

**Nazwa zamówienia:**

„Prace budowlane przy zabytkowym budynku Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Szkolnej w Grajewie” w ramach Rządowego Programu Odbudowy Zabytków

**Lokalizacja robót:**

Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Szkolna 12, 19-200 Grajewo

**Kody CPV:**

71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania.

71500000-3 - Usługi związane z budownictwem

45000000-7 - Roboty budowlane

45261910-6 – Naprawa dachów

45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45443000-4 - Roboty elewacyjne

**Zamawiający:**

Miasto Grajewo  
ul. Strażacka 6a  
19-200 Grajewo

**Sporządził: INSPEKTOR**

*mgr inż. Anna Lotkowska*

**Zatwierdził: KIEROWNIK REFERATU  
Inwestycji**

*inż. Dariusz Doliwa*

**Zatwierdzam:**

**BURMISTRZ MIASTA**

*Maciej Paweł Bednarko*

wrzesień 2024

## **SPIS TREŚCI**

### **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

1. Zakres zamówienia.
2. Podstawa opracowania opisu przedmiotu zamówienia
3. Opis stanu istniejącego.
4. Spodziewany efekt inwestycji.
5. Teren objęty inwestycją
6. Warunki gruntowo-wodne w rejonie inwestycji
7. Konieczność realizacji przedmiotu zamówienia
8. Uwarunkowania środowiskowe
9. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
10. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

### **II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. Wstęp
2. Wymagania dotyczące projektowania
  - 2.1 Wymagania formalno-prawne
  - 2.2 Wymagania szczegółowe Zamawiającego
  - 2.3 Podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia rozwiązań projektowych
  - 2.4 Inwentaryzacja stanu istniejącego
  - 2.5 Dokumentacja geodezyjna oraz prace pomiarowe
  - 2.6 Dokumentacja geologiczno-inżynierska
  - 2.7 Badania i analizy uzupełniające
  - 2.8 Prace i analizy przedprojektowe
  - 2.9 Działania Wykonawcy i Zamawiającego dla uzyskiwania pozwoleń, uzgodnień i decyzji administracyjnych
  - 2.10 Plan Prób Końcowych
  - 2.11 Dokumentacja powykonawcza
  - 2.12 Sprawowanie nadzoru autorskiego
3. Założenia do projektowania
  - 3.1 Kanalizacja sanitarna
  - 3.2 Sieć wodociągowa
  - 3.3 Warunki techniczne projektu przepompowni ścieków na terenach skanalizowanych.
4. Wymagania dla rozwiązań technicznych
5. Wymagania w zakresie technologii budowy sieci.
6. Wymagania materiałowe dla sieci i przyłączy.

### **III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
2. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Zakres zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest **zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych przy zabytkowym budynku Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Szkolnej w Grajewie**, polegających na:

- remoncie elewacji zewnętrznych wraz z odtworzeniem detali historycznych,
- wymianie stolarki zewnętrznej,
- remoncie dachu: wymiana pokrycia, rynien i rur spustowych, obróbek blacharskich, itp., demontaż i ponowny montaż istniejącej instalacji fotowoltaicznej,
- docieplenie stropu.

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy opisuje wymagania i oczekiwania Zamawiającego stawiane przedmiotowej inwestycji. Program funkcjonalno-użytkowy wraz z załącznikami stanowi podstawę do sporządzenia oferowanej kalkulacji na kompleksową realizację zadania obejmującego wykonanie dokumentacji projektowej wraz ze wszystkimi wymaganymi prawem uzgodnieniami, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie skutecznego zgłoszenia wykonania robót budowlanych, wszelkie roboty budowlane. Realizacja przedstawionych powyżej celów pozwoli zabezpieczyć budynek przed degradacją powłok zewnętrznych i wewnętrznych.

