

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Postępowanie w formule „zaprojektuj i wybuduj”

Przebudowa / zmiana sposobu użytkowania i dostosowanie budynku do funkcji siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce

Pozycja	Treść
Nazwa zamówienia	Przebudowa budynku, zmiana sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce wraz z opracowaniem dokumentacji niezbędnej do realizacji zamówienia
Adres obiektu	ul. Jana Pawła II 4, 05-230 Kobyłka
Lokalizacja	działka nr 126, obręb 30, jedn. ewid. 143401_1.0030.126
Kategoria obiektu	XII – budynki administracji publicznej
Zamawiający	Miasto Kobyłka, ul. Wołomińska 1, 05-230 Kobyłka

I. Podstawa formalna opracowania

Niniejszy projekt PFU został ułożony zgodnie ze strukturą programu funkcjonalno-użytkowego wymaganą przez rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. oraz z uwzględnieniem aktualnych przepisów Prawa zamówień publicznych i Prawa budowlanego.

II. Kody CPV [§17.3]

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie planowania

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45000000-7 Roboty budowlane

45113000-2 Roboty na placu budowy

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45262300-4 Betonowanie

45262310-7 Zbrojenie

45311000-0 Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45311100-1 Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45312000-7 Instalowanie systemów alarmowych i anten

45312100-8 Instalowanie przeciwpożarowych systemów alarmowych

45312200-9 Instalowanie przeciwwłamaniowych systemów alarmowych

45312300-0 Instalowanie anten
 45316000-5 Instalowanie systemów oświetleniowych i sygnalizacyjnych
 45317000-2 Inne instalacje elektryczne
 45320000-6 Roboty izolacyjne
 45321000-3 Izolacja cieplna
 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
 45410000-4 Tynkowanie
 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian
 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę
 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe pozostałe
 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
 45332000-3 Roboty wodne i kanalizacyjne
 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania
 45331210-1 Instalowanie wentylacji

III. Spis zawartości

1. Część opisowa
 - 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 1.1.1. Informacje wstępne
 - 1.1.2. Podstawa opracowania
 - 1.1.3. Przedmiot i zakres zamówienia
 - 1.1.4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 1.1.5. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót
 - 1.1.6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 1.2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 1.2.1. Wymagania ogólne
 - 1.2.2. Wymagania dotyczące prac projektowych i opracowań
 - 1.2.3. Przygotowanie terenu, organizacja i roboty rozbiórkowe
 - 1.2.4. Ogólne wymagania dotyczące materiałów i urządzeń
 - 1.2.5. Wymagania architektoniczno-budowlane i standard materiałowy
 - 1.2.6. Wymagania konstrukcyjne
 - 1.2.7. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych
 - 1.2.8. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych i teletechnicznych
 - 1.2.9. Wymagania przeciwpożarowe
 - 1.2.10. Wyposażenie stałe i standard wykończenia pomieszczeń
 - 1.2.11. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych
 - 1.2.12. Wymagania eksploatacyjne, serwisowe i dokumentacja powykonawcza
2. Część informacyjna
 - 2.1. Dokumenty, oświadczenia, przepisy i informacje przekazywane Wykonawcy
 - 2.2. Wskazanie przepisów prawnych i norm

2.3. Inne posiadane informacje i dokumenty

2.4. Wykaz załączników

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia [§ 18 ust. 1 pkt 1]

1.1.1. Informacje wstępne

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy, zwany dalej „PFU”, określa wymagania Zamawiającego dla zamówienia realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj”, którego przedmiotem jest przygotowanie dokumentacji niezbędnej do wykonania robót oraz wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynku, zmianie sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce.

PFU sporządzono w oparciu o istniejący projekt architektoniczno-budowlany, decyzję o pozwoleniu na budowę nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r. oraz inną posiadaną dokumentację stanowiącą załącznik do niniejszego PFU dostępną w siedzibie Urzędu Miasta Kobyłka.

Przyjmuje się, że podstawowym założeniem zamówienia jest wykonanie robót zgodnie z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym i obowiązującą decyzją o pozwoleniu na budowę. Jeżeli w toku opracowania dokumentacji technicznej lub wykonawczej Wykonawca zaproponuje rozwiązania powodujące konieczność zmiany zatwierdzonej dokumentacji lub decyzji administracyjnych, zobowiązany będzie – w ramach wynagrodzenia umownego – do opracowania dokumentacji zamiennej i uzyskania wymaganych uzgodnień, opinii i decyzji.

Wszelkie odniesienia do materiałów, urządzeń, systemów lub rozwiązań technicznych wskazanych w PFU albo w dokumentach referencyjnych należy traktować jako określenie wymaganego standardu, jakości, funkcji oraz parametrów użytkowych. Dopuszcza się rozwiązania równoważne, pod warunkiem zachowania co najmniej takiego samego poziomu bezpieczeństwa, trwałości, funkcjonalności, estetyki, efektywności energetycznej oraz zgodności z przepisami.

Stan istniejący budynku oraz zasada zachowania i wykorzystania istniejących elementów

Budynek objęty zamówieniem jest obiektem istniejącym, wykończonym i wyposażonym w instalacje oraz elementy wykończenia wewnątrz. W szczególności budynek posiada instalację wentylacji mechanicznej, instalację klimatyzacji / chłodzenia, instalacje elektryczne i teletechniczne, a także pozostałe instalacje sanitarne i wyposażenie budowlane. Przedmiot zamówienia nie obejmuje generalnego wykonania wszystkich instalacji i wykończeń od podstaw, lecz ich dostosowanie do projektowanej funkcji siedziby Urzędu Miasta.

Nadrzędną zasadą realizacji zamówienia jest maksymalne zachowanie i wykorzystanie elementów istniejących, które są sprawne, bezpieczne, zgodne z przepisami albo mogą zostać doprowadzone do wymaganego standardu przez czyszczenie, konserwację, regulację, naprawę, odświeżenie lub lokalne uzupełnienie. Rozwiązania projektowe i wykonawcze należy dobierać w sposób racjonalny ekonomicznie, ograniczający zbędne roboty rozbiórkowe, ilość odpadów oraz koszt realizacji inwestycji.

Przed rozpoczęciem projektowania wykonawczego i robót Wykonawca wykona szczegółową, wielobranżową inwentaryzację stanu istniejącego oraz ocenę techniczną instalacji, urządzeń, okładzin, posadzek, sufitów, stolarki i pozostałych elementów. Ocena powinna być poparta niezbędnymi oględzinami, próbami, pomiarami i testami funkcjonalnymi.

Wykonawca sporządzi wykaz elementów: pozostawianych bez ingerencji, pozostawianych po czyszczeniu lub konserwacji, przeznaczonych do naprawy, regulacji, odświeżenia albo lokalnego uzupełnienia, a także elementów wymagających wymiany. Wykaz ten wraz z uzasadnieniem należy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych i przed zamówieniem materiałów.

Istniejące instalacje należy zachować i wykorzystać w maksymalnym możliwym zakresie. Wykonawca ma je uzupełnić, przełożyć, wyregulować, naprawić lub rozbudować wyłącznie tam, gdzie jest to konieczne z uwagi na zmianę układu funkcjonalnego, wymagania zatwierdzonego projektu, obowiązujące przepisy, bezpieczeństwo, niedostateczne parametry albo stwierdzony zły stan techniczny.

Nie dopuszcza się przyjmowania w dokumentacji wykonawczej ani w wycenie automatycznej, całościowej wymiany istniejących instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, elektrycznych lub teletechnicznych. Wymiana całego systemu albo jego zasadniczej części wymaga pisemnego uzasadnienia technicznego, przedstawienia wyników badań lub obliczeń oraz uprzedniej akceptacji Zamawiającego.

W zakresie wentylacji i klimatyzacji należy w pierwszej kolejności przewidzieć przegląd, czyszczenie i dezynfekcję, serwis urządzeń, wymianę filtrów i zużytych podzespołów, sprawdzenie szczelności, udrożnienie instalacji odprowadzania skroplin, regulację, równoważenie oraz pomiary wydajności. Nowe kanały, przewody, nawiewniki, wywiewniki, jednostki lub elementy automatyki należy wykonać jedynie w miejscach, w których istniejący układ nie obsługuje projektowanych pomieszczeń albo nie zapewnia wymaganych parametrów.

