do pokoju dziennego z aneksem,
 - wejścia do obu pokoi,
 - wejście do toalety,
 - wejście do łazienki,
 - dostęp do drzwi wejściowych i dalej do holu przynależnego.
-

2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym (powstały z 10,90 m² + 7,40 m²)

1. Funkcja:
- główna strefa pobytu dziennego i wypoczynku,
 - strefa przygotowania posiłków (aneksy kuchenny),
 - przestrzeń dostępna dla osoby na wózku.
2. Charakterystyka przestrzenna:
- układ otwarty, bez drzwi,
 - możliwość wykonania obrotu wózka w przestrzeni centralnej,
 - wydzielone dwie strefy materiałowe:
 - kuchnia – gres,
 - część dzienna – panele wodoodporne AC5.
3. Aneks kuchenny:
- zlokalizowany w miejscu dawnej kuchni,
 - podłączenia wod-kan i gaz zgodnie z częścią IV,
 - ciąg kuchenny ustawiony tak, by nie zawężać przestrzeni manewrowej.
4. Relacje:
- komunikacja z przedpokojem,
 - możliwość sytuowania stołu w części dziennej,
 - miejsce na telewizor i sprzęt RTV.
-

2.3. Toaleta powiększona – min. 160 × 160 cm

1. Funkcja:
- w pełni dostępna toaleta dla osoby z niepełnosprawnością.

Projekt „Razem w Codzienności – wsparcie na miarę potrzeb” dofinansowany jest ze środków Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji w ramach Funduszy Europejskich dla Dolnego Śląska 2021-2027, Oś priorytetowa Priorytet 9 Fundusze Europejskie na rzecz transformacji obszarów górniczych na Dolnym Śląsku Działanie 9.1 Transformacja społeczna.

2. Charakterystyka:

- o poszerzona kosztem dawnego pokoju połączonego z aneksem,
- o przestrzeń manewrowa min. 150 cm średnicy,
- o miska ustępowa dostępnościowa z uchwytem uchylnym,
- o glazura do sufitu, gres na podłodze,
- o wentylacja zgodna z WT.

3. Relacje:

- o dostęp z przedpokoju,
 - o logiczne sąsiedztwo z łazienką.
-

2.4. Łazienka – 3,40 m²

1. Funkcja:

- o w pełni dostępna łazienka z kabiną prysznicową typu walk-in.

2. Charakterystyka:

- o lokalizacja niezmienna (przy pionach),
- o kabina walk-in z odpływem liniowym,
- o umywalka dostosowana do osób na wózku,
- o uchwyty wspierające (zgodnie z częścią V),
- o glazura do sufitu, gres antypoślizgowy na podłodze,
- o pełna izolacja przeciwwilgociowa.

3. Relacje:

- o wejście bezprogowe z przedpokoju,
 - o bezpośrednia relacja funkcjonalna z toaletą.
-

2.5. Pokój 2 – obecnie 18,00 m² (z systemem przywoławczym)

1. Funkcja:

- o sypialnia / pokój użytkownika wymagającego systemu przywoławczego.

2. Charakterystyka:

- o duża przestrzeń umożliwiająca swobodny ruch,
- o możliwość ustawienia łóżka tak, aby przycisk przywoławczy był dostępny,
- o panele wodoodporne AC5,
- o oświetlenie centralne + możliwość montażu lampki ściennej.

3. Relacje:

- o wejście z przedpokoju,
 - o bliskość toalety i łazienki.
-

2.6. Pokój 3 – obecnie 11,00 m² (z systemem przywoławczym)

1. Funkcja:
 - drugi pokój dostępowy, również wyposażony w system przywoławczy.
 2. Charakterystyka:
 - przestrzeń umożliwiającą obrót wózka,
 - panele AC5,
 - przeszklone drzwi poprawiające orientację.
 3. Relacje:
 - sąsiedztwo przedpokoju,
 - dogodny dostęp do części dziennej.
-

2.7. Balkon – 317 × 104 cm

1. Funkcja:
 - rekreacyjna strefa zewnętrzna przynależna do mieszkania.
 2. Charakterystyka:
 - konieczność maksymalnego ograniczenia progu (lub wykonanie najazdu),
 - płytki mrozoodporne, antypoślizgowe,
 - wykończenie ścian bocznych do sufitu.
 3. Relacje:
 - dostęp z pokoju dziennego przez drzwi balkonowe.
-

2.8. Hol przynależny – 296 × 162 cm

1. Funkcja:
 - strefa wejściowa przed lokalem, wykorzystywana także jako miejsce manewrowe.
 2. Charakterystyka:
 - gres antypoślizgowy,
 - ściany z gładzią i farbą odporną na mycie,
 - możliwość montażu poręczy przyściennych.
 3. Relacje:
 - bezpośrednie przejście do drzwi wejściowych mieszkania,
 - komunikacja z windami.
-
-

