

Projekt: Kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe Żuław- Etap II- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
Nr projektu: POIS.02.01.00-00-00.0017/17

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

dla zadania p.n.: „Remont budynku zabytkowego Stopnia Wodnego Przegalina w formule zaprojektuj i wybuduj.”

Lokalizacja inwestycji	ul. Przegalińska 60, 80 – 690 Gdańsk, gmina Miasta Gdańska, powiat gdański, woj. pomorskie
Nazwy i kody CPV robót budowlanych	Usługi projektowe: 71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
	Roboty budowlane: 45000000-7 Roboty budowlane 45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno – kanalizacyjne i sanitarne 45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych 45314300-4 Instalowanie infrastruktury okablowania
Nazwa i adres zamawiającego	Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku
Imiona i nazwiska osób opracowujących PFU	Roman Kowalewski Karolina Wejchert
Spis zawartości	I. Część opisowa II. Część informacyjna

2021-11-04



Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego

1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego.....	3
1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	3
1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.	6
1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.	6
1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.	9
1.1.4. Stan zachowania budynku i przyczyny zniszczeń.	11
1.1.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.	12
1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w tym cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano – konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.	14
1.2.1. Dokumentacja projektowa.	14
1.2.2. Wymagania ogólne dot. wykonania i odbioru robót.	22
1.2.3. Przygotowanie terenu budowy.	25
1.2.4. Konstrukcja i architektura.	27
1.2.5. Instalacja.....	33
1.2.6. Wykończenie.	35
1.2.7. Zagospodarowanie terenu.....	35
2. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego.	36
2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.	36
2.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.....	36
2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.	36
2.4. Uzasadnienie braku podziału na części:.....	39



Spis załączników.

Załącznik nr 1.0. – Decyzja PWKZ z dnia 22.09.2020 roku, znak sprawy: RD.5140.8.2020.PŚ.

Załącznik nr 1.0.A – Decyzja PWKZ z dnia 14.05.2015 roku, znak sprawy: ZN.5142.439.2015.JT.

Załącznik nr 1.0.B – Decyzja PWKZ z dnia 30.03.2018 roku – znak: BMKZ.4125.502.2018.SG.

Załącznik nr 2.0. – Schemat podłączenia sieci do budynku G.

Załącznik nr 3.0. – Dokumentacja konserwatorska. Budynek nadzoru wodnego – elewacje, Śluza Przegalina, autorstwa Izabeli Huk – Malinowskiej z marca 2015 roku.

Załącznik nr 3A – Program prac konserwatorskich przy elewacji budynku nadzoru wodnego/ budynek G/ w kompleksie śluzy w Przegalinie” opracowany przez Konserwator Dziel Sztuki mgr Elżbietę Przebirowską w styczniu 2020 roku.

Załącznik nr 4.0. – ”Ekspertyza techniczna budynku wpisanego do rejestru zabytków – dot. budynku nadzoru wodnego (budynku G) w kompleksie śluzy w Przegalinie, dawnego domu nadzorcy śluzy”. Opracowanie Zakładu Usługowego Projektowania, Nadzoru Budowlanego i Oceny Stanu Technicznego Budynków inż. Ryszard Kowalski z czerwca 2021 roku.

Załącznik nr 5.0. – Dokumentacja fotograficzna.



1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego.

Niniejszy program funkcjonalno – użytkowy został sporządzony 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 (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1129).

Niniejsze opracowanie powstało w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego w trybie zaprojektuj i wybuduj w zakresie remontu budynku biurowego nadzoru wodnego – budynku G – dawny dom dozorczy śluzy – znajdującego się na obszarze Stopnia Wodnego Przegalina na rzece Martwa Wisła, ul. Przegalińska 60, na działce nr 105/10, obręb 0143 Przegalina w Gdańsku (gmina Miasta Gdańska, powiat gdański, woj. pomorskie).

W ramach zadania pn.: Przebudowa Stopnia Wodnego Przegalina na Rzece Martwa Wisła prowadzone są aktualnie prace budowlane na terenie Stopnia Wodnego w Przegalinie. Budynek nadzoru wodnego – budynek G – dawny dom dozorczy śluzy – został wyłączony z zakresu w/w realizacji ze względu na wpisanie obiektu do rejestru zabytków nieruchomości, pod numerem rejestru: A-1645 – decyzją PWKZ z dnia 22.09.2020 roku – znak sprawy: RD.5140.8.2020.PŚ – decyzja ta stanowi załącznik nr 1.0. do niniejszego opracowania.

Dodatkowo budynek G – dawny dom dozorczy śluzy jest częścią zespołu śluzy komorowej Przegalina Północna na rzece Martwej Wiśle. Zespół ten jest wpisany odrębnie do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14 listopada 1997 roku – znak sprawy: WKZ-5340/25/97/6704 – dawniej pod numerem A-1178, obecnie pod numerem A-1645, a działka na której znajduje się budynek – nr 105/10 znajduje się w granicach wpisu tego zespołu.

Zamawiający dołącza do niniejszego opracowania decyzje uzyskane przed wpisaniem budynku do rejestru zabytków i przed wstrzymaniem planowanych prac remontowych w budynku G, tj.: uzyskane pozwolenie konserwatorskie PWKZ z dnia 14.05.2015 roku, znak sprawy: ZN.5142.439.2015.JT (załącznik nr 1.0.A), którego ważność przedłużono decyzją z dnia 30.03.2018 roku – znak: BMKZ.4125.502.2018.SG (załącznik nr 1.0.B).

Załączone dokumenty mogą służyć Wykonawcy w celach pomocniczych, przy realizowaniu dokumentacji technicznej, koniecznej do uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, opinii, decyzji i uzgodnień, a co za tym idzie wykonania kompleksowego remontu budynku biurowego nadzoru wodnego, znajdującego się w Przegalinie.

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Zamówienie dotyczy remontu istniejącego budynku G znajdującego się w zakresie Stopnia Wodnego Przegalina, ul. Przegalińska 60, 80 – 690 Gdańsk, gmina Miasta Gdańska, powiat gdański, woj. pomorskie.

W przedmiotowym budynku G planowane jest utworzenie pomieszczeń biurowych dla kadry technicznej obsługującej zespół śluz oraz zaplecza socjalnego dla pracowników obsługujących lodołamacze. Lodołamacze będą stacjonować przy nabrzeżu postojowym przebudowywanym w ramach zadania nr 10 pn. „Przebudowa stopnia wodnego Przegalina”.



Docelowo w Przegalinie będzie utworzonych 12 stanowisk dla lodołamaczy, minimalny skład załogi dla 1 lodołamacza to 3 osoby.

W ramach zamówienia, którego dotyczy opracowanie, Wykonawca powinien sporządzić kompletną dokumentację projektową. Kolejno na podstawie przygotowanej dokumentacji należy uzyskać wszelkie niezbędne decyzje, uzgodnienia, opinie i pozwolenia oraz wykonać kompleksowy remont budynku G.

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy wraz z załącznikami stanowi podstawę do:

- Przeprowadzenia procedury wyboru wykonawcy w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
- Przygotowania oferty przez Wykonawcę.
- Zawarcia umowy z Wykonawcą na wykonanie dokumentacji projektowej, uzyskanie wszelkich koniecznych decyzji administracyjnych (a także: uzgodnień, opinii, pozwoleń) i realizację robót budowlanych.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

- Wykonanie Inwentaryzacji konserwatorsko – konstrukcyjnej, pod kątem zachowania elementów pierwotnych. Inwentaryzację należy wykonać przed rozpoczęciem fazy projektowania.
- Wykonanie zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane – Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784.), kompletnej dokumentacji projektowej.

Dokumentacja projektowa powinna zapewnić dostosowanie istniejącego obiektu do zgodności z obowiązującymi normami i przepisami. W szczególności należy zapewnić zgodność z warunkami ochrony przeciwpożarowej, zachowanie wymagań określonych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym, oraz zgodność z wykonaną dokumentacją, którą stanowi: "Ekspertyza techniczna budynku wpisanego do rejestru zabytków – dot. budynku nadzoru wodnego (budynku G) w kompleksie śluży w Przegalinie, dawnego domu nadzorcy śluży" – załącznik nr 4.0. do niniejszego opracowania.

- O ile okaże się to konieczne uzyskanie niezbędnych odstępstw od obowiązujących przepisów.
- Uzyskanie – na podstawie stosownych upoważnień przekazanych przez Zamawiającego – wszelkich niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń w celu wykonania kompleksowego remontu budynku G, w tym m.in.:
 - Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwalającej na prowadzenie robót budowlanych na mocy art. 36.1. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710, ze zmianami.).
 - Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, którą wydaje odpowiedni organ administracji architektoniczno – budowlanej na mocy art. 28 ust 1a ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zmianami).
- Sporządzenie przedmiaru robót oraz kosztorysu inwestorskiego.



- Sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót według wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego.
- Sporządzenie harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych, w kwotach brutto z podziałem na miesiące.
- Wykonanie dokumentacji konserwatorskiej w trakcie realizacji zadania oraz powykonawczej dokumentacji konserwatorskiej – po zakończeniu zadania.
Zgodnie z wymogami prawa budowlanego i ustawą o ochronie zabytków należy wykonać powykonawczą dokumentację opisową oraz fotograficzną. Na projekcie budowlanym, należy nanieść wszystkie zmiany dokonane w trakcie realizacji, a pozostałe rysunki i część opisową opatrzyć klauzulą „roboty wykonane zgodnie z projektem”, pod którą winien podpisać się kierownik budowy. W przypadku wprowadzenia zmian do projektu, także zgodę projektanta na zastosowane zmiany. Dokumentacja konserwatorska winna obejmować opis oraz niezbędne rysunki i fotografie dokumentujące poszczególne elementy przed, w trakcie oraz po zakończeniu prac z precyzyjnym opisem zastosowanych technologii i użytych materiałów.
- Wykonanie kompleksowych robót remontowych budynku G na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz uzyskanych decyzji, uzgodnień, opinii itp.
- Wykonawca zapewni kierownika prac konserwatorskich oraz kierownika robót posiadającego odpowiednią praktykę w zakresie realizacji robót budowlanych przy zabytkach.
- Pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych. Nadzór autorski dotyczył będzie wszystkich branż – dla których sporządzony został projekt budowlany.
- Wykonanie kompletnej dokumentacji powykonawczej.
- Skuteczne zgłoszenie zakończenia robót budowlanym odpowiednim organom nadzoru budowlanego / ewentualnie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Zamawiający oczekuje, że na etapie prowadzenia prac projektowych Wykonawca będzie przedstawiał Zamawiającemu comiesięczny, pisemny raport, utworzony w formie tabelarycznej, określający zaawansowanie prac projektowych wraz ze szczegółowymi informacjami dot. zakresu aktualnie realizowanych prac, postępów w odniesieniu do raportów poprzednich i ewentualnie napotkanych trudności w realizacji zadania oraz inf. w zakresie dotrzymania terminów określonych w harmonogramie prac projektowych.

Zamawiający oczekuje, że prace budowlane wykonane w oparciu o wykonaną dokumentację projektową:

- ✓ zostaną wykonane z należytą starannością, w wysokim standardzie jakościowym, zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej,
- ✓ zapewnią podniesienie standardu funkcjonalnego i użytkowego oraz dostosują obiekt do obowiązujących przepisów p.poż, bhp oraz sanitarnych,



- ✓ uczytelnią wartość estetyczną budynku G – typowego dla drewnianej architektury Żuław – w szczególności poprzez przywrócenie możliwych jeszcze do odtworzenia charakterystycznych elementów zdobniczych (okiennic, obramień okiennych, naprawy dekoracji laubzekinowej werandy, ozdobnych szczytów i ostatków belek stropowych),
- ✓ usunąć przyczyny i skutki zniszczenia obiektu oraz w miarę możliwości zabezpieczyć go przed destrukcją w przyszłości – głównie przed niszczącym działaniem wody, przed korozją biologiczną i przed niszczącym działaniem czynników atmosferycznych.

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.