W zakresie instalacji elektrycznych i teletechnicznych należy zinwentaryzować i zbadać istniejące rozdzielnice, obwody, przewody, trasy kablowe, osprzęt, punkty logiczne, szafy i urządzenia. Elementy sprawne i spełniające wymagania należy pozostawić, odpowiednio oznakować i włączyć do docelowego układu. Nowe obwody, gniazda, punkty logiczne, przewody i urządzenia wykonywać tylko w zakresie wynikającym z aranżacji stanowisk pracy, wymagań funkcjonalnych, ochrony przeciwpożarowej lub konieczności usunięcia niezgodności.

Istniejące wykończenie budynku należy zachować wszędzie tam, gdzie jego stan techniczny i estetyczny pozwala na dalsze użytkowanie po wykonaniu prac odświeżających. Wszystkie ściany i sufity w pomieszczeniach objętych zamówieniem należy oczyścić, miejscowo naprawić, przygotować i odmalować, bez obowiązku skuwania prawidłowo związanych tynków, gładzi i okładzin.

Istniejące płytki podłogowe i ścienne należy pozostawić, dokładnie oczyścić, odkamienić, uzupełnić fugi i silikon oraz wymienić pojedyncze elementy uszkodzone. Płytki należy dokładać wyłącznie w miejscach nowych ścian, ubytków, zmian układu pomieszczeń lub lokalnych napraw. Nowe elementy należy dopasować do istniejących pod względem formatu, kolorystyki, faktury i sposobu ułożenia, a gdy identyczny materiał nie jest dostępny - zastosować rozwiązanie uzgodnione z Zamawiającym.

Istniejące wykładziny i inne nawierzchnie podłogowe należy w pierwszej kolejności poddać profesjonalnemu czyszczeniu, praniu lub konserwacji, wykonać miejscowe naprawy oraz uzupełnić je w obszarach przebudowy. Całkowita wymiana wykładziny jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku stwierdzenia jej trwałego zużycia, uszkodzenia, niespełniania wymagań bezpieczeństwa albo braku możliwości estetycznego i technicznego uzupełnienia.

Istniejące sufity podwieszane, drzwi, ościeżnice, parapety, balustrady, pochwyt, elementy ślusarskie oraz pozostałe wyposażenie budowlane należy oczyścić, wyregulować, naprawić, odświeżyć i ponownie wykorzystać, o ile nie kolidują z zatwierdzonym projektem i spełniają wymagania użytkowe oraz bezpieczeństwa.

Roboty rozbiórkowe należy ograniczyć do zakresu bezwzględnie koniecznego. Każde odstępienie od zasady zachowania istniejącego elementu powinno być wykazane w dokumentacji wykonawczej i zaakceptowane przez Zamawiającego przed demontażem.

Wymagania materiałowe i techniczne określone w dalszej części PFU odnoszą się do elementów nowych, wymienianych, naprawianych lub uzupełnianych. Nie stanowią one samodzielnej podstawy do wymiany elementów istniejących, które po ocenie technicznej mogą zostać bezpiecznie i funkcjonalnie zachowane. W przypadku wątpliwości pierwszeństwo ma zasada zachowania i racjonalnego wykorzystania istniejącej substancji budynku określona w niniejszym punkcie.

1.1.2. Podstawa opracowania

1. Projekt architektoniczno-budowlany pn. „Przebudowa budynku, zmiana sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce”, opracowany w styczniu 2026 r.;
2. decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji objętej niniejszym PFU nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r.;
3. ustawę z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych;
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;
5. ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
6. przepisy wykonawcze wydane na podstawie Prawa budowlanego, w tym dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
7. przepisy przeciwpożarowe, przepisy BHP, przepisy dotyczące dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz inne przepisy branżowe mające zastosowanie do przedmiotu zamówienia;
8. polskie normy oraz zasady wiedzy technicznej właściwe dla robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych w budynkach użyteczności publicznej;
9. wszelką dokumentację wskazaną jako załączniki do PFU.

1.1.3. Przedmiot i zakres zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie (wykonanie dokumentacji technicznej/wykonawczej) – w zakresie niezbędnym dla realizacji robót w formule „zaprojektuj i wybuduj” – oraz wykonanie robót budowlanych prowadzących do pełnego dostosowania istniejącego obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w tym m.in.:

- przeprowadzenie przez Wykonawcę wizji lokalnej, weryfikacji stanu istniejącego oraz niezbędnych pomiarów uzupełniających (inwentaryzacji);
- opracowanie kompletnej, wielobranżowej dokumentacji technicznej / wykonawczej oraz innych opracowań niezbędnych do realizacji robót;
- opracowanie – w razie potrzeby – dokumentacji zamiennej i pozyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień, opinii, zgód lub zmian decyzji administracyjnych;
- opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla zakresu objętego zamówieniem;
- wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych, w tym robót rozbiórkowych, adaptacyjnych i porządkowych, zgodnie z dokumentacją i przepisami;

- dostawę i montaż wyposażenia stałego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku;
- wykonanie prób, badań, pomiarów, rozruchów i regulacji wszystkich instalacji oraz systemów objętych zamówieniem;
- opracowanie dokumentacji powykonawczej wraz z instrukcjami użytkowania i konserwacji, kartami gwarancyjnymi oraz protokołami badań i odbiorów;
- przygotowanie kompletu dokumentów wymaganych do zgłoszenia zakończenia robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie – stosownie do zakresu realizacji i obowiązujących przepisów.

1.1.4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Inwestycja dotyczy istniejącego budynku przy ul. Jana Pawła II 4 w Kobyłce, zlokalizowanego na terenie działki ew. nr 126, obręb 30. Obiekt pełnił uprzednio funkcję usługową - bankową i mieszkalną, a zatwierdzony projekt architektoniczno-budowlany przewiduje przeznaczenie całego budynku na cele biurowe – siedzibę Urzędu Miasta.

Teren stanowiący przedmiot zamówienia o symbolu MNU1 objęty jest UCHWAŁĄ NR XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 25, poz.835 z dnia 06.02.2004 r.), dla którego dopuszczono usługi nieuciążliwe. Parametry obiektu pozostają zgodne z ustaleniami planu w zakresie funkcji usługowej, wysokości oraz geometrii dachu.

Działka, na której zlokalizowany jest przebudowywany budynek znajduje się w centrum miasta, w otoczeniu innych budynków jednorodzinnych i usługowych. Ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości około 15,75m, rozciągniętego w osi północ-południe. Budynek przylega do zachodniej granicy, stykając się z zabudowaniami na sąsiadującej działce. Wzdłuż wschodniej granicy poprowadzony jest wewnętrzny dojazd. Południowa część, przylegająca do ulicy Jana Pawła II, zagospodarowana jest jako dojście główne, miejsca postojowe i dekoracyjną zielen przed budynkiem.

Budynek wyposażony jest we wszystkie niezbędne media.

Nie zmienia się zasadniczo zagospodarowania terenu – istniejący budynek nie ulegnie rozbudowie, zachowane zostają podstawowe ciągi komunikacyjne. Planuje się uporządkowanie zieleni oraz wykonanie, poszerzenie dojścia przed nowym wejściem głównym – zgodnie z zatwierdzonym PZT. W zakresie przyłączy:

2. sposób odprowadzania ścieków – bez zmian - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
3. zasilenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i istniejącego przyłącza;
3. istniejąca sieć i przyłącze gazowe;
4. istniejące przyłącze i złącze elektroenergetyczne;
3. układ komunikacyjny – dojazd do działki istniejący - z ulicy Jana Pawła II. Na terenie nieruchomości znajdują się miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
4. sposób dostępu do drogi publicznej – istniejący bezpośrednio z ulicy Jana Pawła II;
6. ukształtowanie terenu – bez zmian, układ zieleni – zasadniczo bez zmian – w części frontowej zaprojektowano nowy klomb rekompensując likwidację niewielkich dwóch istniejących;
7. miejsce gromadzenia odpadów stałych – istniejące, pojemniki do gromadzenia odpadów w wydzielonym pomieszczeniu na parterze budynku.