3. Logiczny schemat funkcjonalny (relacje między pomieszczeniami)

Można ująć go w skrócie w formie opisowej:

- **Wejście do lokalu → przedpokój (przestrzeń manewrowa 150 cm)**
 - z przedpokoju dostęp do:
 - pokoju dziennego z aneksem kuchennym,
 - pokoju 2,
 - pokoju 3,
 - toalety powiększonej,
 - łazienki.
- **Pokój dzienny z aneksem**
 - połączony z balkonem,
 - graniczy funkcjonalnie z przedpokojem.
- **Toaleta i łazienka**
 - położone obok siebie,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie strefy wejściowej i pokoi.
- **Pokoje 2 i 3 (z systemem przywoławczym)**
 - oba dostępne z przedpokoju,
 - przestrzenie niezależne, zapewniające prywatność,
 - każdy wyposażony w przyciski systemu przywoławczego.

Całość układu zachowuje **pełną dostępność**, brak progów oraz ciągłość komunikacyjną.

4. Wymagany zakres rysunków (opracowywanych przez Wykonawcę projektu)

W ramach realizacji inwestycji Wykonawca opracuje następujące materiały rysunkowe projektowe (na etapie projektu wykonawczego / warsztatowego):

4.1. Rysunki architektoniczne

1. **Rzut istniejący lokalu** – z inwentaryzacji Wykonawcy.
2. **Rzut projektowany po przebudowie** – z układem funkcjonalnym zgodnym z PFU.
3. **Rzuty poszczególnych pomieszczeń w skali 1:50**, z wymiarowaniem:
 - toalety,
 - łazienki,
 - pokoju dziennego z aneksem,
 - pokoi 2 i 3.
4. **Przekroje pomieszczeń mokrych** (łazienka, toaleta) – układ płytek, spadki, izolacje.
5. **Schemat dostępności** – pola manewrowe wózka, szerokości przejść, higieniczne przestrzenie użytkowe.
6. **Rysunek balkonu** – izolacje, spadki, obróbki.

4.2. Rysunki instalacyjne

1. **Instalacja elektryczna – rzut instalacji** z rozmieszczeniem:
 - gniazd,
 - łączników,
 - punktów oświetleniowych,
 - tras kablowych.
2. **Instalacja wod-kan** – trasy poziomów, przybory, syfony, spadki.
3. **Instalacja gazowa** – od licznika do kuchenki (zgodnie z przepisami).
4. **Instalacja c.o.** – przebieg rur, zabudowy, lokalizacje grzejników.
5. **Wentylacja** – rozmieszczenie krat, kierunki przepływów.
6. **Instalacja niskoprądowa (system przywoławczy)** – schemat i opis działania.

4.3. Rysunki detali

1. **Detal progu balkonowego (rozwiązanie bezprogowe lub najazdowe).**
2. **Detal posadzki w łazience i toalecie (izolacje + odpływ liniowy).**
3. **Detal montażu parapetów granitowych 3 cm.**
4. **Detal zabudowy rur c.o. (lekko demontowalnej).**

5. Zestawienie pomieszczeń – tabela funkcjonalna (dołączana jako załącznik)

Wykonawca przygotowuje tabelę zawierającą dla każdego pomieszczenia:

- funkcję,
- minimalne wymagania wymiarowe,
- minimalną przestrzeń manewrową,
- wymagane wykończenia,
- wymagane instalacje,
- elementy dostępności.

6. Uwagi końcowe

1. Załączniki i rysunki opisane w niniejszej części stanowią **obowiązkowy element projektu wykonawczego**, a bez ich przygotowania roboty nie mogą zostać rozpoczęte.
2. Rysunki muszą być zgodne z całym PFU, a w przypadku kolizji – decydują zapisy funkcjonalne i dostępnościowe.
3. Po przygotowaniu rysunków Wykonawca musi uzyskać akceptację Zamawiającego.