**Niniejsze opracowanie ma charakter założeń wstępnych - koncepcji, określającej podstawowe wymagania Inwestora. Powinny one być uwzględnione przy opracowywaniu projektów budowlano-wykonawczych i przedmiarów robót. Nie zwalnia to wykonawcy dokumentacji projektowo-kosztorysowej od sprawdzenia zgodności zaproponowanych i zalecanych rozwiązań oraz funkcji z aktualnie obowiązującymi uregulowaniami ustawowymi, normami wydanymi przez Polski Komitet Normalizacyjny oraz zharmonizowanymi dyrektywami Unii Europejskiej, a także ustaleniami o charakterze jednostkowym.**

Zakres zamówienia obejmuje:

- 1) wykonanie ekspertyzy dotyczącej przyczyn spękań i zarysowań na tynkach zewnętrznych,
- 2) wykonanie inwentaryzacji architektonicznej elewacji wraz z rysunkami detali,
- 3) wykonanie oceny technicznej stanu więźby dachowej pod kątem przywrócenia pokrycia z dachówki ceramicznej,
- 4) opracowanie dokumentacji projektowej w tym:
  - a) podkładu geodezyjnego/mapy zasadniczej w skali 1:500 terenu w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia,
  - b) projektów budowlanych:
    - projektu zagospodarowania terenu – 5 egz.,
    - projektu architektoniczno-budowlanego – 5 egz.
    - projektu technicznego – 5 egz.
  - c) projektów wykonawczych - stanowiących uzupełnienie i uszczegółowienie projektów budowlanych dla wszystkich branż w zakresie i stopniu umożliwiającym przygotowanie materiałów przetargowych i realizację robót budowlanych – po 5 egz.

- d) przedmiaru robót - 1 egz.
  - e) kosztorysu inwestorskiego - 1 egz.
  - f) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych - 2 egz.,
  - g) uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych przepisami prawa warunków technicznych i uzgodnień na potrzeby opracowywanej dokumentacji projektowej i innych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenia robót budowlanych.
  - h) uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę /skutecznego zgłoszenia robót budowlanych w Starostwie Powiatowym w Grajewie.
- 5) Wykonanie robót budowlanych w oparciu o wcześniej opracowaną dokumentację projektową.
- 6) Wykonanie dokumentacji powykonawczej.

Opracowana dokumentacja projektowa, która jest przedmiotem zamówienia, powinna zawierać wszystkie rozwiązania funkcjonalno-użytkowe, kosztowe, materiałowe oraz wszystkie niezbędne rysunki, wraz z rysunkami detali. Dokumentacja powinna zawierać również wyczerpujący opis techniczny oraz charakterystykę, która umożliwi realizację robót budowlanych, bez konieczności opracowywania dodatkowych dokumentacji oraz posiadać wszelkie niezbędne opracowania wymagane do realizacji inwestycji, między innymi ekspertyzę dotyczącą przyczyn spękań i zarysowań na tynkach zewnętrznych i ocenę techniczną stanu więźby dachowej.

Dodatkowo Wykonawca zobowiązuje się do opracowania dokumentacji projektowej w wersji elektronicznej na płycie CD wg następujących zasad: kompletny opis techniczny i dokumentację projektową w formacie .doc i .pdf; przedmiar robót w formacie .xls i .pdf; kosztorys inwestorski w formacie .kst lub .ath; dopuszczalne są załączniki graficzne w formacie .jpg lub .tif; należy dołączyć spis wszystkich plików z krótkim opisem ich zawartości w pliku o nazwie „spis.pdf”.

## **2. Podstawa opracowania opisu przedmiotu zamówienia.**

- 1) Zalecenia inwestora - Program Funkcjonalno-Użytkowy stanowiący załącznik nr 6 do SWZ.
- 2) Zalecenia konserwatorskie z dn. 07.03.2024 r. stanowiące załącznik nr 7 do SWZ.
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679);
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454).
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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. z 2021 r. poz. 2458).
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725).

### **3. Opis stanu istniejącego.**

Inwestycja realizowana będzie w budynku Szkoły Podstawowej nr 1 w Grajewie, przy ul. Szkolnej 12, 19-200 Grajewo, zlokalizowanym na działce nr ewid. 2791/2.

Budynek wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 27.06.1996 r. pod numerem A-545. Z treści karty ewidencyjnej WEZ wynika, że budynek został wzniesiony w latach 1929-1938.

W budynku zaobserwowano:

- złuszczenie się powłoki malarskiej pokrycia dachu wykonanego z blachodachówki,
- nieszczelność rynien i rur spustowych,
- spękania i zarysowania na tynkach zewnętrznych
- zazielenienie oraz odspajanie warstwy malarskiej w partii cokołowej budynku.