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną i trzy kondygnacje nadziemne, a w przestrzeni poddasza znajdują się pomieszczenia techniczne wentylatorni. Bryła, zasadnicze gabaryty obiektu nie ulegają zmianie. Projekt architektoniczno-budowlany przewiduje m.in. wykonanie nowego wejścia do sali obsługi klienta, dostosowanie komunikacji i pomieszczeń sanitarnych, przebudowę części instalacji oraz wykonanie rozwiązań przeciwpożarowych i oddymiania, a także roboty wykończeniowe i towarzyszące.

W części ogólnodostępnej budynku przewiduje się obsługę interesantów na parterze, z bezpośrednim dostępem z poziomu terenu. Na kondygnacjach wyższych przewidziano część pracowniczą. Z uwagi na brak urządzeń dźwigowych, zakres rozwiązań z zakresu dostępności należy projektować i realizować z uwzględnieniem faktycznych uwarunkowań technicznych obiektu oraz wymagań wynikających z zatwierdzonego projektu i przepisów szczególnych.

1.1.5. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót [§ 18 ust. 2 pkt 1 i 4]

Parametr	Wartość
Kubatura brutto budynku	2 620,00 m ³
Powierzchnia zabudowy	291,08 m ²
Powierzchnia netto	555,67 m ²
Powierzchnia użytkowa	361,17 m ²
Powierzchnia ruchu	127,86 m ²
Powierzchnia pomocnicza	66,64 m ²
Powierzchnia techniczna	28,12 m ²
Wysokość budynku	10,26 m
Maksymalna długość budynku	28,92 m
Szerokość elewacji frontowej w parterze	10,56 m
Szerokość elewacji frontowej na piętrach	6,49 m
Liczba kondygnacji	4 (1 podziemna + 3 nadziemne)
Kategoria obiektu	XII – budynki administracji publicznej
Planowana liczba pracowników	36-40 osób
Zakładana liczba interesantów jednocześnie	do 15 osób

Zakres robót należy przyjmować jako obejmujący cały budynek i wszelkie roboty niezbędne do osiągnięcia zakładanej funkcji administracyjnej, nawet jeżeli pojedyncze elementy nie zostały wymienione w PFU wprost, ale wynikają z zasad wiedzy technicznej, przepisów lub konieczności zapewnienia kompletności i prawidłowego działania obiektu.

Parametry powierzchniowe i kubaturowe należy traktować jako docelowe zgodnie z zatwierdzonym projektem. Dopuszcza się wyłącznie nieistotne korekty wynikające z inwentaryzacji stanu istniejącego lub koordynacji branżowej, niepowodujące pogorszenia funkcji obiektu, naruszenia

przepisów ani konieczności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba że Zamawiający wyrazi zgodę na odrębną zmianę dokumentacji.

1.1.6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe [§ 18 ust. 2 pkt 3-4]

Funkcjonalnie budynek dzieli się na część ogólnodostępną zlokalizowaną głównie na parterze oraz część pracowniczą zlokalizowaną na wszystkich kondygnacjach. W części publicznej należy zapewnić warunki do obsługi mieszkańców, poczekalnię, salę obsługi klienta, salę spotkań / konferencyjną, toalety oraz biura. W części pracowniczej należy zapewnić pomieszczenia biurowe wydziałów, zaplecze socjalne, komunikację, sanitariaty i pomieszczenia techniczne oraz magazynowe.

Przy projektowaniu i wykonaniu robót należy zachować co najmniej standard użytkowy wynikający z projektu architektoniczno-budowlanego, w tym m.in. odpowiedni poziom doświetlenia naturalnego pomieszczeń pracy, oświetlenie sztuczne zgodne z wymaganiami dla stanowisk biurowych, wentylację mechaniczną, bezpieczeństwo pożarowe, trwałość materiałów oraz łatwość utrzymania czystości.

Zestawienie pomieszczeń przyjmowane jako baza do opracowań wykonawczych

Piwnica	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
K-01	Klatka schodowa	6,87
01.01	Magazyn	27,65
01.02	Korytarz	5,15
01.03	Pom. wodomierza	3,86
01.04	Magazyn	16,00
SUMA		62,46

Parter	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
K-1	Klatka schodowa	19,33
K-1.1	Wiatrołap	3,26
1.01	Sala obsługi klienta	57,65
1.02	Komunikacja	9,16
1.03	Pom. biurowe 101	10,19
1.04	Pom. biurowe 102	12,01
1.05	Sala konferencyjna	17,15
1.06	Toaleta	5,00
1.07	Komunikacja	3,85
1.08	Szatnia odzieży wierzchniej	10,40
1.09	Pomieszczenie porządkowe	1,99

Parter	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
1.10	Pom. biurowe 103	12,11
1.11	Kotłownia	5,42
1.12	Śmietnik	8,79
SUMA		176,31

Piętro I	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
K-2	Klatka schodowa	16,42
2.01	Komunikacja	8,62
2.02	Aneks kuchenny	8,37
2.03	Toaleta męska	5,50
2.04	Toaleta damska	4,76
2.05	Pom. biurowe 201	11,14
2.06	Pom. biurowe 202	27,19
2.07	Komunikacja	15,12
2.08	Pom. biurowe 203	20,62
2.09	Pom. biurowe 204	20,10
2.10	Pom. biurowe 205	20,33
SUMA		158,26

Piętro II / poziom techniczny	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
K-3	Klatka schodowa	16,42
3.01	Komunikacja	8,54
3.02	Pom. biurowe 301	8,19
3.03	Toaleta męska	5,50
3.04	Toaleta damska	4,74
3.05	Pom. biurowe 302	39,00
3.06	Komunikacja	15,12
3.07	Pom. biurowe 303	20,70
3.08	Pom. biurowe 304	20,10

Piętro I	Funkcja	Powierzchnia [m ²]
3.09	Pom. biurowe 305	20,33
PT-01	Wentylatornia 1 (50%)	14,29
PT-02	Wentylatornia 2 (50%)	13,85
SUMA piętro II		158,64
SUMA poziom techniczny		28,12

Wykonawca zobowiązany jest potwierdzić w toku opracowania dokumentacji technicznej/wykonawczej zgodność przyjętych rozwiązań z rzeczywistym stanem istniejącym oraz z dokumentacją zatwierdzoną w postępowaniu administracyjnym. W razie ujawnienia rozbieżności Wykonawca niezwłocznie przedstawi Zamawiającemu propozycję sposobu ich usunięcia.

1.2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia [§ 18 ust. 1 pkt 2]

1.2.1. Wymagania ogólne

- Wykonawca ponosi odpowiedzialność za kompletność dokumentacji, koordynację międzybranżową, zgodność rozwiązań z obowiązującymi przepisami oraz przyjętymi przez Zamawiającego wymaganiami funkcjonalnymi.
- Prace projektowe i roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający ciągłość bezpieczeństwa użytkowników, osób trzecich i sąsiednich nieruchomości oraz minimalizujący uciążliwość w otoczeniu inwestycji.
- Wykonawca jest zobowiązany do uzgadniania z Zamawiającym rozwiązań materiałowych, kolorystycznych, standardu wykończenia i wyposażenia stałego przed ich wbudowaniem.
- Wszystkie rozwiązania należy projektować i wykonywać jako trwałe, energooszczędne, łatwe w utrzymaniu i odpowiednie dla budynku użyteczności publicznej o funkcji administracyjnej.
- Wykonawca pokryje wszelkie koszty związane z doprowadzeniem lub przebudową ewentualnych sieci do projektowanego obiektu.
- Zakres zamówienia obejmuje również wszelkie roboty towarzyszące, zabezpieczające i odtworzeniowe, które są niezbędne do prawidłowej realizacji robót podstawowych.