PLAN FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

dla lokalu mieszkalnego przy ul. Kasztelańskiej 88/37, 58-300 Wałbrzych

CZĘŚĆ IX – HARMONOGRAM I ORGANIZACJA ROBÓT

1. Założenia organizacyjne

1. Wykonawca jest zobowiązany do:
 - prowadzenia robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo mieszkańców budynku,
 - codziennego usuwania odpadów,
 - zabezpieczenia wind, klatek i korytarzy przed zabrudzeniem i uszkodzeniem,
 - nieblokowania windy oraz ciągów komunikacyjnych,
 - minimalizacji czasu wyłączeń instalacji (woda, prąd, gaz – zgodnie z uzgodnieniami SM).
 2. Harmonogram przedstawiony w niniejszej części ma charakter **minimalny, wymagany** i Wykonawca musi opracować harmonogram szczegółowy na etapie projektowym.
 3. Prace muszą być prowadzone z uwzględnieniem:
 - **wytycznych SM Podzamcze**,
 - ochrony szachtów i ścian konstrukcyjnych,
 - zakazu ingerencji w elementy nośne budynku,
 - przepisów p.poż. i BHP,
 - zasad dostępności (m.in. utrzymanie drożności dojścia windą).
-

2. Etapy realizacji robót (schemat etapowy)

ETAP 1 – Przygotowanie inwestycji (1–2 tygodnie)

1. Wykonanie pełnej inwentaryzacji pomiarowej lokalu.
 2. Sporządzenie i akceptacja projektu wykonawczego.
 3. Harmonogram szczegółowy i plan BIOZ.
 4. Zgłoszenia i uzgodnienia z SM „Podzamcze”.
 5. Organizacja zaplecza:
 - ochrona wind i korytarzy,
 - wyznaczenie stref transportu materiałów,
 - przygotowanie miejsca składowania odpadów (poza klatką i korytarzem).
-

ETAP 2 – Demontaże i prace rozbiórkowe (1–2 tygodnie)

1. Demontaż wszystkich elementów wyposażenia i starej stolarki.
 2. Rozbiórki ścian działowych wskazanych w PFU:
 - o ściana między pokojem 10,90 m² a kuchnią,
 - o ściana przy toalecie (powiększenie).
 3. Demontaż istniejących instalacji: elektrycznej, wod-kan, gazowej, c.o. (w zakresie przewidzianym).
 4. Skucie posadzek tam, gdzie wymagane.
-

ETAP 3 – Stany surowe i przebudowy (2–3 tygodnie)

1. Wykonanie nowych ścian działowych GK / murowanych.
 2. Przygotowanie otworów pod drzwi o świetle min. 90 cm.
 3. Wykonanie nowych warstw posadzki z podniesieniem poziomu o min. 5 cm.
 4. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych (łazienka, toaleta, kuchnia, balkon).
 5. Wyprowadzenie przepustów instalacyjnych pod instalacje wewnętrzne.
-

ETAP 4 – Instalacje wewnętrzne (2–3 tygodnie)

1. Instalacja elektryczna – pełna wymiana okablowania i osprzętu.
 2. Instalacja wod-kan – nowy układ zgodny z PFU.
 3. Instalacja gazowa – wymiana od licznika do kuchenki, próba szczelności.
 4. Instalacja c.o. – dostosowanie rur i grzejników, wykonanie zabudów lekkich.
 5. Wentylacja – montaż kratki, nawiewników.
 6. Instalacja systemu przywoławczego w dwóch pokojach.
-

ETAP 5 – Prace wykończeniowe (3–5 tygodni)

1. Gładzie na ścianach, malowanie farbami odpornymi na szorowanie.
 2. Montaż płytek w łazience, toalecie, kuchni, przedpokoju, holu i na balkonie.
 3. Montaż kabiny walk-in, armatury, ceramiki sanitarnej.
 4. Montaż drzwi przeszklonych i ościeżnic regulowanych (lub równoważnych).
 5. Montaż parapetów granitowych 3 cm.
 6. Montaż okien trzyszybowych.
 7. Układanie paneli AC5 w pozostałych pomieszczeniach.
 8. Zabudowa rur c.o. (demontowalna).
-

ETAP 6 – Montaż i uruchomienie instalacji końcowych (1 tydzień)

1. Montaż oświetlenia i osprzętu elektrycznego.
 2. Uruchomienie instalacji przywoławczej.
 3. Testy wszystkich instalacji.
 4. Protokoły odbiorów branżowych.
-

ETAP 7 – Odbiory końcowe i przekazanie lokalu (1 tydzień)

1. Odbiór techniczny.
 2. Usunięcie usterek.
 3. Odbiór końcowy i protokolarne przekazanie mieszkania Zamawiającemu.
 4. Przekazanie dokumentacji powykonawczej i gwarancji.
-

3. Szacowany łączny czas realizacji

ok. 10–18 tygodni

(zależnie od warunków budowy, dostępności materiałów i robót instalacyjnych).