Obiekt objęty opracowaniem charakteryzuje się następującymi parametrami użytkowymi:

1. Powierzchnia zabudowy: 145,90 m²
2. Powierzchnia użytkowa: 232,26 m²
3. Kubatura: 583,60 m³
4. Wys. pomieszczeń piwnicy: 2,02 m.
5. Wys. pomieszczeń parteru: 2,40 m.
6. Wys. pomieszczeń I piętra: 2,17 – 2,40 m.

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest na półwyspie pomiędzy dwoma śluzami – północną i południową w kompleksie Stopnia Wodnego Przegalina – ul. Przegalińska 60, 80 – 690 Gdańsk, gmina Miasta Gdańska, powiat gdański, woj. pomorskie. Aktualnie w ramach realizowanego zadania pn.: Przebudowa Stopnia Wodnego Przegalina na rzece Martwa Wisła, prowadzone są prace budowlane na terenie Stopnia Wodnego w Przegalinie. Planowany termin zakończenia prowadzonych prac grudzień 2021 roku.

Budynek nadzoru wodnego – budynek G – dawny dom dozorca śluzy – został wyłączony z zakresu w/w realizacji ze względu na wpisanie obiektu do rejestru zabytków nieruchomych, pod numerem rejestru: A-1645 – decyzją PWKZ z dnia 22.09.2020 roku – znak sprawy: RD.5140.8.2020.PŚ.

Dodatkowo budynek G – dawny dom dozorca śluzy jest częścią zespołu śluzy komorowej Przegalina Północna na rzece Martwej Wiśle. Zespół ten jest wpisany odrębnie do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14 listopada 1997 roku – znak sprawy: WKZ-5340/25/97/6704 – dawniej pod numerem A-1178, obecnie pod numerem A-1645, a działka na której znajduje się budynek – nr 105/10 znajduje się w granicach wpisu tego zespołu.

Tym samym należy uzyskać wszelkie niezbędne uzgodnienia, decyzje i pozwolenia wynikające bezpośrednio z wpisania budynku G do rejestru zabytków oraz wynikające z położenia budynku G w zakresie obszaru wpisanego do rejestru zabytków, a



umożliwiający uzyskanie pozwolenia na realizację prac remontowych w budynku G oraz umożliwiającą realizację tych prac.

Zgodnie z art. 29 ust. 7 Prawa budowlanego ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1333 ze zmianami):

„Roboty budowlane, o których mowa w art. 29 ust. 1–4, wykonywane:

1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków – wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę (...),

– przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.”

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzony uchwałą Rady Miasta XV/483/1999 z dnia 28.10.1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspy Sobieszewskiej. Budynek G znajduje się w obszarze o numerze 202-51 zgodnie z mapą załączoną do MPZP. Teren o kodzie 202-51 posiada funkcję wydzieloną jako: Śluza w Przegalinie. W karcie terenu do MPZP, w warunkach konserwatorskich zapisano że: *„Zespół śluzy w Przegalinie posiada wartości kulturowe. Obowiązuje procedura uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.”*

W warunkach wynikających z ochrony środowiska, zapisano że:

- Śluza stanowi element prawego wału przeciwpowodziowego Martwej Wisły, a wszelkie roboty budowlane przeprowadzone w rejonie śluzy **wymagają przed wydaniem pozwolenia na budowę wydania pozwolenia wodnoprawnego.**
- Teren w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.

Obszar objęty inwestycją zgodnie z obowiązującymi mapami zagrożenia powodziowego (MZP, arkusz mapy N-34-62-B-b-1) znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza oraz rzeki Wisły w myśl art. 16 pkt 34 lit. c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 624 ze zmianami), tj. w *obszarze między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wybudowano wał przeciwpowodziowy (...).*

Zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 624 ze zmianami):

„Pozwolenie wodnoprawne jest wymagane również na:

1) lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

a) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) nowych obiektów budowlanych;

2) gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania (...).”

Jednakże w zakresie prac związanych z remontem budynku G w Przegalinie nie są planowane czynności wymienione w art. 390 ust. 1 Prawo wodne.



W zakresie prac związanych z remontem budynku G w Przegalinie nie są planowane także czynności wymienione w art. 389 w/w ustawy, których realizacja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

W art. 389 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, obowiązującej ustawy prawo wodne, określono elementy, których realizacja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, tj.:

„Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na:

- 1) usługi wodne;*
- 2) szczególne korzystanie z wód;*
- 3) długotrwale obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej;*
- 4) rekultywację wód powierzchniowych lub wód podziemnych;*
- 5) wprowadzanie do wód powierzchniowych substancji hamujących rozwój glonów;*
- 6) wykonanie urządzeń wodnych;*
- 7) regulację wód, zabudowę potoków górskich oraz kształtowanie nowych koryt cieków naturalnych;*
- 8) zmianę ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wód;*
- 9) prowadzenie przez wody powierzchniowe płynące w granicach linii brzegu oraz przez wały przeciwpowodziowe obiektów mostowych, rurociągów, przewodów w rurociągach osłonowych lub przepustów;*
- 10) prowadzenie przez śródlądowe drogi wodne oraz przez wały przeciwpowodziowe napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych.”*

W ramach prac remontowych budynku G – który znajduje się w obszarze służby stanowiącej element prawego wału przeciwpowodziowego Martwej Wisły – nie są planowane do realizacji, prace wymienione w art. 176 ust. 1 prawa wodnego.

W art. 176 ust. 1. Prawa wodnego, zapisano że:

„W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: (...)

- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;*
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;*
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;*
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału (...).*

Zamawiający zastrzega, że konieczne jest przeanalizowanie przez Wykonawcę przepisów prawnych i dokonanie analizy własnej, konieczności uzyskania poszczególnych decyzji, pozwoleń, uzgodnień lub opinii w odniesieniu do przepisów obowiązujących, z uwzględnieniem projektowanych i planowanych do realizacji robót budowlanych.



1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.

Dawny dom dozorczy śluzy wzniesiono około 1895 roku wraz z ukończeniem budowy, trwającej w latach 1889 – 1895 śluz wodnych na rzece Martwej Wiśle w Gdańsku – Przegalinie. W Przegalinie zbudowano dwie śluzy – południową – przeznaczoną do spławiania tratw i północną – umożliwiającą właściwą żeglugę śródlądową oraz pełniącą funkcję przeciwpowodziową. Obecnie zachowała się tylko historyczna śluza północna – wpisana do rejestru zabytków wraz z infrastrukturą terenową, nabrzeżami oraz dwoma budynkami przy komorze śluzy. Śluzę południową zastąpiono nową, wybudowaną w latach 1972 – 1980.

Budynek dozorczy śluzy znajduje się w środkowej części półwyspu między dwoma kanałami – północnym i południowym, na zachód od komór śluz. Jego datowanie potwierdzają fotografie z 1895 roku oraz plan sytuacyjny z 1897 roku. Do obsługi wrót śluzy północnej potrzebnych było dwóch pracowników – być może dlatego dom dozorczy śluzy w Przegalinie, od początku podzielony był na bliźniacze, odrębnie skomunikowane mieszkania. Na jednej z archiwalnych fotografii widoczne są w fasadzie dwa wejścia do budynku poprzedzone niewielkim tarasem – wskazuje na to także wewnętrzny układ pomieszczeń, na każdej z kondygnacji, który rozplanowano wg zasady osiowości, z podziałem na dwie odrębne symetryczne części. Zapewne na początku XX wieku przebudowano taras na ganek oraz dodano okiennice.

Dom dozorczy śluzy w Przegalinie różni się od tradycyjnej zabudowy Wyspy Sobieszewskiej kształtem zwartej, prostopadłościenną bryły z charakterystycznym półpiętrzem poddasza pod silnie wysuniętym okapem niskiego, dwuspadowego dachu. Z kolei dostawiony w późniejszym czasie ganek z dekoracją laubzegową o uproszczonych, ludowych formach jest typowy dla zabudowy Sobieszewa z pocz. XX wieku.

Budynek zbudowano w konstrukcji mieszanej. Parter wykonano w konstrukcji wieńcowej z drewnianych, ociosanych prostokątnie belek, wspartych na wysokiej ceglanej podmurówce. Natomiast poddasze z wysoką ścianą kolankową i szczytami w konstrukcji szkieletowej, obitej z obu stron deskami. Całość nakrywa dwuspadowy, niski dach pokryty papą. Pośrodku fasady do konstrukcji dostawiono szeroki, zabudowany ganek, z przeszkleniami od frontu i wejściami z boku, wsparty na ceglanych słupkach, nakryty odrębnym dwuspadowym daszkiem. Budynek posiada w poziomie parteru okna rozmieszczone symetrycznie, wyposażone w okiennice, w poziomie poddasza okna nieotwieralne wąskie zakończone trójkątnie, natomiast w poziomie piwnicy znajdują się naświetla obudowane obszernymi ceglanymi studzienkami. Elewacje z zewnątrz nie są tynkowane. Zdobí je starannie wykonany detal snycerski. Złącza na węglach przysłonięte są drewnianymi boniami. Poddasze wykończono pionowym szalunkiem z ozdobnie wykrojonymi końcówkami desek oraz olistkowaniem styków. Dekoracyjnie wyprofilowano ostatki belek stropowych i krokwi pod okapem. Ganek ozdobiono ażurową dekoracją laubzegową o motywie wici roślinnej, zastosowaną w wiatrownicy oraz jako wsporniki okapu. Okna parteru ujęte są obramowaniami różnego typu i z różnego czasu, w części wymienionymi, lub uzupełnionymi. Okna przy drzwiach wewnątrz ganku mają szeroką profilowaną ramę – w oknie w zachodniej części domu z zachowanym ozdobnym



„fartuchem” pod parapetem. W pozostałych oknach w elewacji północnej zastosowano większe obramienie z profilowaną listwą naczółkową i gzymsem podokiennym. Przy pozostałych oknach – obramienia są uproszczone, modyfikowane – w formie prostej ramy z dwuspadowo zakończoną listwą naczółkową i gzymsem podokiennym. Przy części okien występują drewniane okiennice z okuciem, częściowo wtórne, uzupełnione w późniejszym okresie. Większość stolarki okiennej została wymieniona na nowe okna PCV z imitacją szprosów, lub bez podziałów. Zachowało się tylko jedno, oryginalne okno drewniane – na parterze (pojedyncze, 3 – kwaterowe, z okuciami), krosnowe drewniane okna we wschodniej części piwnic, kilka sztuk zdemontowanych, drewnianych, pięciokątnych okien z poddasza (okna te są zmagazynowane na strychu) oraz drewniane płycinowe drzwi zewnętrzne do zachodniego mieszkania (drzwi z ganku). Ponadto należy zwrócić uwagę na zachowane drobne, historyczne elementy takie jak: okucia okien, drzwi i okiennic, okrągłe metalowe wywietrzniki w cokole, ceramiczne elektryczne izolatory, metalowe tabliczki z dawną numeracją budynku.

Budynek jest podzielony na dwa, odrębne, jednakowo rozplanowane mieszkania z osobnymi wejściami. Układ wewnątrz obu części domu na parterze jest dwutraktowy, z małym korytarzem w trakcie frontowym, z zabiegowymi schodami na poddasze i do piwnic, usytuowanymi tuż obok wejścia. Na strychu wydzielono wtórnie dwa, małe pomieszczenia, po jednym w każdej części budynku. Piwnice składają się z dużej komory w trakcie tylnym i korytarza w przednim. Stropy nad parterem są drewniane, belkowe, nagie, z belkami ozdobnymi sfazowanymi na krawędziach. W piwnicach zastosowano ceglane sklepienie Kleina. Na strychu mieszkania wschodniego widoczna jest oryginalna więźba dachowa, z miejscowymi uzupełnieniami. W obu częściach domu schody prowadzone na poddasze są drewniane, z ozdobną tralkową balustradą z profilowanymi słupkami, w części zachodniej częściowo zmodyfikowane, w części wschodniej w lepszym stanie – dodatkowo z zachowaną dekoracją w formie rozetek na policzkach stopni. Schody do piwnicy są ceglane. Zachował się także szereg innych elementów dawnego wystroju tj.: drewniana podłoga deskowa – obecnie odsłonięta w części wschodniej domu – być może zachowana także w pozostałych pomieszczeniach pod wtórną podłogą, ceglana posadzka w piwnicach, drewniane parapety z rynienkami na skraplającą się wodę – zachowane w części wschodniej, drewniane ościeżnice drzwiowe, część drewnianych drzwi płycinowych i deskowych – niektóre z zachowanymi klamkami, zawiasami oraz wzmocnione blachą drzwi w piwnicy zachodniej z niestandardowym zamknięciem zasuwami.