1.2.2. Wymagania dotyczące prac projektowych i opracowań przekazywanych Zamawiającemu

Wykonawca opracuje i przekaże Zamawiającemu w szczególności następujące dokumenty:

Opracowanie	Minimalny zakres	Forma przekazania
Dokumentacja techniczna / wykonawcza	projekty branżowe, rysunki, detale, zestawienia, koordynacja międzybranżowa	3 egz. papierowe + PDF + pliki edytowalne
Dokumentacja formalnoprawna	uzgodnienia, opinie, zgłoszenia, ewentualny projekt zamienny, wnioski i decyzje	oryginały / kopie potwierdzone + PDF

Opracowanie	Minimalny zakres	Forma przekazania
STWiORB / warunki wykonania i odbioru	dla zakresu robót objętego zamówieniem	2 egz. papierowe + PDF / DOCX
Zestawienie rzeczowo-finansowe	tabela elementów scalonych, harmonogram realizacji, wskazanie kamieni milowych	PDF + XLSX
Dokumentacja powykonawcza	rysunki powykonawcze, protokoły, atesty, deklaracje, instrukcje, gwarancje	2 egz. papierowe + PDF

Dokumentacja techniczna i wykonawcza musi być skoordynowana międzybranżowo oraz zawierać rozwiązania, detale i zestawienia pozwalające na jednoznaczną wycenę i wykonanie robót. W szczególności należy opracować projekty: architektoniczny i aranżacji wnętrz, konstrukcyjny, sanitarny, wentylacji i chłodzenia, gazowy i kotłowni, elektryczny, teletechniczny, ochrony przeciwpożarowej i oddymiania, zagospodarowania terenu oraz wszystkie niezbędne projekty warsztatowe.

- Dokumentacja wykonawcza ma zawierać co najmniej: rzuty i przekroje w skali umożliwiającej realizację, rozwinięcia ścian pomieszczeń reprezentacyjnych i sanitarnych, zestawienia stolarki i ślusarki, zestawienia materiałów wykończeniowych, schematy i obliczenia instalacyjne, bilanse mocy i powietrza, doboru urządzeń, szczegóły przejść instalacyjnych oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- Wykonawca sporządzi projekt aranżacji i koordynacji stanowisk pracy, punktów zasilających i logicznych, oświetlenia, urządzeń wentylacyjnych oraz stałych zabudów. Lokalizacja wszystkich elementów wymaga akceptacji Zamawiającego przed rozpoczęciem robót.
- Przed zamówieniem materiałów Wykonawca przedłoży karty materiałowe, deklaracje właściwości użytkowych, karty techniczne, wzorniki i próbki oraz - na żądanie Zamawiającego - modele lub odcinki próbne.

1.2.3. Przygotowanie terenu, organizacja i roboty rozbiórkowe

Roboty będą prowadzone w istniejącym budynku, w zwartej zabudowie miejskiej i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Organizacja robót musi minimalizować hałas, zapylenie, drgania, utrudnienia komunikacyjne i ryzyko uszkodzenia obiektów sąsiednich.

- Przed rozpoczęciem prac Wykonawca wykona szczegółową inwentaryzację fotograficzną i opisową budynku, elementów przeznaczonych do zachowania, dróg, chodników i nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących. Dokumentacja zostanie przekazana Zamawiającemu.
- Wykonawca opracuje plan organizacji budowy, harmonogram, plan BIOZ, projekt zabezpieczeń tymczasowych i - jeżeli będzie to wymagane - projekt organizacji ruchu oraz uzgodni zasady dostaw, składowania i wywozu odpadów.
- Teren budowy należy wygrodzić i oznakować, a dojścia, wejścia i drogi ewakuacyjne utrzymywać w stanie bezpiecznym. Należy zabezpieczyć elewacje, stolarkę, dach, instalacje czynne i wszystkie elementy pozostające w obiekcie.
- Roboty rozbiórkowe prowadzić selektywnie, metodami niepowodującymi nadmiernych drgań ani uszkodzeń konstrukcji. Przed rozpoczęciem rozbiórek należy odłączyć, oznaczyć lub zabezpieczyć instalacje w strefie robót.
- Przed rozbiórką Wykonawca zweryfikuje występowanie materiałów niebezpiecznych. W przypadku ich ujawnienia postępowanie, demontaż, transport i przekazanie do unieszkodliwienia wykona zgodnie z odrębnymi przepisami.

- Odpady należy segregować, ewidencjonować i przekazywać uprawnionym podmiotom. Dokumenty potwierdzające zagospodarowanie odpadów stanowią część dokumentacji odbiorowej.
- Wykonawca zapewni tymczasowe zasilanie, oświetlenie, wentylację i ochronę przeciwpożarową stref robót, zaplecze socjalne, punkt pierwszej pomocy oraz bieżące sprzątanie budynku i otoczenia.
- Po zakończeniu robót Wykonawca odtworzy wszystkie nawierzchnie, zieleń i elementy zagospodarowania terenu uszkodzone lub czasowo zdemontowane w związku z realizacją zamówienia.

1.2.4. Ogólne wymagania dotyczące materiałów i urządzeń

Wszystkie wyroby, materiały, urządzenia i systemy muszą być fabrycznie nowe, kompletne, wolne od wad, przeznaczone do stosowania w budynkach użyteczności publicznej i dopuszczone do obrotu oraz stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Materiały należy dobierać z uwzględnieniem intensywnej eksploatacji, łatwości czyszczenia, dostępności części zamiennych, energooszczędności i niskich kosztów utrzymania.

- Wszelkie nazwy własne lub wskazania rozwiązań referencyjnych oznaczają wymagany poziom jakości i parametrów. Dopuszcza się rozwiązania równoważne, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę co najmniej równych parametrów technicznych, użytkowych, estetycznych i eksploatacyjnych.
- Dla każdego materiału i urządzenia Wykonawca przedłoży kartę materiałową obejmującą producenta, typ, parametry, deklarację właściwości użytkowych lub zgodności, klasyfikacje ogniowe, instrukcje montażu, warunki gwarancji i serwisu oraz wskazanie miejsca zastosowania.
- Materiały tworzące rozwiązanie systemowe należy stosować w ramach jednego kompletnego systemu i zgodnie z instrukcją jego producenta. Niedopuszczalne jest przypadkowe łączenie składników różnych systemów bez pisemnego potwierdzenia kompatybilności.
- Materiały wykończeniowe wewnętrzne powinny charakteryzować się niską emisją lotnych związków organicznych, nie zawierać substancji stwarzających zagrożenie dla użytkowników i spełniać wymagania higieniczne dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Materiały na drogach ewakuacyjnych, w strefach pożarowych i w obudowie klatki schodowej muszą posiadać klasy reakcji na ogień i odporności ogniowej wymagane projektem oraz przepisami.
- Materiały należy transportować i składować zgodnie z wymaganiami producenta, chroniąc je przed zawilgoceniem, nasłonecznieniem, mrozem, deformacją i uszkodzeniami mechanicznymi.
- Zamawiający ma prawo żądać wykonania próbek i pól wzorcowych. Wymaga się co najmniej wzorcowego fragmentu posadzki z cokołem, fragmentu ściany malowanej, kompletu drzwi z okuciami oraz wzorcowego wykończenia pomieszczenia sanitarnego.
- Kolorystyka wszystkich materiałów widocznych wymaga zatwierdzenia na podstawie rzeczywistych próbek. Akceptacja dokumentacji nie zastępuje akceptacji próbek materiałowych.
- Wykonawca przekaże Zamawiającemu zapas materiałów wykończeniowych: co najmniej 2% płytek i wykładzin każdego rodzaju, nie mniej niż jedno pełne opakowanie, oraz elementy zamienne sufitów modułowych i osprzętu wskazane w dokumentacji wykonawczej.

1.2.5. Wymagania architektoniczno-budowlane i standard materiałowy

Układ funkcjonalny, podział na strefę publiczną i pracowniczą oraz zasadnicze rozwiązania architektoniczne należy zachować zgodnie z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym. Rozwiązania wykonawcze powinny tworzyć spójny, reprezentacyjny i neutralny wizualnie standard urzędu publicznego.