4. Organizacja robót w budynku wielorodzinnym

1. Prace hałaśliwe prowadzić wyłącznie w godzinach akceptowanych przez SM Podzamcze.
 2. Windy muszą być zabezpieczone płytami / matami.
 3. Odpady budowlane muszą być wywożone codziennie — bez magazynowania na klatce.
 4. Pracownicy Wykonawcy muszą mieć identyfikatory.
 5. Niedopuszczalne jest składowanie materiałów w korytarzu wspólnym.
-

CZĘŚĆ X – SPECYFIKACJA ODBIORÓW I KONTROLI JAKOŚCI ROBÓT

1. Zasady ogólne odbiorów

1. Wszystkie roboty będą odbierane zgodnie z:
 - Warunkami Technicznymi,

- Polskimi Normami,
 - zasadami sztuki budowlanej,
 - wytycznymi producentów materiałów,
 - wytycznymi SM Podzamcze.
2. Każdy etap wymaga odbioru częściowego oraz wpisu do dziennika budowy (jeśli jest prowadzony).
 3. Roboty ukryte (instalacje, izolacje, warstwy podłogowe) **muszą zostać odebrane przed zakryciem.**
-

2. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu

Obowiązkowo odbierane są:

1. Warstwy posadzki przed ułożeniem okładzin.
2. Izolacje przeciwwilgociowe w:
 - łazience,
 - toalecie,
 - kuchni,
 - balkonie.
3. Przebiegi instalacji elektrycznej przed tynkowaniem / gładziami.
4. Instalacje wod-kan przed zabudową.
5. Instalacja gazowa przed zakryciem – z próbą szczelności.
6. Zabudowa rur c.o. — przed zamknięciem zabudowy GK.

Brak odbioru robót zakrywanych = obowiązek ich odkrycia na koszt wykonawcy.

3. Odbiór instalacji

3.1. Instalacja elektryczna

Wymagane dokumenty:

- protokoły pomiarów ochrony przeciwporażeniowej,
- pomiar rezystancji izolacji,
- pomiar skuteczności uziemienia,
- zgodność rozmieszczenia punktów z PFU.

3.2. Instalacja gazowa

Wymagane:

- próba szczelności (protokół),
- kontrola zgodności tras, odległości i przewodów wentylacyjnych,
- odbiór przez osobę z uprawnieniami gazowymi.

3.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna

- próby szczelności,
- kontrola spadków przewodów,
- kontrola montażu armatury.

3.4. Instalacja c.o.

- kontrola ciągłości obiegu,
- próba ciśnieniowa,
- sprawdzenie głowic termostatycznych.

3.5. Wentylacja

- drożność kanałów,
- pomiary ciągu (jeśli wymagane),
- poprawność montażu nawiewników.

3.6. System przywoławczy

- test każdego punktu przywołania,
- test sygnalizatora optyczno-akustycznego,
- test panelu kasowania,
- zgodność z częścią IV.

4. Odbiór stolarki i wykończeń

4.1. Okna trzyszybowe

- zgodność wymiarów,
- montaż "ciepły",
- szczelność,
- działanie klamek i okuć.

4.2. Parapety granitowe 3 cm

- grubość min. 3 cm (weryfikacja miarką),
- kapinos,

- estetyka montażu.

4.3. Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne

- światło przejścia min. 90 cm,
- przeszkolenia w drzwiach pokojowych,
- poprawny montaż ościeżnic regulowanych lub równoważnych.

4.4. Okładziny i posadzki

- równość powierzchni wg norm,
- brak spękań i odspojień,
- zgodność fug i wzoru płytek,
- panel AC5 – brak szczelin, poprawne dylatacje.

5. Odbiór łazienki i toalety (kluczowe pomieszczenia dostępności)

1. Wymiary:
 - toaleta: min. **160 × 160 cm**,
 - przestrzeń manewrowa 150 cm – weryfikacja realna.
2. Kabina walk-in:
 - bezprogowana,
 - prawidłowe spadki,
 - szczelność izolacji.
3. Wyposażenie dostępnościowe:
 - uchwyty montowane zgodnie z projektem,
 - odpowiednie wysokości umywalki, miski WC, baterii.
4. Wentylacja i odporność na wilgoć.

6. Odbiór końcowy

Odbiór końcowy obejmuje:

1. Przegląd całego mieszkania.
2. Sprawdzenie zgodności z PFU, w tym dostępności.
3. Weryfikację dokumentów:
 - protokoły prób,
 - deklaracje zgodności,
 - instrukcje,
 - schematy powykonawcze.

4. Wskazanie usterek – wykonawca usuwa je w terminie 7 dni (lub innym uzgodnionym).
 5. Podpisanie protokołu odbioru i przekazanie kluczy.
-

7. Gwarancja i rękojmia

1. Minimalny wymagany okres gwarancji:
24 miesiące – instalacje,
36 miesięcy – roboty budowlane i wykończeniowe.
2. W okresie gwarancji wykonawca zobowiązuje się do:
 - nieodpłatnego usuwania usterek,
 - naprawy elementów, które uległy uszkodzeniu z przyczyn technologicznych lub montażowych.