W związku z odrębnym użytkowaniem obu części domu, są one w różnym stanie zachowania. Dokonywano istotnych przekształceń i zmian na etapie użytkowania obiektu m.in.: niemal całkowicie wymieniono stolarkę okienną oraz część drzwi na współczesne – bez odwzorowania formy historycznej, wtórnie przebito prostokątne okienko we wschodniej ścianie szczytowej, wykończono poddasze części zachodniej płytami gipsowo – kartonowymi. Części detali okiennic, obramień okiennych, schodów, drewnianych konstrukcji ścian – zostały uszkodzone, stwierdzono ich brak, lub naprawę bez odwzorowania formy historycznej. Wprowadzone zmiany są jednak odwracalne, a zniszczone elementy możliwe do rekonstrukcji.



1.1.4. Stan zachowania budynku i przyczyny zniszczeń.

Część ceglana elewacji budynku.

Na znacznych partiach muru ceglanoego widać mocno posunięte procesy wietrzeniowe oraz destrukcyjne. Miało na to wpływ wiele czynników biologicznych i fizykochemicznych. Nie bez znaczenia dla budynku jest bliskość Martwej Wisły, złe odprowadzenie wody z dachu budynku oraz destrukcyjna działalność człowieka wraz ze składającymi się na nią licznymi remontami. Bardzo duży wpływ na zniszczenie części cokołowej ma zjawisko kapilarnego podciągania wody z gruntu wraz z zawartymi w nim solami i innymi nieczystościami.

Do równie ważnych czynników niszczących mury elewacji należy zaliczyć mikroorganizmy. Źródłem zakażenia obiektu jest przede wszystkim woda opadowa, zarówno ta padająca na obiekt bezpośrednio, jak i odbita od opaski betonowej, która kapilarnie podciąga i transportuje z gleby glony oraz inne drobnoustroje, które porastając mury spowodowały ich stałe zawilgocenie, zmiany barwne oraz nadtrawienie powierzchni kwasami organicznymi. W partii przyziemia, w okolicach rur spustowych są wyraźne zielone naloty glonów, porastające mocno zawilgocone fragmenty muru.

W kilku miejscach na murze, głównie w pobliżu otworów okiennych znajdują się pęknięcia – niektóre będą wymagały szycia systemowo prętami spiralnymi.

Cegła na cokołach była wtórnie scalana – o czym świadczy aktualny wygląd elewacji od strony południowej. Spoina została uzupełniona gładzią i fugą – wyprofilowaną prawie równo z licem. Spoina z zaprawy, z dużym udziałem cementu w znacznej części zachowała się dobrze. Studzienki doświetlające okna są wtórne i przyczyniają się do niszczenia elewacji – niestarczające przewiązanie z murem spowodowało jego uszkodzenie na poziomie gruntu, utrudniony jest również odpływ wody opadowej od muru.

W wielu miejscach cokołu budynku został pomalowany wtórnie farbą – głównie olejną, która łuszczy się i szpeci mur.

Część drewniana budynku.

Stan zachowania drewnianej części budynku jest zły. W nienajlepszym stanie jest wiele fragmentów drewnianych bali, z których wykonane są ściany budynku. Bale są mocno zniszczone przez ksylofagi, uszkodzone przez działanie grzybów i glonów. W wielu miejscach belki na murach były już naprawiane – bez zachowania podziałów. W złym stanie znajduje się uszczelnienie pomiędzy belkami – oryginalne wykonane było z pakuł lnianych, lub konopnych – wtórnie szczeliny uzupełniono linami, pianką poliuretanową, zaprawą cementową i silikonem. W złym stanie jest ściana kolankowa budynku – została ona wykonana z cienkich desek, z zewnątrz i wewnątrz przybitych do konstrukcji drewnianej – bez wykonanego, jakiegokolwiek ocieplenia. Cienkie deski ulegają szybkiemu niszczeniu pod wpływem warunków atmosferycznych – zniszczona warstwa farby, zabezpieczającej deski od zewnątrz nie spełnia aktualnie swojej funkcji ochronnej. Drewniane okna na poziomie parteru i strychu zostały wymienione na plastikowe z imitacją szprosów. Częściowo zachowały się historyczne obramowania okienne, zwłaszcza części nad i pod oknem – istnieje jeszcze możliwość ich rekonstrukcji. Zachowały się fotografie z oryginalnymi oknami parteru – fotografia nr 6.0. – w opracowaniu – Pani Elżbiety Przebirowskiej ze stycznia 2020 roku, stanowiącym załącznik do niniejszego PFU – oraz dwa półokna z I fazy chronologicznej –



dzięki, którym możliwe jest odtworzenie ich oryginalnej formy. W lewej części budynku – na strychu, zachowała się część oryginalnych, zdemontowanych, pięciokątnych okien, oryginalne jest także zamurowane okno piwniczne znajdujące się po lewej stronie budynku. Dużą rolę w wyglądzie budynku odgrywają zachowane, historyczne okiennice, które wraz z obramieniami są w złym stanie. Wtórne okiennice nie są wystarczająco podobne do historycznych, a w kilku oknach w ogóle nie ma okiennic.

W złym stanie znajdują się kolejne, nieoryginalne elementy elewacji tj.: schody wraz z poręczami oraz przedłużenia daszków werandy znajdujące się po obu stronach budynku.

Na drewnianych ścianach i elementach wystroju znajduje się wiele warstw spękanych, łuszczących się i poprzecieranych farb, pierwotnie zabezpieczających powierzchnię drewna przed zniszczeniem – jednocześnie nadając charakter i estetykę budowli. W celu ustalenia historycznej kolorystyki zostały wykonane odkrywki konserwatorskie, a ich wyniki zostały przedstawione w aneksie nr 1 do opracowania Pani Elżbiety Przebirowskiej ze stycznia 2020 roku, stanowiącego załącznik do niniejszego PFU.

Pozostałe elementy budynku i elewacji.

Całkowitemu zniszczeniu uległo oryginalne pokrycie dachowe. Obecne przykrycie papą jest szczelne, lecz nie spełnia funkcji trwałej ochrony obiektu oraz wymogu estetycznego. Nieestetycznie wyglądają także różne formy kominów i wtórne wylazy dachowe. Niewłaściwy i zniszczony jest system odprowadzający wodę z obiektu – nieszczelne obróbki blacharskie, brak wyprowadzenia rynien do instalacji odprowadzającej wodę. Wzdłuż bocznych elewacji zlokalizowana jest spękana, betonowa wylewka. Uszkodzona jest instalacja odgromowa.

Na ścianach zewnętrznych budynku znajdują się zachowane w dobrym stanie ściagi stalowe, murłaty, stare zawiasy okiennic i drzwi wejściowych do budynku, historyczne kratki wentylacyjne oraz stare porcelanowe izolatory elektryczne – charakterystyczne dla okresu przedwojennego i podkreślające zabytkowy charakter budynku – te wszystkie elementy powinny zostać zachowane.

1.1.5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.

W wyniku realizacji planowanych prac nie przewiduje się zwiększenia powierzchni użytkowej na poszczególnych kondygnacjach budynku. Zestawienie poszczególnych pomieszczeń wraz z ich powierzchnią przedstawiono w tabeli poniżej.



Tabela nr 1.0. Szczegółowe zestawienie istniejących pomieszczeń w budynku G.

Budynek biurowy nadzoru wodnego (budynek G) SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE ISTNIEJĄCYCH POMIESZCZEŃ		
Nr. Pomieszczenie		Powierzchnia [m2]
Piwnica		
0.1	Korytarz	6,42
0.2	Magazyn	14,30
0.3	Magazyn	14,30
0.4	Korytarz	6,42
	Powierzchnia użytkowa piwnicy	41,44
Parter		
1.1	Weranda	5,54
1.2	Korytarz	10,15
1.3	Biuro	19,54
1.4	Biuro	10,24
1.5	Biuro	9,04
1.6	Pom. sanitarne	6,34
1.7	Weranda	5,54
1.8	Korytarz	10,27
1.9	Pom. sanitarne	6,47
1.10	Pom. socjalne	9,20
1.11	Biuro	10,00
1.12	Biuro	19,44
	Powierzchnia użytkowa parteru	121,77
Poddasze		
2.1	Archiwum	19,65
2.2	Archiwum	3,25



2.3	Archiwum	11,90
2.4	Archiwum	19,66
2.5	Archiwum	11,66
2.6	Archiwum	2,93
	Powierzchnia użytkowa poddasza	69,05
	Powierzchnia użytkowa łącznie	232,26

Źródło: Opracowanie własne.

Zamawiający dopuszcza odstępstwa od wymiarów i powierzchni poszczególnych pomieszczeń określonych w niniejszym opracowaniu w granicach +/- 20%, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia zmian z Zamawiającym oraz spełnienia wymogów i założeń funkcjonalnych budynku, a także zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się zmianę lokalizacji poszczególnych pomieszczeń, w szczególności ze względu na uwarunkowania techniczne, powstałe w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej. Konieczne jest jednak uzyskanie w tej kwestii akceptacji Zamawiającego. Dopuszcza się także adaptację istniejących pomieszczeń w budynku, na nowe pomieszczenia techniczne, obsługowe, pomieszczenia stanowiące zaplecze, jeśli wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z obowiązujących przepisów.

1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w tym cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano – konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Inwestycja, której dotyczy niniejsze opracowanie realizowana będzie w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Formuła ta wymaga od Wykonawcy ujęcia w cenowej ofercie ryczałtowej wykonania następujących elementów kontraktu:

- wykonania dokumentacji projektowej wraz z pozyskaniem wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień, warunków i decyzji,
- wykonania na podstawie powyższej dokumentacji robót budowlanych opisanych w niniejszym PFU wraz z wykonaniem geodezyjnej inwentaryzacji i dokumentacji powykonawczej oraz zgłoszeniem zakończenia robót do odpowiedniego organu.

1.2.1. Dokumentacja projektowa.

Przedmiot umowy obejmuje wykonanie:

1. Projektu budowlanego – na który składają się trzy opracowania techniczne w zakresie:

a) zagospodarowania terenu inwestycji (tzw. projekt zagospodarowania działki lub terenu) obejmującego: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy



istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, informację o obszarze oddziaływania obiektu;

b) formy architektoniczno-budowlanej (tzw. projekt architektoniczno-budowlany) obejmującej: układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych, charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych, opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego, projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko, charakterystykę ekologiczną, informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r.;

c) szczegółowych rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych (tzw. projekt techniczny) dotyczących: rozwiązań konstrukcyjnych projektowanych obiektów wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, charakterystyki energetycznej - w przypadku budynków, niezbędnych rozwiązań technicznych oraz materiałowych, w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, inne opracowania projektowe – zob. art. 34 ust. 3 pkt 1-3 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zmianami).

Uwaga. Dwie pierwsze – w wymienionych wyżej części projektu budowlanego są przedmiotem dokumentacji przedkładanej organom administracji architektoniczno-budowlanej do zatwierdzenia w trakcie wydawania pozwolenia na budowę, o czym stanowi art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zmianami), który wskazuje, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego **wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.**

W świetle art. 34 ust. 3c ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zmianami). projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych należy dołączyć m.in. oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu **projektu technicznego** dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania



działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym i rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

Projekt techniczny należy wykonać w branżach: architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji sanitarnych: wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, wodno-kanalizacyjnej, instalacji grzewczej, instalacji gazowej; instalacji elektrycznych; teletechnicznych; instalacji odgromowej – w 4 egzemplarzach w wersji papierowej dla każdej z branż + 1 wersja elektroniczna na płycie CD/DVD, lub na innym nośniku danych.