1.2.5.1. Ściany, obudowy i przegrody

- Istniejące ściany przeznaczone do zachowania należy oczyścić, naprawić, uzupełnić ubytki i rysy, usunąć odspojone warstwy oraz przygotować do projektowanego wykończenia. Przyczyny zawilgocenia lub zarysowań należy usunąć przed wykonaniem warstw wykończeniowych.
- Nowe ściany działowe wykonywać jako murowane albo systemowe z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie stalowym, zgodnie z projektem wykonawczym. Ściany systemowe w pomieszczeniach biurowych wykonywać z podwójnym opłytowaniem po obu stronach i wypełnieniem z wełny mineralnej.
- Minimalna izolacyjność akustyczna przegród powinna wynosić: między pomieszczeniami biurowymi R_w nie mniej niż 40 dB; między salą konferencyjną, gabinetem kierowniczym lub pomieszczeniem obsługi a komunikacją nie mniej niż 45 dB; dla przegród o podwyższonych wymaganiach - zgodnie z analizą akustyczną i projektem.
- W pomieszczeniach mokrych stosować płyty o podwyższonej odporności na wilgoć oraz systemowe hydroizolacje podpłytkowe. W przegrodach wymagających odporności ogniowej stosować kompletne, sklasyfikowane systemy.
- Wszelkie zabudowy instalacyjne i rewizje muszą zapewniać dostęp serwisowy. Drzwiczki rewizyjne powinny być zlicowane z powierzchnią i posiadać klasę odporności ogniowej odpowiednią dla przegrody, jeżeli jest wymagana.

1.2.5.2. Tynki, gładzie i powłoki malarskie

- W pomieszczeniach suchych stosować tynki gipsowe lub cementowo-wapienne oraz gładzie zapewniające powierzchnię równą i przygotowaną do malowania. W sanitariatach, kotłowni, pomieszczeniu porządkowym i innych pomieszczeniach narażonych na wilgoć stosować tynki cementowo-wapienne.
- Ściany i sufity malować farbami wodorozcieńczalnymi o niskiej emisji LZO. W sali obsługi klienta, komunikacji, klatce schodowej, sanitariatach i pomieszczeniach socjalnych wymagana jest klasa 1 odporności na szorowanie na mokro; w biurach co najmniej klasa 2; sufity - co najmniej klasa 2 lub 3 odpowiednio do lokalizacji.
- Powłoki mają być matowe, jednolite, bez smug i prześwitów. Liczbę warstw dobrać do pełnego krycia, nie mniej niż dwie warstwy na podłożu zagruntowanym.
- W narożnikach narażonych na uszkodzenia stosować profile ochronne lub trwałe odbojnice. W ciągach komunikacyjnych przewidzieć zabezpieczenie dolnej strefy ścian do wysokości co najmniej 1,20 m farbą o podwyższonej odporności lub systemową okładziną ochronną.

1.2.5.3. Sufity

- W pomieszczeniach biurowych, sali obsługi i sali konferencyjnej stosować sufity podwieszane o właściwościach akustycznych, umożliwiające dostęp do instalacji. Dopuszcza się sufity modułowe mineralne 600 × 600 mm lub rozwiązania równoważne, o współczynniku pochłaniania dźwięku α_w co najmniej 0,75 i klasie reakcji na ogień co najmniej A2-s1,d0.
- W sanitariatach i pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności stosować sufity odporne na wilgoć, o deklarowanej stabilności wymiarowej przy wilgotności względnej co najmniej 90%.
- Sufity z płyt gipsowo-kartonowych wykonywać jako kompletne systemy, z dylatacjami i otworami rewizyjnymi. Wszystkie oprawy, kratki, czujki i inne elementy należy rozmieścić w sposób skoordynowany i symetryczny.

1.2.5.4. Posadzki i cokoły

- Podłoża należy zbadać pod względem nośności, równości i wilgotności. Wykonać naprawy, warstwy wyrównawcze i izolacje wymagane dla przyjętego systemu posadzkowego.

- W pomieszczeniach biurowych, sali konferencyjnej i zapleczu pracowniczym stosować wykładzinę obiektową PVC/LVT o klasie użytkowej co najmniej 34/43, warstwie użytkowej co najmniej 0,55 mm, klasie reakcji na ogień co najmniej Bfl-s1, odporności na krzesła na rolkach i właściwościach antyelektrostatycznych.
- W sali obsługi klienta, wiatrołapach, komunikacji i na klatce schodowej stosować gres porcelanowy barwiony w masie, rektyfikowany, matowy, o nasiąkliwości nie większej niż 0,5%, klasie ścieralności co najmniej IV, antypoślizgowości co najmniej R10 i klasie reakcji na ogień A1fl.
- W sanitariatach, pomieszczeniu porządkowym i kotłowni stosować gres o antypoślizgowości co najmniej R10 B, nasiąkliwości nie większej niż 0,5% i odporności na środki chemiczne stosowane do utrzymania czystości. Spadki i odwodnienia wykonać, jeżeli wynikają z projektu.
- W magazynach i pomieszczeniach technicznych stosować gres techniczny R10 lub posadzkę żywiczną o odporności odpowiedniej do obciążeń i środków eksploatacyjnych.
- Schody i spoczniki wykończyć materiałem trwałym i antypoślizgowym. Krawędzie stopni wyposażać w trwałe profile antypoślizgowe i pasy kontrastowe na pierwszym i ostatnim stopniu biegu.
- Cokoły wykonywać z materiału posadzki albo systemowych listew o wysokości co najmniej 8 cm. W strefach mokrych połączenie posadzki ze ścianą wykonać jako szczelne i łatwe do czyszczenia.

1.2.5.5. Okładziny ściennie i pomieszczenia mokre

- W sanitariatach wykonać okładzinę z płytek ceramicznych lub gresowych do wysokości co najmniej 2,00 m, a w strefach bezpośrednio narażonych na wodę do pełnej wysokości. Płytki powinny posiadać klasę odporności na plamienie 5 i niską nasiąkliwość.
- Pod płytkami stosować elastyczną hydroizolację podpłytkową wraz z taśmami, narożnikami i manszetami systemowymi. Fugi powinny być elastyczne, odporne na środki czyszczące i rozwój grzybów.
- Narożniki wypukłe zabezpieczyć profilami ze stali nierdzewnej lub aluminium anodowanego. Kolor i format płytek wymagają akceptacji Zamawiającego.

1.2.5.6. Stolarka drzwiowa, ślusarka i przeszklenia

- Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowych wykonywać jako pełne, o skrzydłach z trwałym wypełnieniem, wykończonych laminatem CPL/HPL o grubości co najmniej 0,7 mm, z ościeżnicą regulowaną lub stalową, trzema zawiasami i okuciami ze stali nierdzewnej.
- Minimalna szerokość przejścia w świetle powinna odpowiadać zatwierdzonemu projektowi i wymaganiom dostępności. Drzwi na trasach dostępnych powinny zapewniać światło przejścia co najmniej 90 cm i nie posiadać progów.
- Drzwi do sali konferencyjnej, gabinetów kierowniczych i pomieszczeń wymagających poufności powinny mieć izolacyjność akustyczną R_w co najmniej 32 dB. Drzwi do pomieszczeń technicznych powinny być odporne na intensywną eksploatację i wyposażone w kratki lub uszczelnienia tylko zgodnie z projektem branżowym.
- Drzwi przeciwpożarowe, dymoszczelne i w obudowie klatki schodowej wykonać w klasach zgodnych z projektem, jako kompletne zestawy z samozamykaczami, uszczelkami i okuciami posiadającymi wymaganą klasyfikację.
- Przeszklenia i ścianki szklane wykonywać ze szkła bezpiecznego hartowanego lub laminowanego. Duże tafle oznaczyć kontrastowymi pasami na dwóch wysokościach, zgodnie z wymaganiami dostępności.
- Drzwi zewnętrzne wykonać jako aluminiowe z przekładką termiczną, bezprogowe, z bezpiecznym szkleniem, kompletem okuć, samozamykaczem i kontrolą dostępu, jeżeli

przewidziana. Siła otwierania drzwi dostępnych nie może przekraczać wartości dopuszczalnych dla obiektów publicznych; w razie potrzeby zastosować wspomaganie lub automatykę.

- Wszystkie drzwi objąć systemem klucza generalnego uzgodnionym z Zamawiającym. Przekazać co najmniej trzy komplety kluczy do każdego zamka oraz schemat systemu.