### **4. Spodziewany efekt inwestycji**

Remont dachu, elewacji zewnętrznych budynku, wymiana stolarki zewnętrznej i docieplenie stropu poprawi stan techniczny budynku.

### **5. Teren objęty inwestycją**

Budynek Szkoły Podstawowej nr 1 w Grajewie, przy ul. Szkolnej 12, 19-200 Grajewo, zlokalizowany na działce nr ewid. 2791/2.

### **6. Warunki gruntowo-wodne w rejonie inwestycji**

Nie dotyczy

### **7. Konieczność realizacji przedmiotu zamówienia**

Realizacja inwestycji jest niezbędna, ponieważ nieszczelności i spękania na tynkach zewnętrznych mogą prowadzić do uszkodzenia struktury budynku.

### **8. Uwarunkowania środowiskowe**

Nie dotyczy

### **9. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Inwestycja w postaci robót projektowych i budowlanych związanych z remontem dachu, elewacji zewnętrznych budynku oraz wymianą stolarki zewnętrznej i dociepleniem stropu powinna być realizowana w oparciu o podstawowe wymagania, które zapewnią jej prawidłowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

- Jako podstawę opracowania projektów i wykonania robót należy przyjąć założenia i wymagania przedstawione w programie funkcjonalno-użytkowym, które pod względem technicznym pozwolą uzyskać spodziewany efekt inwestycji.
- Rozwiązania projektowe, zastosowane materiały oraz jakość wykonanych robót powinny zapewniać wysoką trwałość i niezawodność.
- Dobór parametrów technicznych materiałów powinien być przeprowadzony w oparciu o analizę rzeczywistych warunków.

## **II. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1. Wstęp**

Wymagania Inwestora podane w niniejszym punkcie Programu Funkcjonalno-Użytkowego są rozszerzeniem wydanych założeń technicznych do projektowania.

Niniejszy rozdział określa wymagania, które należy spełnić i elementy jakie muszą być uwzględnione przez projektanta w projektowaniu i realizacji inwestycji. Wszystkie wymogi podane w niniejszym PFU będą traktowane przez Wykonawcę jako wiążący element w rozumieniu opisu przedmiotu zamówienia.

Podane wymogi są obligatoryjne, chyba że Wykonawca w uzasadnionym przypadku, uzyska akceptację Inwestora dla rozwiązań zamiennych, o co najmniej równorzędnych parametrach technicznych i ekonomicznych. Zastosowane rozwiązania zamienne nie mogą powodować zmiany ceny.

### **2. Wymagania dotyczące projektowania**

Wykonawca wykona ekspertyzę dotyczącą przyczyn spękań i zarysowań na tynkach zewnętrznych, inwentaryzację architektoniczną elewacji wraz z rysunkami detali, ocenę techniczną stanu więźby dachowej pod kątem przywrócenia pokrycia z dachówki ceramicznej, ekspertyzę mykologiczną oraz dokumentację projektową służącą do wykonania robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie zgłoszenia (lub pozwolenia na budowę).

W ramach opracowania dokumentacji projektowej projektant opracuje niezbędne materiały wyjściowe, uzyska wszelkie wymagane zgodnie z polskim prawem uzgodnienia, opinie, decyzje administracyjne i pozwolenia niezbędne do ukończenia robót tj. zaprojektowania i wykonania przedmiotowych robót budowlanych.

Projektant jest także zobowiązany do wykonania innych opracowań wynikających z zaleceń konserwatorskich.

#### **2.1 Wymagania formalno-prawne**

Projektant przygotowuje lub opracuje wszystkie niezbędne dokumenty projektowe i inne dokumenty (w tym m.in. wnioski o decyzje administracyjne lub zmiany tych decyzji, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia) oraz podejmie wszelkie niezbędne działania (poza zastrzeżonymi dla innych podmiotów), które będą niezbędne do zgłoszenia lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokona wszelkich potrzebnych korekt. Wykonawca działając z upoważnienia Inwestora uzyska wszystkie wymagane prawem pozwolenia tj. skuteczne zgłoszenie robót budowlanych/ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.