Projekt budowlany w zakresie zagospodarowania terenu inwestycji oraz formy architektoniczno-budowlanej należy przekazać Zamawiającemu 4 egzemplarze dokumentacji w wersji papierowej + 1 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD, lub na innym nośniku danych.

2. Przedmiarów robót, który powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami, zawierać zestawienie przewidzianych do wykonania robót w kolejności technologicznej, z ich opisem i wyliczeniem. Forma opracowania musi być zgodna z przedmiarem, stanowiącym element kosztorysu inwestorskiego. Należy przekazać Zamawiającemu 4 egzemplarzach w wersji papierowej.

3. Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, opracowanie powinno być szczegółowe i zawierać dokładny opis poszczególnych robót podstawowych. Należy przekazać Zamawiającemu 4 egzemplarzach w wersji papierowej.

4. Kosztorysu inwestorskiego. Opracowanie powinno być sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności 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 (tj. Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389) w oparciu o kody CPV. Wykonawca jest zobowiązany do uzgadniania z Zamawiającym założeń wyjściowe do kosztorysowania. Należy przekazać Zamawiającemu 4 egzemplarzach w wersji papierowej.

Dokumentacje wymienione w pkt. od 2 do 4, także należy przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej: na płycie CD/DVD, lub innym nośniku danych.

Dokumentacja projektowa powinna:

- być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Na jej podstawie realizowany będzie pełny zakres robót budowlanych niezbędnych dla użytkowania obiektu;
- w swojej treści określać przedmiot zamówienia, w tym w szczególności technologie robót, materiały i urządzenia a także przyjęte rozwiązania materiałowe, wybrane technologie, urządzenia i wyposażenia, przy przestrzeganiu Polskich Norm przenoszących europejskie normy zharmonizowane;
- posiadać oświadczenia o wzajemnym skoordynowaniu technicznym opracowań projektowych, które powinny być wykonane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiednich specjalnościach;



- posiadać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia i sprawdzenia rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;

Wszelkie wskazania i propozycje rozwiązań zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią minimalne wymagania jakościowe i funkcjonalne określone przez Zamawiającego.

W trakcie wykonywania prac projektowych niezbędnych do realizacji zadania, którego dotyczy niniejszy dokument, Wykonawca zobowiązany jest do sukcesywnego przedstawiania Zamawiającemu elementów opracowań projektowych oraz propozycji technicznych, a także innych – koniecznych do realizacji zadania – dokumentów (m.in. wniosków wraz z załącznikami o wydanie decyzji administracyjnych, uzgodnień, opinii, warunków, itp.).

Akceptacja przez Zamawiającego zaproponowanych przez Wykonawcę rozwiązań technicznych jest warunkiem koniecznym do kontynuowania prac projektowych i wymaga każdorazowego pisemnego potwierdzenia w formie protokołu sporządzonego z udziałem upoważnionych przedstawicieli umawiających się stron.

Prace projektowe muszą być wykonane zgodnie z wymaganiami obowiązujących polskich przepisów, norm i instrukcji, a niewyszczególnienie w niniejszym opracowaniu, przez Zamawiającego jakichkolwiek obowiązujących aktów prawnych, nie zwalnia Wykonawcy od ich stosowania.

W celu uwzględnienia przez Wykonawców ewentualnie występujących, a nieopisanych w opracowaniu uwarunkowań, Zamawiający zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej w terenie.

Autorskie prawa majątkowe do dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity Dz.U. 2021r. poz. 1062) w całości przechodzą na Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Przeniesienie majątkowych praw autorskich do wyników prac, obejmuje wszystkie znane w chwili zawarcia umowy pola eksploatacji, a w szczególności:

- utrwalanie, kopiowanie, wprowadzanie do pamięci komputerów i serwerów sieci komputerowych,
- wystawianie i publiczną prezentację (na ekranie), w tym podczas seminariów i konferencji,
- wykorzystywanie w materiałach wydawniczych oraz we wszelkiego rodzaju mediach audiowizualnych i komputerowych,
- prawo do korzystania z dzieł w całości lub w części oraz ich łączenia z innymi dziełami, opracowania poprzez dodanie różnych elementów, uaktualnianie, modyfikację, tłumaczenie na różne języki, zmianie barw, okładek, wielkości i treści całości lub ich części,
- publikację i rozpowszechnianie w całości lub w części za pomocą wizji lub fonii przewodowej albo bezprzewodowej przez stację naziemną, nadawanie za pomocą satelity, równoległe i integralne, nadawanie dzieła przez inną organizację radiową bądź telewizyjną, transmisje komputerową (sieć szerokiego dostępu – internet) łącznie z utrwalaniem w pamięci RAM oraz zezwaniem na tworzenie i nadawanie kompilacji.



W przypadku braku możliwości zaprojektowania remontu budynku zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.) należy uzyskać stosowne odstępstwo od wymagań przepisów w tym zakresie w trybie przewidzianym w § 2 ww. rozporządzenia MI.

Przedmiot umowy obejmuje ponadto:

- Zapewnienie przez Wykonawcę:
 - na etapie prac projektowych:
 - jako członka zespołu projektowego: specjalisty mykologa budownictwa posiadającego uprawnienia budowlane pozwalające na ocenę stanu technicznego budynków.
 - Jako członków zespołu projektowego:
 - Jedną osobę, która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i pełniła funkcję projektanta w branży konstrukcyjno – budowlanej, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno – budowlanej, oraz, która w okresie ostatnich 15 lat, liczonych wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert – w tym jako projektant wykonała co najmniej jeden projekt budowlany dotyczący branży konstrukcyjno - budowlanej w zakresie:
 - budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budynku, objętego ochroną konserwatora zabytków,
 - lub
 - budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budowli, objętej ochroną konserwatora zabytków,
 - jedną osobę, która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i pełniła funkcję projektanta w branży architektonicznej, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, oraz, która w okresie ostatnich 15 lat, liczonych wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert, jako projektant wykonała co najmniej jeden projekt budowlany dotyczący architektury obiektu w zakresie:
 - budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budynku, objętego ochroną konserwatora zabytków,
 - lub



- budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budowli, objętej ochroną konserwatora zabytków,
- Projektantów branżowych posiadających uprawnienia budowlane do projektowania udzielone w specjalności:
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - Lub posiadający ważne uprawnienia budowlane wydane wg. wcześniej obowiązujących przepisów uprawniające do projektowania w branży jw. Rozumianymi zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U z 2020 poz. 1333 z póź. zm.)
 - Wykonawca zapewni innych projektantów branżowych jeśli będzie wymagane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1333 z póź. zm.)
- na etapie wykonywania robót budowlanych,:
- osobę, która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i pełniła funkcję kierownika budowy, i która spełnia łącznie następujące wymagania:
 - posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej,
 - w okresie ostatnich 15 lat, liczonych wstecz od dnia, w którym upływa termin składania ofert, jako kierownik budowy lub kierownik robót, lub inspektor nadzoru, sprawowała nadzór nad wykonaniem co najmniej dwóch robót budowlanych, które obejmowały wykonanie robót budowlanych o wartości brutto nie mniejszej niż 200 000 zł każda, w zakresie:
 - budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budynku, objętego ochroną konserwatora zabytków,
 - lub
 - budowy lub rozbudowy, lub przebudowy, lub remontu budowli, objętej ochroną konserwatora zabytków,



- osobę, która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i pełniła funkcję kierownika robót budowlanych w branży konstrukcyjno-budowlanej, i która spełnia łącznie następujące wymagania:
 - posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno – budowlanej,
 - przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru lub inwentarza muzeum będącego instytucją kultury. Osoba ta spełnia wymagania, o których mowa w art. 37c Ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r poz. 710 ze zmianami)
- osobę, która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i kierowała pracami konserwatorskimi przy zabytku nieruchomym, która ukończyła studia drugiego stopnia lub jednolite studia magisterskie, w zakresie konserwacji i restauracji dzieł sztuki lub konserwacji zabytków oraz która po rozpoczęciu studiów drugiego stopnia lub po zaliczeniu szóstego semestru jednolitych studiów magisterskich przez co najmniej 9 miesięcy brała udział w pracach konserwatorskich, pracach restauratorskich lub badaniach konserwatorskich, prowadzonych przy zabytkach wpisanych do rejestru, inwentarza muzeum będącego instytucją kultury lub zaliczanych do jednej z kategorii, o których mowa w art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r poz. 710 ze zmianami).
- W dziedzinach nieobjętych programem studiów wyższych, o których mowa powyżej, osoba która będzie uczestniczyła w realizacji zamówienia i kierowała pracami konserwatorskimi przy zabytku musi spełniać łącznie poniższe wymagania:
 - posiada świadectwo ukończenia szkoły średniej zawodowej oraz tytuł zawodowy albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe i dyplom potwierdzający posiadanie kwalifikacji zawodowych w zawodach odpowiadających danej dziedzinie,
 - lub posiada dyplom mistrza w zawodzie odpowiadającym danej dziedzinie

i

 - przez co najmniej 4 lata brała udział w pracach konserwatorskich, pracach restauratorskich lub badaniach konserwatorskich, prowadzonych przy zabytkach wpisanych do rejestru, na Listę Skarbów Dziedzictwa, do inwentarza muzeum



będącego instytucją kultury lub innych zabytkach zaliczanych do jednej z kategorii, o których mowa w art. 14a ust. 2 ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami),

- Kierowników robót posiadających uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi udzielone w specjalności:
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych
 - Instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - Lub posiadający ważne uprawnienia budowlane wydane wg. wcześniej obowiązujących przepisów uprawniające do kierowania robotami budowlanymi w branży jw. Rozumianymi zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 7 lipca 2020r. poz. 1333 z póź. zm.)
 - Wykonawca zapewni innych kierowników robót jeśli będzie wymagane zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 7 lipca 2020r. poz. 1333 z póź. zm.)
- Opracowanie ekspertyzy kominiarskiej – stanowiącej część dokumentacji projektowej.
- Opracowanie dla budynku ekspertyzy zabezpieczenia pożarowego – która powinna w szczególności określić możliwość wykorzystania historycznych materiałów z uwzględnieniem projektowanego sposobu użytkowania obiektu.
- Uzyskanie wszystkich niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń właściwych organów, niezbędnych do wykonania i odbioru całości zadania inwestycyjnego.
- Pełnienie nadzoru autorskiego przy realizacji robót opartych o wykonaną dokumentację projektową.
- Realizacji robót budowlanych w oparciu o opracowaną dokumentację projektową wraz z zapewnieniem przez Wykonawcę osoby upoważnionej do prowadzenia realizacji umowy tj. kierownika budowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcję branżowych kierowników robót w zakresie wynikającym z ustawy prawo budowlane i postanowień umowy. W przypadku jeśli wydana przez PWKZ decyzja będzie tego wymagała, Wykonawca zapewni kierownika prac konserwatorskich oraz kierownika robót posiadającego odpowiednią praktykę w zakresie realizacji robót budowlanych przy zabytkach.
- Sporządzenie kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z konserwatorską dokumentacją powykonawczą.



Dokumentację powykonawczą należy opracować zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2021 poz. 1333 ze zmianami) oraz innymi obowiązującymi przepisami.

- Przygotowanie do odpowiedniego organu wniosku wraz z załącznikami w celu zgłoszenia zakończenia robót lub dopuszczenia obiektu do użytkowania.

1.2.2. Wymagania ogólne dot. wykonania i odbioru robót.

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i fachowość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania Wykonawcy.

Drogi.

Przed rozpoczęciem wszelkich robót Wykonawca wraz z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego, powinni przeprowadzić wizję lokalną dróg dojazdowych do terenu budowy. Wszelkie istniejące uszkodzenia i inne ważne szczegóły należy udokumentować (zdjęcia/film, opis) i przekazać Zamawiającemu. Wykonawca w trakcie realizacji robót budowlanych powinien dbać o zachowanie czystości dróg dojazdowych do terenu budowy. W przypadku uszkodzenia nawierzchni dróg dojazdowych Wykonawca na własny koszt przywróci uszkodzone drogi do stanu sprzed inwestycji.