1.2.5.7. Stolarka okienna i parapety

- Istniejącą stolarkę przeznaczoną do zachowania należy poddać regulacji, uszczelnieniu, konserwacji i uzupełnieniu okuć. Elementy zakwalifikowane do wymiany wykonać zgodnie z projektem oraz wymaganiami cieplnymi i akustycznymi.
- Okna otwieralne wyposażać w okucia umożliwiające bezpieczne użytkowanie, ograniczniki otwarcia w miejscach wymaganych oraz nawiewniki lub elementy wentylacyjne wyłącznie zgodnie z projektem instalacji.
- Parapety wewnętrzne wykonać z konglomeratu kamiennego, spieku lub innego trwałego materiału o grubości co najmniej 20 mm, odpornego na zarysowania i środki czyszczące. Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej lub aluminium, ze szczelnymi zakończeniami.

1.2.5.8. Balustrady, pochwyt i elementy ochronne

- Balustrady i pochwyt należy zachować po weryfikacji lub wymienić zgodnie z projektem. Elementy stalowe zabezpieczyć antykorozyjnie i malować proszkowo; dopuszcza się stal nierdzewną w strefach intensywnego użytkowania.
- Pochwyt powinny być ciągłe, wygodne do uchwycenia, zakończone w sposób bezpieczny i montowane na wysokościach wynikających z przepisów i projektu dostępności.
- W strefach narażonych na uderzenia zastosować odbojnice ścienne i narożne. Wszystkie elementy wystające należy kształtować i lokalizować tak, aby nie powodowały zagrożenia dla użytkowników.

1.2.5.9. Elewacje, dach i roboty zewnętrzne

- Zakres robót na elewacjach i dachu obejmuje naprawę wszystkich miejsc naruszonych przez przebudowę, wykonanie nowego wejścia i przejść instalacyjnych oraz odtworzenie szczelności, izolacyjności i estetyki przegród.
- Tynki i powłoki elewacyjne dobierać jako odporne na warunki atmosferyczne, zabrudzenie i rozwój mikroorganizmów. Kolorystykę dopasować do zatwierdzonego projektu i istniejącego obiektu.
- Wszystkie obróbki blacharskie, przejścia przez dach i elewację oraz mocowania urządzeń wykonać systemowo i szczelnie. Nie dopuszcza się prowadzenia przewodów po elewacji bez osłon i akceptacji Zamawiającego.
- Nawierzchnie zewnętrzne przed wejściem wykonać jako równe, antypoślizgowe i mrozoodporne, z prawidłowym odwodnieniem, bez progów i uskoków. Odtworzyć zielen i elementy zagospodarowania terenu zgodnie z projektem.

1.2.5.10. Dostępność i oznakowanie

- Część ogólnodostępna na parterze musi być dostępna z poziomu terenu i zapewniać możliwość obsługi osób ze szczególnymi potrzebami. Rozwiązania należy skoordynować z ustawą o zapewnianiu dostępności oraz zatwierdzonym projektem.
- Elementy obsługiwane przez użytkowników - przyciski, domofon, kontrola dostępu, włączniki i urządzenia sanitarne - lokalizować w zasięgach odpowiednich dla osób poruszających się na wózkach.
- Oznakowanie pomieszczeń, kierunków, stref i dróg ewakuacyjnych powinno być czytelne, kontrastowe i spójne. W części publicznej stosować piktogramy, oznaczenia dotykowe i napisy Braille'a w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.

- Przeszklenia, krawędzie stopni, wejście i toaleta dostępna muszą posiadać kontrastowe oznaczenia. Należy zapewnić miejsce obniżonej obsługi przy ladzie, jeżeli lada jest elementem zamówienia.

Element / zakres	Minimalne wymagania	Uwagi
Ściany działowe biurowe	System g-k z podwójnym opływowaniem, wypełnienie z wełny mineralnej; $R_w \geq 40$ dB; odporność ogniowa zgodnie z projektem.	Kompletny system jednego producenta.
Ściany sanitariatów	Płyty wodoodporne lub mur, tynk cementowo-wapienny, hydroizolacja podpłytkowa.	Pełna szczelność przejść instalacyjnych.
Farby - strefa publiczna i komunikacja	Wodorozcieńczalne, matowe, niskoemisyjne, klasa 1 szorowania na mokro.	Kolory z wzornika NCS/RAL po akceptacji.
Farby - biura	Wodorozcieńczalne, matowe, klasa co najmniej 2 szorowania na mokro.	Malowanie do pełnego krycia.
Sufity akustyczne	Moduły mineralne 600×600 mm, $\alpha_w \geq 0,75$, A2-s1,d0, łatwo demontowalne.	Układ skoordynowany z instalacjami.
Posadzki biurowe	PVC/LVT obiektowe, klasa 34/43, warstwa użytkowa $\geq 0,55$ mm, Bfl-s1, odporność na rolki.	Kolor neutralny; wzór kierunkowy uzgodnić.
Posadzki publiczne i komunikacja	Gres porcelanowy, nasiąkliwość $\leq 0,5\%$, klasa ścieralności $\geq$ IV, R10, A1fl.	Płytki rektyfikowane; fuga odporna na zabrudzenia.
Posadzki mokre	Gres R10 B, nasiąkliwość $\leq 0,5\%$, odporność chemiczna.	Hydroizolacja systemowa.
Posadzki techniczne i magazyny	Gres techniczny R10 lub system żywiczny odpowiedni do obciążeń.	Odporność na środki eksploatacyjne.
Okładziny sanitariatów	Płytki ceramiczne/gresowe do $h \geq 2,0$ m; klasa palnienia 5.	Narożniki zabezpieczone profilami.
Drzwi biurowe	Skrzydło pełne, laminat CPL/HPL $\geq 0,7$ mm, trzy zawiasy, klamka stal nierdzewna.	System klucza generalnego.
Drzwi akustyczne	$R_w \geq 32$ dB wraz z ościeżnicą i uszczelkami.	Sala konferencyjna/gabinety.
Drzwi ppoż.	Klasa EI/EW/S zgodna z projektem, samozamykacz, kompletna klasyfikacja.	Nie dopuszcza się modyfikacji zestawu.
Przeszklenia	Szkło hartowane lub laminowane bezpieczne; oznakowanie kontrastowe.	Parametry akustyczne

Element / zakres	Minimalne wymagania	Uwagi
		zgodne z pomieszczeniem.
Drzwi zewnętrzne	Aluminium z przekładką termiczną, bez progu, bezpieczne szklenie, samozamykacz.	Kontrola dostępu/automatyka wg projektu.
Parapety	Konglomerat/spiek ≥ 20 mm; zewnętrzne aluminium lub blacha powlekana.	Odporność na zarysowania i wilgoć.
Balustrady i pochwyt	Stal nierdzewna lub malowana proszkowo, wymiary zgodne z przepisami.	Połączenia niewidoczne lub estetycznie maskowane.
Armatura sanitarna	Ceramika biała, armatura chromowana, konstrukcja odporna na intensywne użytkowanie.	Dostęp serwisowy i zawory odcinające.
Zabudowy stałe	Płyta laminowana/HPL min. 18 mm, obrzeża ABS min. 2 mm, okucia o wysokiej trwałości.	Dokumentacja warsztatowa do akceptacji.
Wycieraczki	Systemowa wycieraczka wpuszczana, profile aluminiowe, wkłady tekstylno-gumowe.	Wymiar całej strefy wejściowej.
Oznakowanie	Trwałe piktogramy, kontrast, w części publicznej oznaczenia dotykowe/Braille.	Spójny system identyfikacji wizualnej.