#### **2.2 Wymagania szczegółowe Inwestora**

Po stronie Wykonawcy leży wykonanie bądź pozyskanie:

- 1) ekspertyzy dotyczącej przyczyn spękań i zarysowań na tynkach zewnętrznych,
- 2) inwentaryzacji architektonicznej elewacji wraz z rysunkami detali,
- 3) oceny technicznej stanu więźby dachowej pod kątem przywrócenia pokrycia z dachówki ceramicznej,

- 4) podkładu geodezyjnego/mapy zasadniczej w skali 1:500 terenu w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia,
- 5) projektów budowlanych:
  - projektu zagospodarowania terenu – 5 egz.,
  - projektu architektoniczno-budowlanego – 5 egz.
  - projektu technicznego – 5 egz.
- 6) projektów wykonawczych - stanowiących uzupełnienie i uszczegółowienie projektów budowlanych dla wszystkich branż w zakresie i stopniu umożliwiającym przygotowanie materiałów przetargowych i realizację robót budowlanych – po 5 egz.
- 7) przedmiaru robót - 1 egz.
- 8) kosztorysu inwestorskiego - 1 egz.
- 9) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych - 2 egz.,
- 10) uzyskanie w imieniu Zamawiającego wszelkich niezbędnych przepisami prawa warunków technicznych i uzgodnień na potrzeby opracowywanej dokumentacji projektowej i innych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenia robót budowlanych.
- 11) uzyskanie w imieniu Zamawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę /skutecznego zgłoszenia robót budowlanych w Starostwie Powiatowym w Grajewie.
- 12) poniesienie opłat związanych z uzyskaniem wszelkich uzgodnień, opinii i decyzji (w tym opłaty administracyjne).

### **2.3 Podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia rozwiązań projektowych**

Na każdym etapie projektowania projektant zwróci się niezwłocznie do Miasta o akceptację proponowanych rozwiązań projektowych we wszystkich przypadkach, poza sytuacjami, gdy w sposób oczywisty i bezsporny istnieje najlepszy wariant rozwiązania projektowego. Akceptacja w żadnym stopniu nie zmniejsza odpowiedzialności projektanta za poprawność przyjętych rozwiązań projektowych i w konsekwencji – wykonanie robót.

Przy wyborze wariantu rozwiązań projektowych projektant będzie się kierował kryteriami, wg pierwszeństwa wynikającego z kolejności ich podania:

- przyjmowania rozwiązań zapewniających w jak największym stopniu bezpieczne, możliwie najszybsze i sprawne zrealizowanie przedsięwzięcia
- zastosowania rozwiązań najlepszych pod względem technicznym lub technologicznym spośród dostępnych na rynku.

### **2.4 Inwentaryzacja stanu istniejącego**

Wymaga się od projektanta sporządzenia szczegółowej inwentaryzacji istniejącego obiektu, wykonania ekspertyzy dotyczącej przyczyn spękań i zarysowań na tynkach zewnętrznych oraz oceny technicznej stanu więźby dachowej pod kątem przywrócenia pokrycia z dachówki ceramicznej. Inwentaryzacja będzie obejmowała określenie wszystkich danych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami i zaleceniami konserwatora zabytków.

### **2.5 Dokumentacja geodezyjna oraz prace pomiarowe.**

Nie dotyczy

## **2.6 Dokumentacja geologiczno-inżynierska**

Nie dotyczy

## **2.7 Badania i analizy uzupełniające**

Projektant przed rozpoczęciem prac projektowych dokona potwierdzenia bądź weryfikacji danych wyjściowych do projektowania przygotowanych przez Miasto i w uzasadnionych wypadkach dostosuje je tak, aby zagwarantować osiągnięcie wymagań zawartych w PFU.

Wykonawca na własny koszt wykona wszystkie badania i analizy uzupełniające niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

## **2.8 Prace i analizy przedprojektowe**

Projektant w każdym przypadku, gdy może to być potrzebne ze względu na dążenie do realizacji umowy zgodnie z wytycznymi i zasadami podanymi w niniejszym PFU przygotuje warianty rozwiązań projektowych (w tym wariantów materiałowych) z przedstawieniem wszystkich wad i zalet poszczególnych rozwiązań, których to znajomość można osiągnąć przy pomocy analizy informacji, które mogą być dostępne Wykonawcy. Za informacje, które mogą być dostępne uważa się informacje, które może on uzyskać z dowolnego źródła kierując się zasadą należytej staranności.