Wykonawca zastosuje się do ustawowych ograniczeń obciążenia na oś przy transporcie materiałów i wyposażenia na teren i z terenu robót. W przypadku konieczności przewozu ładunków nietypowych wagowo Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia, a o każdym takim przewozie powiadomi Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i Zamawiającego. Przy planowaniu transportu maszyn i materiałów oraz organizacji ruchu na czas trwania robót należy wziąć pod uwagę nośność nawierzchni. Wykonawca odtworzy w ramach kosztów własnych zniszczone nawierzchnie w zasięgu oddziaływania procesu budowlanego.

Przekazanie terenu budowy.

W czasie określonym w warunkach umowy Zamawiający przekaze teren budowy Wykonawcy. Przed rozpoczęciem wszelkich robót, Wykonawca z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego przeprowadzi wizję lokalną terenu budowy oraz terenu, na który roboty będą w jakikolwiek sposób oddziaływały.

Oznakowanie terenu budowy.

Wykonawca zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (tj. Dz.U. 2018 r. poz. 963) zobowiązany jest do oznakowania terenu budowy poprzez wstawienie tablicy informacyjnej.

W trakcie realizacji inwestycji Wykonawca zapewni zamontowanie na terenie budowy odpowiedniej tablicy informacyjnej, która po skończonej inwestycji może pełnić funkcję tablicy pamiątkowej. Szczegółowe parametry dot. wyglądu tablicy należy ustalić z Zamawiającym.

Zabezpieczenie interesów osób trzecich.



Wykonawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie przepisów prawa. W trakcie realizacji inwestycji Wykonawca powinien zapewnić ochronę własności publicznej i prywatnej oraz przejąć odpowiedzialność za ochronę instalacji i urządzeń, znajdujących się na powierzchni ziemi, podziemnych i naziemnych. W przypadku naruszenia urządzeń, bądź instalacji lub ich uszkodzenia w trakcie wykonywania robót lub na skutek zaniedbania, Wykonawca na swój koszt naprawi uszkodzenia w najkrótszym możliwym terminie przywracając stan sprzed awarii. Do usuwania uszkodzeń i awarii należy przystąpić nie później niż w ciągu 24 godzin od ich wystąpienia.

Ochrona środowiska.

W okresie trwania robót Wykonawca powinien podejmować wszelkie uzasadnione działania mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska zarówno na terenie budowy, jak i wokół terenu budowy. Wykonawca powinien unikać, uszkodzeń lub uciążliwości dla osób, lub własności społecznej wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

Stosując się do powyższych wymagań Wykonawca powinien mieć szczególny wzgląd na:

- ✓ lokalizację baz, warsztatów, magazynów, składowisk, dróg dojazdowych,
- ✓ środki ostrożności i zabezpieczenia przed: zanieczyszczeniem i skażeniem wód powierzchniowy, wód podziemnych i gleby pyłami, substancjami toksycznymi lub zanieczyszczeniami ropopochodnymi, emisją szkodliwych substancji do powietrza, zanieczyszczeniem nawierzchni ulic i innych dróg dojazdowych przez pojazdy wjeżdżające i wyjeżdżające z terenu budowy,
- ✓ ograniczenie emisji hałasu,
- ✓ ochronę flory i fauny.

Ponadto Wykonawca jest zobowiązany wypełniać obowiązki wynikające z uzyskanych na etapie prac projektowych decyzji administracyjnych oraz wszelkich warunków i uzgodnień.

Wykonawca będzie ponosił wszelkie opłaty i ewentualne kary za przekroczenia norm określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska, powstałe w trakcie realizacji robót budowlanych.

Bezpieczeństwo pracy i ochrona p.poż.

W trakcie realizacji robót Wykonawca musi przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności Wykonawca zadba, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz w warunkach niespełniających norm sanitarnych. Ponadto Wykonawca zapewni i utrzyma wszelkie urządzenia socjalne, sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony zdrowia ludzi i dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Wszelkie urządzenia i systemy muszą być zgodne z obowiązującymi w Polsce normami dotyczącymi BHP oraz innymi przepisami i wymaganiami dotyczącymi BHP. Wykonawca opracuje i wdroży Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia zgodny z wymaganiami prawa budowlanego. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego ma prawo do kontroli sprzętu pierwszej pomocy oraz warunków pracy, na terenie budowy. W zakresie ochrony p.poż. Wykonawca musi posiadać na terenie budowy i utrzymywać odpowiedni i zgodny z przepisami prawa sprzęt przeciwpożarowy. Sprzęt p.poż. powinien być zabezpieczony przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem



powstałym w wyniku realizacji robót lub spowodowanym bezpośrednio przez personel Wykonawcy.

Materiały.

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

Wyroby budowlane i instalacyjne wytwarzane według zasad określanych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej (np. beton, przewody instalacyjne) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określają specyfikacje techniczne.

Dla celów kontroli jakości, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego jest uprawniony do dokonywania kontroli materiałów stosowanych przez Wykonawcę.

Przed zaplanowanym wykorzystaniem jakichkolwiek materiałów Wykonawca przedstawi Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego do zatwierdzenia szczegółowe informacje o proponowanym źródle wytwarzania, zamawiania lub wydobywania tych materiałów oraz odpowiednie świadectwa badań laboratoryjnych i próbki.

Atesty materiałów, orzeczenia o jakości, recepty robocze i kontrolne wyniki badań, stanowią załącznik do odbioru robót i powinny być przechowywane przez Wykonawcę w odpowiednio zabezpieczonym miejscu na terenie budowy. Zaginięcie jakiegokolwiek dokumentu dot. budowy spowoduje jego natychmiastowe odtworzenie w formie przewidzianej prawem.

Wszystkie elementy robót, w których zostały zastosowane niezaakceptowane niezbadane materiały, nie zostaną odebrane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i Zamawiającego.

Kierownik budowy jest zobowiązany przez okres wykonywania robót przechowywać dokumenty stanowiące podstawę ich wykonania, a także wszelkie atesty, dokumenty zgodności oraz oświadczenia dotyczące wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu, a zastosowanych w obiekcie budowlanym.

Wykonawca zapewni właściwe składowanie i zabezpieczenie materiałów na placu budowy. Przed wbudowaniem materiałów, elementów budowlanych i urządzeń konieczna jest ich akceptacja przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

Sprzęt i transport.

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie sprzętu i maszyn, które nie spowodują niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót. Liczba oraz wydajność sprzętu i maszyn muszą gwarantować terminowość wykonania robót. Sprzęt wykorzystywany do wykonania robót budowlanych powinien spełniać normy dotyczące ochrony środowiska oraz powinien być dopuszczony do użytkowania zgodnie z przepisami prawa. Transport materiałów powinien odbywać się za pomocą takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na stan i jakość transportowanych materiałów.

Jakość wykonania robót budowlanych i ich kontrola.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów, Zamawiający przewiduje ustanowienie wiodącego inspektora nadzoru inwestorskiego oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje



branżowych inspektorów nadzoru (zespół inspektorów nadzoru) w zakresie wynikającym z ustawy prawo budowlane i postanowień umowy.

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakość stosowanych materiałów. Wykonawca zapewni odpowiedni system kontroli, laboratorium, personel, sprzęt, zaopatrzenie i wszystkie urządzenia niezbędne do pobierania próbek i badań materiałów oraz robót. Częstotliwość pomiarów i badań przeprowadzanych przez Wykonawcę powinna zapewniać sprawdzenie czy roboty zostały wykonane zgodnie z umową. Zakres badań zostanie szczegółowo ustalony i opisany przez Wykonawcę na etapie projektowania.

W czasie trwania realizacji zadania inwestycyjnego kontroli będą w szczególności poddane:

- ✓ rozwiązania projektowe zawarte w projekcie technicznym i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy;
- ✓ stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych;
- ✓ wyroby budowlane wytworzone na budowie np. beton na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi;
- ✓ sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami technicznymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Odbiór robót.

Wszystkie roboty budowlane wykonywane przez Wykonawcę będą kontrolowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, który na bieżąco dokonywał będzie odbiorów wykonanych elementów robót i odpowiednich wpisów w dzienniku budowy oraz przy udziale przedstawicieli instytucji wynikających z przepisów prawa, a określonych w uzyskanych na etapie prac projektowych – uzgodnieniach, decyzjach, postanowieniach, itp.

W trakcie realizacji inwestycji odbiorze podlegają roboty zanikające lub ulegające zakryciu. Odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu będzie dokonywany w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót.

Po zakończenia robót budowlanych sporządzany będzie protokół odbioru końcowego robót. Odbiór końcowy obiektu oraz przekazanie do eksploatacji (użytkownikowi) obiektu budowlanego odbywa się przy udziale przedstawicieli: Inwestora, Użytkownika, Nadzoru Inwestorskiego, Wykonawcy robót oraz przedstawicieli instytucji wynikających z przepisów prawa. Odbiór końcowy odbywa się po zgłoszeniu przez Wykonawcę Inwestorowi i Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego zakończenia robót.

Ponadto Wykonawca będzie zobowiązany do odbioru ostatecznego (pogwarancyjnego), który polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym i zaistniałych w okresie gwarancyjnym.

1.2.3. Przygotowanie terenu budowy.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy wykonać następujące czynności wstępne:

- Wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej obiektu.



- Mikroniwelacja terenu. Rozebranie opaski betonowej wykonanej bezpośrednio przy elewacji budynku. Przy elewacji południowej należy wyrównać teren w pasie o szerokości min. 1.0 m. Teren przy budynku w promieniu ~1,5m wyprofilować ze spadkiem 2-3% od budynku.
- Przycinka sanitarna – należy wyciąć krzewy i roślinność rosnącą bezpośrednio przy elewacji. Zamawiający zwraca uwagę, że wycięcie krzewów wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na wycinkę, wydawanej przez PWKZ.
- Należy zdemontować wszystkie przewody i instalacje prowadzone po elewacji. Skrzynkę na zawór odcinający gaz z powodu złego stanu technicznego należy wymienić (zaleca się rozważyć zmianę lokalizacji skrzynki gazowej na skrzynkę wolnostojącą).
- Zabezpieczenie pierwotnych elementów dekoracyjnych wokół których prowadzone będą prace renowacyjne i budowlane.
- Miejscowa dezynfekcja w budynku – dezynfekcji należy poddać wszystkie miejsca zawilgocone, które mogą być porażone glonami i grzybami.
- Miejscowe wzmocnienie pudrujących cegieł. W miejscach, gdzie struktura materiałów przeznaczonych do konserwacji jest na tyle osłabiona, że mogłaby ulec uszkodzeniu lub zniszczeniu w trakcie czyszczenia, usuwania nawarstwień, czy innych zabiegów, należy ją wzmocnić w stopniu umożliwiającym dalszą, bezpieczną pracę.
- Miejscowe, wzmocnienie osłabionych elementów drewnianych. Zabieg dotyczy zabytkowych elementów drewnianych (okiennic, olistwowania okien, dekoracji laubzekinowych), itd.
- Demontaż elementów obluzowanych. Wszystkie obluzowane detale, których stan budzi zastrzeżenia, powinny być poddane zabiegom stabilizującym.
- Nieczynne izolatory elektryczne, należy poddać konserwacji.

Uwaga. Wymagane metody i środki prowadzenia czynności wstępnych – wymienionych powyżej – w ramach realizacji prac konserwatorskich i zabezpieczających opisano szczegółowo w pkt. 14 „*Ekspertyzy technicznej budynku G wpisanego do rejestru zabytków*” – opracowanej przez Ryszarda Kowalskiego w czerwcu 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do niniejszego PFU. Załączone do PFU dokumenty mają służyć Wykonawcy w celach pomocniczych, przy realizowaniu nowej dokumentacji technicznej.