1.2.6. Wymagania konstrukcyjne

- Przed wykonaniem jakiegokolwiek ingerencji Wykonawca zweryfikuje rzeczywisty układ konstrukcyjny, wykona odkrywki i pomiary oraz porówna stan istniejący z dokumentacją archiwalną i projektem zatwierdzonym.
- Wszelkie nowe otwory, powiększenia otworów, bruzdy, podwieszenia ciężkich urządzeń, konstrukcje wsporcze i zmiany obciążeń wymagają opracowania konstrukcyjnego i sprawdzenia nośności.
- Niedopuszczalne jest wykonywanie bruzd i przewiertów w elementach żelbetowych bez uprzedniego sprawdzenia zbrojenia i akceptacji projektanta konstrukcji. Zaleca się stosowanie skanowania zbrojenia przed wierceniem.
- Nadproża i wzmocnienia wykonywać ze stali zabezpieczonej antykorozyjnie lub z żelbetu, zgodnie z projektem. Elementy stalowe wymagające ochrony ogniowej zabezpieczyć systemem posiadającym klasyfikację do wymaganej klasy odporności.
- Kotwy i łączniki stosować jako systemowe, z udokumentowaną nośnością dla rodzaju podłoża. Montaż wykonywać zgodnie z oceną techniczną i instrukcją producenta.
- Po wykonaniu robót odtworzyć zabezpieczenia antykorozyjne, ogniochronne, izolacje akustyczne i przeciwwilgociowe oraz zapewnić ciągłość wszystkich warstw przegród.

1.2.7. Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych

Wykonawca zaprojektuje i wykona kompletne, skoordynowane i wyregulowane instalacje sanitarne, wykorzystując istniejące przyłącza i instalacje jedynie po potwierdzeniu ich stanu technicznego, przepustowości i zgodności z docelowym sposobem użytkowania.

1.2.7.1. Instalacja wody zimnej, ciepłej i kanalizacji sanitarnej

- Instalacje wodne wykonywać z rur wielowarstwowych, PP-R lub innych systemów dopuszczonych do wody pitnej, odpornych na temperaturę i ciśnienie robocze. Przewody prowadzić w brzdach, szachtach lub przestrzeniach sufitowych, z możliwością odcięcia poszczególnych grup przyborów.
- Przewody ciepłej wody i cyrkulacji izolować cieplnie. Zapewnić rozwiązania ograniczające czas oczekiwania na ciepłą wodę i ryzyko rozwoju bakterii, zgodnie z projektem i wymaganiami sanitarnymi.
- Kanalizację sanitarną wykonywać z rur niskosumowych w strefach sąsiadujących z pomieszczeniami pracy. Zapewnić rewizje, odpowietrzenie, wymagane spadki i zabezpieczenie przejść przez przegrody.
- Wszystkie podejścia wodno-kanalizacyjne powinny być ukryte lub estetycznie obudowane, z zachowaniem dostępu do zaworów i elementów serwisowych.
- Po wykonaniu instalacji przeprowadzić próby szczelności, płukanie, dezynfekcję - jeżeli wymagana - oraz badanie jakości wody w zakresie niezbędnym do odbioru.

1.2.7.2. Wyposażenie sanitarne

- Miski ustępowe stosować jako wiszące na stelażach podtynkowych, z deskami twardymi, wolnoopadającymi i łatwo demontowanymi. Umywalki ceramiczne z przelewem, z armaturą jednouchwytową o ograniczonym przepływie.
- Toaletę dostępną wyposażać w miskę i umywalkę dostosowane do osób z niepełnosprawnościami, poręczę stałe i uchylne, lustro umożliwiające korzystanie w pozycji siedzącej, alarm przyzywowy oraz akcesoria montowane w dostępnych zasięgach.
- Każdy sanitariat wyposażać w lustra, dozowniki mydła, uchwyty na papier, szczotki WC, kosze, haczyki i urządzenia do osuszania rąk uzgodnione z Zamawiającym. Elementy powinny być wandaloodporne i łatwe do uzupełniania.

1.2.7.3. Źródło ciepła, instalacja gazowa i ogrzewanie

- W kotłowni przewidzieć kocioł lub zestaw kotłów gazowych kondensacyjnych o mocy wynikającej z bilansu cieplnego, z palnikiem modulowanym, automatyką pogodową, zabezpieczeniami i systemem odprowadzenia spalin zgodnym z dokumentacją.
- Instalację gazową przebudować w zakresie niezbędnym do realizacji projektu, bez przekraczania parametrów przyłącza i warunków technicznych. Wykonać próbę szczelności, protokół kominiarski oraz wymagane zabezpieczenia i detekcję gazu, jeżeli wynika to z projektu lub przepisów.
- Instalację centralnego ogrzewania wykonać jako zamkniętą, z regulacją hydrauliczną, automatyką strefową i możliwością indywidualnej regulacji temperatury. Grzejniki stalowe płytowe lub kanałowe wyposażać w zawory termostaticzne i odcinające.
- Urządzenia, pompy i armatura powinny być energooszczędne, łatwo dostępne do serwisu i oznakowane. Rurociągi izolować zgodnie z wymaganiami cieplnymi i zabezpieczyć przed uszkodzeniem.

1.2.7.4. Wentylacja mechaniczna i chłodzenie

- Budynek wyposażać w kompletną wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną oraz układ chłodzenia zgodnie z zatwierdzonym projektem i bilansem osób. Zapewnić strumienie powietrza wymagane dla pomieszczeń biurowych, sali obsługi, sali konferencyjnej, sanitariatów, aneksu i pomieszczeń technicznych.
- Centrale wentylacyjne wyposażać w wentylatory EC, filtry o klasach dostosowanych do jakości powietrza zewnętrznego, odzysk ciepła o sprawności temperaturowej co najmniej 75% - o ile rozwiązanie jest technicznie możliwe - automatykę, tłumiki i zabezpieczenie przeciwzamrożeniowe.
- W sali konferencyjnej i sali obsługi klienta przewidzieć sterowanie wydajnością zależne od obecności lub stężenia CO₂. W sanitariatach zapewnić podciśnienie i pracę wyciągu z opóźnieniem po wyłączeniu oświetlenia lub sterowanie z automatyki.
- Kanały prowadzić z zachowaniem wymaganej izolacji cieplnej i akustycznej. Stosować elastyczne połączenia, tłumiki, elementy rewizyjne i dostęp do czyszczenia. Przejścia przez przegrody pożarowe zabezpieczać klapami lub uszczelnieniami o wymaganej klasie.
- Instalacja chłodnicza powinna wykorzystywać czynnik dopuszczony do stosowania, urządzenia o wysokiej efektywności sezonowej i rozwiązania ograniczające hałas. Skropliny odprowadzać w sposób grawitacyjny lub pompowo, z zabezpieczeniem przed wyciekiem.
- Po wykonaniu instalacji przeprowadzić rozruch, regulację i pomiary wydajności, temperatury, hałasu i skuteczności automatyki. Wykonawca prześle protokół równoważenia i schemat nastaw.

1.2.7.5. Automatyka, izolacje i oznakowanie

- Automatyka źródła ciepła, wentylacji i chłodzenia powinna umożliwiać programy czasowe, tryb ekonomiczny, sygnalizację awarii i odczyt podstawowych parametrów. Należy przewidzieć możliwość integracji lub zdalnego dostępu serwisowego, jeżeli Zamawiający tego wymaga.
- Rurociągi i kanały oznakować zgodnie z kierunkiem przepływu i rodzajem medium. Wszystkie urządzenia otrzymają trwałe tabliczki identyfikacyjne zgodne ze schematami powykonawczymi.
- Izolacje instalacyjne powinny być niepalne lub trudno zapalne, odporne na uszkodzenia i zabezpieczone płaszczem w pomieszczeniach technicznych. Przejścia przez przegrody uszczelnić akustycznie, przeciwwilgociowo i przeciwpożarowo.

1.2.8. Wymagania dotyczące instalacji elektrycznych i teletechnicznych

Instalacje należy wykonać w układzie TN-S od punktu rozdziału, z pełną ochroną przeciwporażeniową, przeciwprzepięciową i selektywnością zabezpieczeń. Wykonawca zweryfikuje moc przyłączeniową i stan istniejącego złącza oraz uwzględni wszystkie odbiory administracyjne, instalacyjne i teletechniczne.