Przy wykonywaniu analiz przedprojektowych i szkiców koncepcji projektowych Wykonawca będzie zdecydowanie dążył do uzyskania przez Zamawiającego najlepszych efektów związanych z eksploatacją robót (minimalizacja kosztów eksploatacyjnych oraz nakładów pracy związanej z eksploatacją zaprojektowanych robót).

Projektant przedstawi warianty rozwiązań projektowych, analizując następujące aspekty:

- efektywności ekonomicznej,
- techniczny,
- technologiczny,
- trwałości przyjętych rozwiązań,

Wszystkie rozwiązania projektowe przedstawione przez projektanta muszą być zgodne z aktualnymi przepisami prawnymi.

Staranność dotycząca formy opracowań dla potrzeb dokonania analiz projektowych i szkiców koncepcji projektowych musi być wystarczająca dla celów, jakim te opracowania służą.

## **2.9 Działania Wykonawcy i Zamawiającego dla uzyskiwania pozwoleń, uzgodnień i decyzji administracyjnych**

Wykonawca jest zobowiązany uzyskać wszelkie decyzje, uzgodnienia, warunki techniczne i pozwolenia niezbędne do rozpoczęcia, zakończenia i użytkowania robót przez Miasto. Opłaty związane z uzyskaniem wszelkich uzgodnień, opinii i decyzji ponosi wykonawca.

W szczególności do obowiązków wykonawcy będzie należało:

- wykonawca wystąpi ze zgłoszeniem lub o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w imieniu Zamawiającego. Opłaty administracyjne związane z uzyskaniem pozwoleń ponosi Wykonawca. Opłaty te należy uwzględnić w cenie oferty.
- uzyskanie od zarządcy dróg warunków tymczasowej organizacji ruchu drogowego na czas prowadzenia robót (jeżeli dotyczy);



- uzyskanie wymaganych przepisami uzgodnień dokumentacji projektowej oraz poniesienie wszystkich kosztów związanych z uzyskaniem tych uzgodnień;

Uzgodnienie dokumentacji będzie dotyczyć:

- zgodności projektu z przepisami, w tym techniczno–budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej,
- zgodności zawartych w nim rozwiązań projektowych z wymaganiami Zamawiającego i zaleceniami konserwatora zabytków.

Wykonawca będzie w pierwszej kolejności podejmował działania na rzecz uzyskania ww. pozwoleń, uzgodnień i decyzji, których uzyskanie może być limitujące dla uzyskania wszystkich decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania robót.

### **2.10 Plan Prób Końcowych**

Nie dotyczy

### **2.11 Dokumentacja powykonawcza**

Po wykonaniu robót wykonawca robót dostarczy Zamawiającemu dokumentację powykonawczą z naniesionymi w sposób czytelny wszelkimi zmianami wprowadzonymi w trakcie budowy potwierdzonymi przez autora projektu.

### **2.12 Sprawowanie nadzoru autorskiego**

Projektant musi przyjąć, że został zobowiązany przez Inwestora do sprawowania nadzoru autorskiego dla tych zadań, dla których wykonywał prace projektowe.

## **3. Założenia do projektowania**

Dokumentacja projektowa dla zadania polegającego na wykonaniu prac budowlanych przy zabytkowym budynku Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Szkolnej w Grajewie powinna uwzględniać wytyczne/zalecenia konserwatorskie w przedmiotowej sprawie, stanowiące załącznik nr 7 do SWZ.

## **III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Zamawiający oświadcza, że przedmiotowa inwestycja realizowana będzie na działkach ewidencyjnych stanowiących własność Miasta Grajewo.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:  
Przepisy prawa i normy przywołane w pkt. I.2. CZĘŚCI OPISOWEJ PFU.
3. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych:
  - a) Zalecenia konserwatorskie z dnia 07.03.2024 r. – załącznik nr 7 do SWZ.
  - b) Dokumentacja fotograficzna i plan sytuacyjny – załącznik nr 8 do SWZ.