1.2.4. Konstrukcja i architektura.

Zamawiający zastrzega, że szczegółowy stan zachowania i ocenę wszelkich elementów konstrukcji budynku – zwłaszcza części drewnianej – można przeprowadzić po postawieniu rusztowań i dokładnym przeglądzie elewacji przez Wykonawcę. Wówczas też zostanie ustalony zakres koniecznych wymian i fleksów.

Szczegółowa ocena stanu elementów wewnętrznych budynku – podłóg drewnianych, ścian działowych, parteru, szalunków wewnętrznych ścian, niektórych elementów konstrukcji dachu – będzie możliwa po ich odsłonięciu spod warstw wtórnych. Złożeniem jest ograniczenie wymiany do koniecznego minimum.

W zakresie wymagań dotyczących konstrukcji Zamawiający nie ogranicza rozwiązań konstrukcyjnych, a jedynie zwraca uwagę jakie prace należy uwzględnić w dokumentacji projektowej. Bezwzględne jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, a projekt rozwiązań konstrukcyjnych powinien uwzględniać ekonomikę kosztów ich wykonania.

W ramach remontu budynku należy wykonać następujące prace:

1. W zakresie konserwacji murów ceramicznych.

1.1. Izolacje wodochronne:

- ✓ izolacje pionowe w części podpiwniczonej oraz w części niepodpiwniczonej budynku,
- ✓ izolacje poziome w części podpiwniczonej w postaci przepony oraz na ścianach wewnętrznych stykających się z gruntem.

1.2. Ręczne usunięcie wtórnych, cementowych zapraw i farb alkidowych.

1.3. Wzmocnienie pudrujących się elementów ceramicznych.

1.4. Oczyszczanie powierzchni ceramiki – cokół zewnętrzny.

1.5. Oczyszczanie powierzchni ceramiki – ściany i sklepienie w piwnicy.

1.6. Wykończenie powierzchni ścian piwnicznych.

1.7. Odsalanie ścian ceramicznych metodami mechanicznymi, przy użyciu szczotek ryżowych i odkurzaczy przemysłowych.

1.8. Przemurowania i wymiana cegieł – fragmenty muru o znacznym stopniu uszkodzenia, należy usunąć na głębokości wynikającej ze stopnia destrukcji.

1.9. Wypełnienie ubytków w ceglach gotową masą mineralną.

1.10. Spoinowanie.

1.11. Naprawa spękań muru ceramicznego.

1.12. Scalenie kolorystyczne elewacji.

1.13. Hydrofobizacja ceramiki cokołu.

2. W zakresie naprawy elementów i konstrukcji drewnianej.

2.1. Naprawa konstrukcji drewnianej – naprawa konstrukcji drewnianej budynku polegać powinna w jak największym stopniu na wzmocnieniu istniejących elementów, wymieniając jedynie elementy zniszczone, decydujące o bezpieczeństwie konstrukcji. Elementy drewniane budynku po ich oczyszczeniu, należy poddać ocenie mykologicznej in situ, konstruktor – specjalista mykolog winien dokonać oceny stopnia uszkodzenia poszczególnych elementów, klasyfikując drewno zdadne do ponownego wbudowania. Decyzja o wymianie winna być podjęta na komisji konserwatorskiej. Szacunkowy zakres wymiany konstrukcji drewnianej



ścian zrębowych ~40-50 %. Dokładny zakres wymiany będzie ustalony na etapie realizacji zadania, którego dotyczy niniejsze opracowanie. Ponadto w przypadku wszystkich elementów drewnianych konieczne jest wykonanie odpowiedniego zabezpieczenia ppoż.

2.2. Izolacja pozioma – istniejąca izolacja z papy smołowej i asfaltowej uległa naturalnemu zużyciu. Izolację pod podwalinami należy wykonać w postaci przepony wykonanej z folii HDPE o minimalnej grubości 2mm. Izolacja przeciwwilgociowa nie powinna wystawać poza lico ściany.

2.3. Podwaliny – istniejące podwaliny podlegają całkowitej wymianie (budynek i ganek). Nowoprojektowane podwaliny należy wykonać z drewna impregnowanego próżniowo klasy drewna klasy C 27, zaleca się wykonanie podwalin ścian zewnętrznych z drewna dębowego.

2.4. Płazy – należy oczyścić powierzchnie płazów z wtórnych powłok malarskich, usunąć wszelkie uszczelnienia połączeń poszczególnych płazów, a nowoprojektowane płazy wykonać z drewna impregnowanego próżniowo klasy drewna klasy min. C 24.

2.5. Uszczelnienie płazów.

2.6. Szalowanie ścian poddasza – należy oczyścić deski szczotkami ryżowymi, elementy uszkodzone przez grzyby domowe i owady ksylofagi wymienić lub wzmocnić przy żywicy poliuretanową. Odtworzyć profilowanie desek zewnętrznych. Szacunkowy zakres wymiany deskowania ścian zewnętrznych ze względów mykologicznych ~ 20-30%. Dokładny zakres wymiany zostanie ustalony na etapie realizacji zadania, którego dotyczy niniejsze opracowanie.

2.7. Naprawa elementów drewnianych konstrukcyjnych – naprawa polegać powinna na wzmocnieniu istniejących elementów w jak największym stopniu i wymianie jedynie elementów zniszczonych, decydujących o bezpieczeństwie konstrukcji. Wszystkie elementy drewniane porażone przez grzyby domowe zaliczane do I klasy szkodliwości z fragmentami drewna zdrowego o długości około 80 cm, bez względu na stopień uszkodzenia drewna należy usunąć z budynku. Decyzję o rodzaju i stopniu porażenia przez grzyby oraz owady winien podjąć specjalista mykolog, posiadający uprawnienia budowlane do oceny stanu technicznego budynków. Do naprawy należy stosować drewno o identycznych przekrojach, impregnowane, sezonowane, iglaste klasy min. C 24. Podczas wymiany stosować tradycyjne połączenia ciesielskie. Nowobudowane drewno oraz istniejące w miejscach najbardziej zagrożonych należy zaimpregnować preparatami biochronnymi, łącznie z wszystkimi łącznikami zaciosami itp. Ponadto w przypadku wszystkich elementów drewnianych konieczne jest wykonanie odpowiedniego zabezpieczenia ppoż.

2.8. Naprawa elementów uszkodzonych przez owady ksylofagi – elementy drewniane uszkodzone przez owady – ksylofagi, jeżeli powierzchnia przekroju drewna porażonego nie przekroczy 5% powierzchni przekroju, należy oczyścić do drewna zdrowego lub wzmocnić żywicą poliuretanową. Jeżeli powierzchnia przekroju drewna uszkodzonego zawierać się będzie w przedziale $5 < A_d < 20\%$, to po ostruganiu i dezynsekcji, należy dodatkowo wzmocnić poprzez zamocowanie nakładek ze sklejki o grubości 10÷20mm. Elementy uszkodzone powyżej 20% powierzchni przekroju, należy wymienić w całości lub wzmocnić poprzez nakładki z drewna litego klasy min. C24.

2.9. Impregnacja drewna – w celu likwidacji korozji biologicznej i zabezpieczenia budynku przed degradacją przez mikroorganizmy, należy wszystkie elementy drewniane (części



elementów) porażone przez grzyby domowe usunąć i spalić w celu zapobieżenia przed dalszym rozprzestrzenianiem, a elementy drewniane nowo wbudowane, narażone na zagrzybienie zabezpieczyć odpowiednimi środkami impregnacyjnymi. Drewno nowo wbudowane winno być impregnowane preparatem biochronnym wgłębnie, próżniowo łącznie z czopami, gniazdami i zaciosami.

2.10. Odtworzenie detali drewnianych i profilowanych zakończeń belek.

2.11. Kolorystkę wykończenia elementów drewnianych należy ustalić w porozumieniu PWKZ w Gdańsku – z uwzględnieniem badań wykonanych i opisanych w opracowaniu autorstwa Pani Izabeli Huk – Malinowskiej z grudnia 2015 roku – stanowiącym załącznik nr 3.0. do niniejszego PFU.

3. W zakresie robót związanych ze stropem nad piwnicą.

Odsłonięte elementy stalowych belek stropowych należy oczyścić za pomocą szczotek drucianych, kolejno pomalować odpowiednimi farbami. Istniejące spękania sklepienia ceramicznego należy naprawić za pomocą iniekcji. Sposób wykończenia podniebienia sklepienia należy ustalić na komisji konserwatorskiej. Legary podłogowe zaleca się opierać bezpośrednio na belkach stropowych stalowych, za pomocą podkładek drewnianych.

4. W zakresie robót związanych ze stopem nad parterem.

Po oczyszczeniu belek stropowych należy poddać je ocenie mykologicznej in situ. Prognozowany, szacunkowy zakres wymiany belek stropowych to ~10-20%. Wymianę lub wzmocnienie porażonych końcówek belek szacuje się na około 30%. Dokładny zakres wymiany zostanie ustalony na etapie realizacji zadania, którego dotyczy niniejsze opracowanie. Prefabrykowane historyczne płyty gipsowo-trzcinowe, podlegają zachowaniu i konserwacji. Uszkodzenia płyt należy naprawić gipsowymi masami szpachlowymi.

5. W zakresie robót związanych z więźbą dachową.

Należy zerwać istniejące pokrycie dachowe, wtórne warstwy wykończeniowe i wykonać ocenę mykologiczną in situ – konstrukcji dachu. Elementy porażone przez grzyby domowe należy wymienić w całości. Elementy porażone przez owady ksylofagi, w zależności od stopnia uszkodzenia, wymienić lub wzmocnić. Dokładny zakres uszkodzeń konstrukcji dachu będzie możliwy do określenia na etapie prac remontowych po usunięciu pokrycia dachowego i deskowania połaci, wtórnych warstw wykończeniowych. Szacunkowy zakres wymiany elementów konstrukcji więźb dachowej to ~10-20%. Zakres wymiany poszycia deskowego szacuje się na około 20%. Wstępne obliczenia sprawdzające krokwi przedstawione w ekspertyzie technicznej opracowanej w czerwcu 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do opracowania – wykazały możliwość wykonania docieplenia połaci dachowej i zmiany rodzaju pokrycia dachowego.

6. W zakresie robót związanych z kominami.

Należy opracować ekspertyzę kominarską, która określi, drożność istniejących przewodów kominowych. Ceglane kominy należy przemurować od poziomu poddasza z wykorzystaniem cegieł istniejących (o ile nie są zanieczyszczone sadzą), lub nowych – identycznych jak zabytkowe. Nie należy stosować cegieł klinkierowych. Kominy należy odtworzyć na wzór komina w lokalu zachodnim, z widocznym licem ceramicznym.

7. W zakresie robót związanych ze schodami w budynku.



Schody piwniczne – należy naprawić uszkodzone stopnice schodów poprzez wymianę poszczególnych cegieł, zabrania się stosowania uzupełnień szpachlówkami i kitami renowacyjnymi (nie są odporne na uszkodzenia mechaniczne).

Schody zewnętrzne drewniane są w złym stanie technicznym i podlegają rozbiórce. Są one elementem wtórnym, niepasującym stylistycznie do zabytkowego charakteru budynku. Należy w ich miejsce wykonać schody drewniane wzorowane schodami budynków wykonywanych na terenach Żuław, w latach w których powstał budynek w Przegalinie – w porozumieniu z PWKZ w Gdańsku. Stopnice wykonać z desek grubości 40mm, z profilowaniem wzorowanym na profilowaniu historycznego podokiennika wewnętrznego. Należy rozważyć zastosowanie pełnych balustrad widocznych na fotografii historycznej z 1895 r – przedstawionej w ekspertyzie stanowiącej załącznik nr 4.0. do opracowania. Przed drzwiami na ganek należy wykonać spocznik.

Schody wewnętrzne na poddasze podlegają konserwacji i naprawie. Należy wymienić lub flekować wytarte stopnice. Kolorystkę wykończenia elementów drewnianych ustalić w porozumieniu PWKZ w Gdańsku – z uwzględnieniem badań wykonanych i opisanych w opracowaniu autorstwa Pani Izabeli Huk – Malinowskiej z grudnia 2015 roku – stanowiącym załącznik nr 3.0. do niniejszego PFU.

8. W zakresie robót związanych z posadzkami.

Posadzka piwnicza – należy zdemontować istniejącą posadzkę ceramiczną ułożoną na gruncie – cegły w dobrym stanie do ponownego wykorzystania. Zaleca się usunąć istniejące podłoże na głębokość około 25,00 cm, następnie wykonanie podsypki piaskowej gr. 10,00 cm. Na podsypce należy ułożyć jastrych betonowy grubości 10,00 cm, następnie wykonać izolację ze szlamu mineralnego typu MDS lub równoważnego (spełniającego następujące właściwości: jednoskładnikowość, wytrzymałość na ściskanie $\geq 20\text{N/mm}^2$, wodoszczelność do 0.15 MPa wg (DIN EN 12990-8, 28d) lub normy równoważnej, Zawartość chromu VI zredukowana do poziomu $\leq 2\text{ppm}$. Przy ścianach wykonać fasetę, szlam mineralny wywinąć na ścianę do wysokości około 30 cm powyżej posadzki. Bezpośrednio na szlam ułożyć podsypkę piaskową gr. 3,00 cm, kolejno na podsypce ułożyć posadzkę z cegły ceramicznej pełnej. Zastosować cegłę pochodzącą z rozbiórki posadzki – nowe, brakujące cegły należy dobrać w taki sposób, aby miały jak najbardziej zbliżone parametry fizykochemiczne do cegieł powstałych z rozbiórki.

Betonowe posadzki parteru – dopuszcza się pozostawienie posadzki betonowej w pomieszczeniach sanitarnych. Należy usunąć niebieską terakotę. Zaleca się wbudować stylizowane na XIX w. ceramiczne płytki posadzkowe.

Posadzki parteru i poddasza – należy zdemontować wtórne warstwy – panele podłogowe, płyty OSB. Zdemontować istniejące deski podłogowe na parterze – deski znajdujące się w dobrym stanie technicznym wbudować ponownie. Deski podłogowe poddasza, zaleca się w całości zdemontować. Deski porażone przez korozję biologiczną zutylizować, a znajdujące się w dobrym stanie wbudować ponownie. Szacunkowy zakres wymiany desek podłogowych ze względów mykologicznych 30% parter i 70 % poddasze (lokal wschodni), lokal zachodni – nierozpoznany. Dokładny zakres wymiany zostanie ustalony na etapie realizacji zadania, którego dotyczy niniejsze opracowanie.

9. W zakresie robót związanych z pokryciem dachowym.



Pokrycie dachowe wykonane z papy zgrzewalnej, podlega całkowitej wymianie. Rodzaj i kolor pokrycia dachowego winien być uzgodniony z PWKZ w Gdańsku na etapie realizacji projektu budowlanego.

10. W zakresie robót związanych z opierzeniem i obróbką blacharską.

Istniejące rynny, rury spustowe i opierzenia są współczesne i podlegają wymianie. Nowe obróbki blacharskie należy wykonać z blachy tytanowo – cynkowej gr. 0.65 mm, patynowanej w kolorze szarym, matowym. Rury i rynny spustowe wykonać z blachy tytanowo – cynkowej gr. 0,65 mm patynowanej, szarej, matowej. Rynny powinny mieć średnicę DN=150 mm, a rury spustowe DN=120 mm. Wody opadowe odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej.

11. W zakresie robót związanych ze stolarką.

11.1. Stolarka.

Drzwi zewnętrzne – wtórne podlegają wymianie. Drzwi należy zaprojektować wzorując się historycznymi drzwiami wewnętrznymi płycinowymi w porozumieniu z Konserwatorem Zabytków.

Drzwi wewnętrzne – historyczne płycinowe i deskowe podlegają konserwacji, należy odtworzyć wtórnie zdemonstrowane górne płyciny.

Okna piwniczne – współczesne okno krosnowe w lokalu wschodnim podlega wymianie. Należy odtworzyć okno z profili drewnianych, spełniające obecnie obowiązujące wymogi techniczne. W górnym ramiaku osadzić nawiewnik.

Okna piwniczne – lokal zachodni, należy demontować luksfery i osadzić okna piwniczne, jak w lokalu wschodnim.

Historyczne okno parteru w ganku lokalu wschodniego podlega konserwacji.

Okna PCV parteru, ganku, poddasza – stolarka PCV nie pasuje stylistycznie do historycznego budynku, zatem podlega wymianie na okna drewniane wzorowane oknami historycznymi. Okna winny spełniać współczesne wymogi techniczne.

Wtórne okno poddasza – w elewacji wschodniej należy zlikwidować, a w tym miejscu odtworzyć szalowanie elewacji.

Podokienniki wewnętrzne – w lokalu wschodnim zlokalizowano podokiennik historyczny – drewniany, podlegający konserwacji. Podokiennik należy zdemonstrować i wydłużyć z powodu zwiększenia grubości ściany zewnętrznej (wykonane ocieplenie od wewnątrz budynku).

W lokalu zachodnim parapety są współczesne i podlegają wymianie na wzór z lokalu wschodniego.

Olistwowanie okien – elementy historyczne podlegają konserwacji, elementy wtórne należy odtworzyć na wzór elementów zachowanych.

Okiennice – z powodu złego stanu technicznego większość okiennic należy odtworzyć, zachować historyczne okucia.

11.2. Renowacja i rekonstrukcja stolarki historycznej.

Powierzchnie drewna należy oczyścić z warstw wtórnych i zdjąć współczesne powłoki lakiernicze. Należy wymienić fragmenty uszkodzone przez korozję biologiczną, odtworzyć relief rzeźbiarski i całość zaimpregnować preparatami na bazie rozpuszczalników organicznych. Wzmocnienie drewna uszkodzonego powierzchniowo przez owady – ksylofagi należy wykonać przy użyciu żywicy poliuretanowej. Drobne ubytki drewna należy wypełnić



przy użyciu masy wyrównującej wykonanej na bazie pyłu drewnianego i żywicy poliuretanowej. Większe ubytki należy uzupełnić za pomocą fleków z drewna o podobnych parametrach technicznych i układzie słoii zbliżonym do istniejących elementów. Wszystkie istniejące, oryginalne elementy metalowe (klamki, okucia) po konserwacji i naprawie należy ponownie wbudować.

12. W zakresie robót związanych z wentylacją.

W celu zapewnienia właściwego mikroklimatu i zwiększenia trwałości drewna, należy zapewnić sprawną wentylację pomieszczeń. Sposób wentylacji należy dobrać na etapie realizacji projektu budowlanego. Istniejące, historyczne, stalowe kratki wentylacyjne w cokole ceramicznym należy poddać konserwacji. Brakujące kratki należy odtworzyć, ponadto należy odtworzyć siatki w kratkach wentylacyjnych osadzonych w ościeżach okien piwnicznych. Należy udrożnić wtórnie zaślepięone otwory wentylacyjne w piwnicy i przestrzeni podpodłogowej.

13. W zakresie robót malarskich i antykorozyjnych.

Elementy stalowe należy zabezpieczyć powłoką antykorozyjną, której trwałość w istniejących warunkach eksploatacyjnych powinna wynosić minimum 15 lat. Kolor pokrycia grafitowy. Warunki wykonania malowania podano w ekspertyzie technicznej budynku z czerwca 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do niniejszego PFU.

14. W zakresie robót związanych ze studzienkami okien piwnicznych.

Studzienki okienne przy elewacji północnej należy poddać konserwacji. Studzienki okienne murowane z cegły ceramicznej, przy elewacji południowej zostały wykonane, jako wtórne i są w stanie awaryjnym – odspoiły się od muru. W porozumieniu z PWKZ w Gdańsku należy rozważyć możliwość, likwidacji studzienek przy elewacji południowej.

15. W zakresie robót związanych z konstrukcją ganku w budynku G.

Należy dokonać naprawy elementów drewnianych. Należy wymienić porażone przez korozję biologiczną podwaliny (na podwaliny z drewna C27 lub zalecane podwaliny dębowe), porażone przez korozję biologiczną – dolne partie słupków i końcówki krokwi porażone przez grzyby domowe. Szacunkowy zakres wymiany elementów drewnianych ganku do wymiany to około 20-30%. Dokładny zakres wymiany zostanie ustalony na etapie realizacji zadania, którego dotyczy niniejsze opracowanie. Wtórne zadaszenie wykonane nad schodami wraz ze słupkami podlega rozbiórce – daszku nie należy odtwarzać. Stolarka drzwiowa i okienna wtórna, podlega wymianie. Konserwacji i ponownemu wbudowaniu podlegają dekoracje laubzekinowe. Rodzaj pokrycia dachowego powinien być uzgodniony z PWKZ w Gdańsku.

16. W zakresie izolacyjności termicznej.

Przedmiotowy budynek nie spełnia wymagań izolacyjności termicznej zarówno dla ścian, połaci dachowej jak i podłogi. Rodzaj i grubości materiału izolacyjnego przegród budowlanych, powinien być dobrany w projekcie budowlanym dotyczącym remontu budynku. Zalecenie dot. materiałów izolacyjnych przedstawiono w ekspertyzie technicznej z czerwca 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do niniejszego PFU.

Uwaga. Wymagane – wymienione powyżej – metody i środki prowadzenia prac konserwatorskich i zabezpieczających dot. konstrukcji i architektury, opisano szczegółowo w pkt. 14 „*Ekspertyzy technicznej budynku G wpisanego do rejestru zabytków*” – opracowanej



przez Pana Ryszarda Kowalskiego w czerwcu 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do niniejszego PFU. Wszelkie załączone do PFU dokumenty mają służyć Wykonawcy w celach pomocniczych, przy realizowaniu nowej dokumentacji technicznej.

1.2.5. Instalacja.

W budynku należy zaprojektować i przewidzieć, modernizację (wymianę) lub montaż wszystkich istniejących instalacji.

Przewidziano do realizacji:

- **Instalacje elektryczne:**
 - ✓ Instalacja oświetlenia podstawowego,
 - ✓ Instalacja oświetlenia miejscowego,
 - ✓ Instalacja oświetlenia awaryjnego,
 - ✓ Instalacja gniazd wtykowych 230V,
 - ✓ Zasilanie urządzeń technologicznych,
 - ✓ Instalacja siłowa,
 - ✓ Ochrona przepięciowa instalacji,
 - ✓ Ochrona przeciwporażeniowa instalacji,
- ✓ **Instalacje teletechniczne:**
 - ✓ Instalacja systemu obserwacji wizyjnej CCTV;
 - ✓ Instalacja sygnalizacji o zagrożeniach włamaniowych i napadowych SAWiN.
- **Instalacje sanitarne:**
 - ✓ Instalacje grzewcze (instalacja c.o. i c.w.)
 - ✓ Instalacje wodno – kanalizacyjna (woda zimna, woda ciepła, kanalizacja sanitarna),
 - ✓ Instalacja gazowa,
 - ✓ Instalacja wentylacji mechanicznej,
 - ✓ Instalacja klimatyzacji.
- ✓ **Instalację odgromową.**

W ramach remontu budynku należy wykonać następujące prace w zakresie:

1. Instalacji elektrycznych w budynku.

Instalacje elektryczną w budynku G należy wykonać na podstawie objętej niniejszym zakresem zamówienia, nowej dokumentacji projektowej, w której uwzględnione zostaną następujące rozwiązania, uzgodnione szczegółowo z Zamawiającym na etapie projektowania:

- ✓ należy zaprojektować gniazdo (230 V) zasilające kocioł CO na parterze,
- ✓ należy zaprojektować gniazdo siłowe 16A,
- ✓ rozdzielnię główną należy umieścić na parterze, jednocześnie instalując podlicznik,
- ✓ na werandach i schodach należy przewidzieć oprawy oświetleniowe wyposażone w czujnik ruchu z możliwością ustawienia czasu.

2. Instalacji teletechnicznych w budynku.



Instalacje teletechnicznych w budynku G należy wykonać na podstawie objętej niniejszym zakresem zamówienia, nowej dokumentacji projektowej, w której uwzględnione zostaną następujące rozwiązania, uzgodnione na etapie projektowania z Zamawiającym:

- ✓ należy zainstalować dwie kamery kopułkowe, wewnętrzne na klatce schodowej parteru,
- ✓ czujki ruchu typu pir należy zainstalować w piwnicy, na parterze, oraz w toaletach,
- ✓ czujniki p. poz. należy zamontować na parterze i na poddaszu wraz z systemem sygnalizacji zagrożenia p.poż.,
- ✓ na poziomie parteru, na ścianach zewnętrznych należy zamontować 2 sygnalizatory akustyczno optyczne zewnętrzne,
- ✓ w pomieszczeniach parteru należy przewidzieć 4 gniazda RTV i 7 gniazd komputerowych,
- ✓ w oknach piwnicy oraz w oknach i drzwiach zewnętrznych na parterze należy przewidzieć magnetyczne czujki otwarcia.

3. Prac remontowych w zakresie instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji grzewczej, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji w budynku.

Należy rozważyć 100% wymianę uszkodzonej przez mrozy instalacji wodociągowej. Zakres prac obejmował będzie także podłączenie przyborów oraz podgrzewacza zasobnikowego do nowej instalacji wody zimnej i ciepłej. Ciepła woda użytkowa, przygotowywana jest w chwili obecnej w pojemnościowym, elektrycznym podgrzewaczu wody. Zakłada się wymianę podgrzewacza na nowy. Należy wykonać podłączenie Budynku G do wykonanej zewnętrznej sieci wodociągowej zgodnie z załącznikiem nr 2.0. do niniejszego opracowania tj. „*Schemat podłączenia sieci do budynku G*”.

W remontowanym budynku należy rozważyć 100% wymianę istniejących rurociągów kanalizacji sanitarnej oraz wymianę przyborów sanitarnych na nowe nie zmieniając ich ilości, ani lokalizacji.

Istniejąca instalacja grzewcza w remontowanym budynku jest w złym stanie technicznym i nadaje się do wymiany. Zakłada się wymianę całej instalacji grzewczej łącznie z kotłem gazowym. Instalacja grzejnikowa pracować będzie w systemie dwururowym, pompowym, zamkniętym. Do wytwarzania wymaganej ilości ciepła proponuje się wiszący kocioł kondensacyjny, który powinien być przystosowany do pracy z gazem płynnym. Zasilanie budynku w gaz następuje z istniejącego zbiornika gazu płynnego zlokalizowanego na zewnątrz budynku. Istniejąca instalacja gazu płynnego pozostaje bez zmian, zakres prac będzie obejmował podłączenie nowego kotła do istniejącej instalacji gazu płynnego.

W pomieszczeniach WC oraz w pomieszczeniu socjalnym należy zastosować wentylację grawitacyjną, wspomaganą mechanicznie. W pozostałych pomieszczeniach zapewnić należy wentylację grawitacyjną. Zadaniem projektowanego układu jest zapewnienie właściwej wentylacji oraz dostarczenie wymaganej ze względów higienicznych ilości powietrza świeżego dla osób przebywających w tych pomieszczeniach. W pomieszczeniach wyposażonych w wentylację mechaniczną, wywiewną lub grawitacyjną, należy przewidzieć montaż nawiewników okiennych, lub czerpnie ściennie.



Należy zaprojektować system klimatyzacji VRF. Instalacja będzie utrzymywać założone wartości temperatur w pomieszczeniach stałej pracy w okresie chłodniczym oraz ogrzewać pomieszczenia w okresie przejściowym. Do pokrycia zapotrzebowania szczytowego w okresie zimowym zaproponowano wodną instalację grzejnikową.

4. Instalacja odgromowa

Instalacja odgromowa podlega całkowitej wymianie. Należy zastosować system instalacji odgromowej, który nie wymaga mocowania do pokrycia dachowego.

Instalację odgromową należy wykonać za pomocą elementów stalowych ocynkowanych spełniających wymagania normy PN-IEC 61024 oraz PN-IEC 60364 lub norm równoważnych..

1.2.6. Wykończenie.

Podczas opracowywania dokumentacji projektowej należy uwzględnić zapisy zawarte w ekspertyzie technicznej budynku G – wykonanej w czerwcu 2021 roku – stanowiącej załącznik nr 4.0. do niniejszego PFU.

Planowane prace powinny przede wszystkim uczynić wartości estetyczne budynku. Istotne jest przywrócenie możliwych jeszcze do odtworzenia charakterystycznych elementów zdobniczych. Zaleca się przede wszystkim pozostawienie widocznych płazów ścian wewnętrznych i działowych oraz wykończenie pozostałych fragmentów ścian zewnętrznych deskami imitującymi płazy. Przestrzeń poddasza i połąć dachową pozostawia się do rozwiązań projektowych w zależności od sposobu projektowanego użytkowania obiektu.

1.2.7. Zagospodarowanie terenu.

W ramach remontu budynku należy wykonać następujące prace w zakresie zagospodarowania terenu:

1. Porowata opaska wokół budynku.

Po wykonaniu izolacji i pozostałych zabiegów zewnętrznych, konserwatorskich należy wykonać porowatą opaskę wokół budynku, o szerokości około 50 cm. Opaskę należy wykonać ze żwiru płukanego o granulacji 16 – 32 mm, o miąższości około 5 cm.

Na ciągach komunikacyjnych, dojazdach do budynku, nawierzchnię w obrębie schodów wykonać z kostki granitowej układanej na gruncie przepuszczalnym i ograniczyć krawężnikiem. W pkt. 14.4. – w załączniku nr 4.0. określono szczegółowo dane techniczne dot. planowanej do wykonania opaski wokół budynku G.

2. Wymagane oznakowanie.

W ramach realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do zgodnego z wymaganiami, POliŚ 2014-2020 i wytycznymi Instytucji Krajowych i Komisji Europejskiej oznakowania poprzez umieszczenie:

- a) tablic informacyjnych (1 szt.) w miejscu budowy przed rozpoczęciem budowy,
- b) tablic pamiątkowych (1 szt.) po zakończeniu budowy.

Zamawiający zastrzega, iż Wykonawca przed przystąpieniem do wykonania oznakowania, opisanego w pkt a), jest zobowiązany do uzgodnienia projektu graficznego i miejsca



oznakowania z Zamawiającym. Zastosowane do tablic materiały winny posiadać wydłużony okres trwałości i być przeznaczone do stosowania na blachach ocynkowanych oraz odporne na działanie niekorzystnych czynników atmosferycznych (deszcz, słońce, mróz itp.), zabezpieczone laminatem UV w celu zachowania kolorów. Dodatkowo tablice winne być przystosowane do czyszczenia m.in. graffiti poprzez nałożenie dodatkowej folii lub poprzez nałożenie warstwy lakieru.

W okresie realizacji umowy tablice informacyjne muszą spełniać swoje funkcje informacyjne i promocyjne, natomiast tablice pamiątkowe – odpowiednio w okresie gwarancyjnym, co należy rozumieć jako zapewnienie im estetycznego i zgodnego z wytycznymi stanu. W przypadku ewentualnych uszkodzeń tablic (niebędących wynikiem wandalizmu i działania osób trzecich) w wyżej wymienionych okresach, Wykonawca jest zobowiązany do ich naprawy bądź wymiany na nowe na wezwanie Zamawiającego.

2. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego.

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

W załącznikach do niniejszego opracowania przedstawiono posiadane przez Zamawiającego dokumenty, wynikające z odrębnych przepisów, a dotyczące planowanego zamierzenia budowlanego tj.:

- ✓ Decyzja PWKZ z dnia 22.09.2020 roku, znak sprawy: RD.5140.8.2020.PŚ.
- ✓ Decyzja PWKZ z dnia 14.05.2015 roku, znak sprawy: ZN.5142.439.2015.JT.
- ✓ Decyzja PWKZ z dnia 30.03.2018 roku – znak: BMKZ.4125.502.2018.SG.

2.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja, na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz.U.2020.1333 ze zmianami).

2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1129 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz. U. 2020.poz.1609 ze zmianami)
- Rozporządzenie 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 (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1609 ze zmianami).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2004.130.1389).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2020. Poz. 1333 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U.2021.poz.710 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (tekst jednolity Dz.U.2021. poz.81).
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem z dnia 26 maja 2011 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021, poz. 56).
- Rozporządzenie Ministra Kultury w sprawie wzoru znaku informacyjnego umieszczanego na zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków z dnia 9 lutego 2004 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 259).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1213).
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 869).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U 2013.21 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 779).
- Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1344).
- Zmiana rozporządzenia w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Z dnia 03.11.2015 (Dz. U. z 2015r. poz. 1775).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003.47.401).
- Rozporządzenie Ministra rozwoju, pracy i technologii z dnia 18 lutego 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy. (Dz. U. z 2021 poz.325).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie wykazu wyrobów służących zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego



lub ochronie zdrowia i życia oraz mienia a także zasad wydawania dopuszczenia tych wyrobów do - użytkowania. (Dz. U. 2007.143.1002 z późn. zm).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz.1065 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.07.2009r. zmieniające rozporządzenie w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej. (Dz. U. 2009 nr119 poz.998).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn.07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010.109. 719 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009.124.1030).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003.169. 1650 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. 2003.120.1126).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 2028).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 624 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 716 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1098 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz.247 ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).
- Ustawa z dnia 03 października 2008r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz.247 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz.2187 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz.1990 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a




także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 poz.1311).

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1990 ze zmianami).
- Zarządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 12 marca 1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi (M.P.1996.19.231).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. 2015.376 ze zmianami).
- Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych i zasadami wiedzy technicznej.

Wyżej wymienione akty prawne są związane z inwestycją łącznie z obowiązującymi do nich aktami wykonawczymi. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany realizować przedmiot zamówienia zgodnie z Normami Polskimi, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

2.4 Uzasadnienie braku podziału na części:

Budynek jest w rejestrze zabytków, dlatego procedury z tym związane (konieczność bardzo szczegółowego uzgadniania z WUOZ zarówno etapu projektowego oraz wykonawczego co w przypadku większej liczby wykonawców spowodowałoby konieczność zatrudnienia przez Zamawiającego dodatkowych osób w charakterze koordynatorów co wprowadzałoby niepotrzebne komplikacje w procesie decyzyjnym na placu budowy) powyższe fakty oraz sama wielkość obiektu wykluczają w jednoznaczny sposób działanie więcej niż jednego wykonawcy. Poszczególne roboty budowlane są ściśle technologicznie powiązane, prowadzone będą na jednym terenie w tym samym czasie, dlatego niezbędna jest współpraca poszczególnych wykonawców, ponadto opóźnienia w realizacji spowodowane przez jednego wykonawcę mogą spowodować opóźnienia w realizacji całego zadania bądź też rezygnacja jednego wykonawcy pociąga lawinowo niemożność realizacji robót przez kolejnych wykonawców. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania Zamawiający w celu wyeliminowania ryzyka utraty dofinansowania poprzez powierzenie realizacji zadania kilku wykonawcom, wiążącego się ponadto ze skomplikowaną koordynacją robót oraz ze zwiększonymi środkami finansowymi w związku z koniecznością zatrudnienia dodatkowego koordynatora robót podjął decyzję o nie dzieleniu zamówienia na części, przy czym dopuszcza się udział podwykonawców. Ponadto budynek G został wydzielony z realizacji zadania pn.: Remont stopnia wodnego Przegalina. Brak podziału nie narusza konkurencji poprzez ograniczenie możliwości ubiegania się o zamówienie mniejszym podmiotom, w szczególności małym i średnim przedsiębiorstwom, co jest zgodne z pkt. 78 preambuły

	<p align="center">PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY DLA ZADANIA pn.: „Remont budynku zabytkowego Stopnia Wodnego Przegalina w formule zaprojektuj i wybuduj.”</p>	<p align="right">str. 40</p>
--	--	-------------------------------------

Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z dnia 26 lutego 2014r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE(Dz.Urz. UE L 94 z 28.3.2014r., z późn. zm.).