1.2.8.1. Rozdzielnice, zasilanie i instalacje odbiorcze

- Rozdzielnice wykonać jako kompletne, opisane i wyposażone w ochronę przeciwprzepięciową typu 1+2 lub 2 odpowiednio do miejsca instalacji, wyłączniki różnicowoprądowe 30 mA w obwodach końcowych i rezerwę co najmniej 20% miejsca oraz mocy.
- Zapewnić odrębne obwody dla oświetlenia, gniazd ogólnych, stanowisk pracy, urządzeń IT, wentylacji, chłodzenia, kotłowni, aneksu kuchennego, urządzeń ppoż. i systemów bezpieczeństwa. Obwody krytyczne oznakować i zabezpieczyć przed nieuprawnionym wyłączeniem.
- Przewody instalacyjne stosować jako miedziane, o klasie reakcji na ogień i emisji dymu właściwej dla miejsca prowadzenia. Na drogach ewakuacyjnych i dla urządzeń przeciwpożarowych stosować zespoły kablowe o wymaganej odporności ogniowej.

- Trasy kablowe prowadzić w korytach, kanałach, peszlach lub bruzdach w sposób umożliwiający serwis i rozbudowę. Przejścia przez przegrody zabezpieczyć systemowo.

1.2.8.2. Gniazda i zasilanie stanowisk pracy

- Dla każdego stanowiska pracy przewidzieć co najmniej cztery gniazda 230 V ogólne, dwa gniazda 230 V dedykowane dla urządzeń komputerowych oraz dwa punkty RJ45, zgrupowane w puszkach podłogowych, kolumnach, kanałach podparapetowych lub zestawach ściennych.
- Dla stanowisk obsługi klienta, sali konferencyjnej, gabinetów kierowniczych i punktów drukowania przewidzieć dodatkowe gniazda i punkty logiczne wynikające z aranżacji. Rezerwa liczby punktów powinna wynosić co najmniej 20%.
- W sali konferencyjnej wykonać punkty zasilania i transmisji danych przy stole oraz przy ścianie prezentacyjnej, z pustymi trasami dla HDMI/USB-C lub innych przewodów audiowizualnych. Urządzenia aktywne i ekran, o ile nie wskazano inaczej, nie wchodzi w zakres.
- W aneksie kuchennym zapewnić odrębne obwody dla lodówki, zmywarki, kuchenki lub płyty, czajnika i urządzeń drobnych, zgodnie z docelowym wyposażeniem.

1.2.8.3. Oświetlenie podstawowe i sterowanie

- Stosować oprawy LED o skuteczności świetlnej co najmniej 110 lm/W, trwałości L80B10 nie mniejszej niż 50 000 h, współczynnika oddawania barw CRI co najmniej 80, barwie 3 500-4 000 K i niskim poziomie migotania.
- W pomieszczeniach pracy i sali konferencyjnej oprawy powinny zapewniać UGR nie większy niż 19. Natężenie oświetlenia na stanowiskach pracy co najmniej 500 lx, w bezpośrednim otoczeniu co najmniej 300 lx, w komunikacji i pomieszczeniach pomocniczych zgodnie z aktualną normą.
- Sterowanie oświetleniem projektować strefowo. W sanitariatach, magazynach i pomieszczeniach pomocniczych stosować czujniki obecności, a w strefach z dostępem światła dziennego - sterowanie zależne od natężenia oświetlenia, jeżeli jest ekonomicznie uzasadnione.
- Oprawy w pomieszczeniach wilgotnych i technicznych powinny posiadać stopień ochrony co najmniej IP44, a zewnętrzne co najmniej IP65.

1.2.8.4. Oświetlenie awaryjne, PWP i instalacje ochronne

- Wykonać oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne o autonomii co najmniej 1 godziny, z autotestem oraz rozmieszczeniem zgodnym z projektem ochrony przeciwpożarowej. Zapewnić wymagane natężenie i równomierność na drogach ewakuacyjnych oraz przy urządzeniach ppoż.
- Przeciwpożarowy wyłącznik prądu, zasilanie urządzeń przeciwpożarowych i ich sterowanie wykonać zgodnie z projektem uzgodnionym przez rzeczoznawcę.
- Zweryfikować istniejącą instalację odgromową i uziemiającą; wykonać naprawy, rozbudowę, główną i miejscowe szyny wyrównawcze oraz połączenia wszystkich metalowych instalacji i urządzeń.
- Wszystkie rozdzielnice, obwody i urządzenia oznakować trwałymi opisami. W rozdzielnicach umieścić aktualne schematy jednokreskowe.

1.2.8.5. Sieć strukturalna i infrastruktura IT

- Wykonać pasywną sieć strukturalną co najmniej kategorii 6A, w topologii gwiazdy, z przewodów LSZH, zakończoną na panelach krosowych w szafie 19 cali. Wszystkie tory transmisyjne należy certyfikować zgodnie z klasą EA.
- Szafę teletechniczną zlokalizować w zabezpieczonym i wentylowanym pomieszczeniu. Wyposażać ją w panele krosowe, organizery, listwy zasilające, uziemienie, wentylację oraz UPS o czasie podtrzymania co najmniej 15 minut dla urządzeń sieciowych i bezpieczeństwa.

- Zapewnić okablowanie do punktów Wi-Fi rozmieszczonych na podstawie analizy pokrycia. Aktywne urządzenia sieciowe i Wi-Fi nie wchodzi w zakres, chyba że dokumentacja lub SWZ stanowi inaczej.
- Wykonać zapas co najmniej 20% portów w panelach i szafie oraz wolne peszle lub trasy umożliwiające przyszłą rozbudowę.

1.2.8.6. CCTV, SSWiN, kontrola dostępu i domofon

- System CCTV wykonać w technologii IP PoE, z kamerami o rozdzielczości co najmniej 4 Mpix, funkcją WDR i doświetleniem IR w miejscach wymaganych. Zapewnić zapis przez co najmniej 30 dni przy jakości umożliwiającej identyfikację, z uwzględnieniem zasad ochrony danych osobowych.
- System sygnalizacji włamania i napadu wykonać co najmniej w stopniu 2, z ochroną wejść, stref publicznych i pomieszczeń wskazanych przez Zamawiającego, komunikacją do firmy ochrony i zasilaniem rezerwowym.
- Kontrolą dostępu objąć co najmniej wejście pracownicze, strefy przejścia z części publicznej do pracowniczej oraz pomieszczenia techniczne. Drzwi na drogach ewakuacyjnych muszą umożliwiać swobodne wyjście i współpracować z systemami przeciwpożarowymi.
- Przy wejściu publicznym wykonać dzwonek lub wideodomofon dostępny dla osób z niepełnosprawnościami. System powinien umożliwiać zdalne zwolnienie zamka ze stanowiska obsługi.
- Wszystkie systemy bezpieczeństwa należy skoordynować i uruchomić, a użytkowników przeszkolić. Przekazać hasła administracyjne, licencje, kopie konfiguracji i instrukcje.

1.2.8.7. System oddymiania i automatyka pożarowa

- Wykonać kompletny system sterowania oddymianiem klatki schodowej, obejmujący centralę, czujki, ręczne przyciski, siłowniki klap lub okien, napowietrzanie, zasilanie i sygnalizację uszkodzeń, zgodnie z zatwierdzonym projektem.
- Elementy systemu muszą posiadać wymagane dopuszczenia, a przewody i zespoły kablowe zachowywać funkcję przez wymagany czas. System podlega próbie funkcjonalnej i odbiorowi z udziałem właściwych branż.

1.2.9. Wymagania przeciwpożarowe

- Wszystkie rozwiązania realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, projektem technicznym i uzgodnieniem rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Wykonawca nie może obniżyć przyjętych klas odporności ogniowej, dymoszczelności ani reakcji na ogień.
- Przegrody, drzwi, klapy odcinające, uszczelnienia przejść instalacyjnych i obudowy kanałów wykonywać jako kompletne systemy z klasyfikacją w wymaganej klasie. Każde uszczelnienie oznakować trwałą etykietą i ująć w rejestrze powykonawczym.
- Zachować wymagane szerokości i wysokości dróg ewakuacyjnych. Drzwi na drogach ewakuacyjnych wyposażać w samozamykacze, okucia przeciwpaniczne lub awaryjne, jeżeli wymagane, i nie ograniczać ich otwarcia elementami wyposażenia.
- Wykonać i uruchomić system oddymiania, oświetlenie awaryjne, PWP, oznakowanie ewakuacyjne i zasilanie urządzeń ppoż. oraz przeprowadzić próby współdziałania.
- Dostarczyć i zamontować gaśnice, znaki bezpieczeństwa, instrukcje stanowiskowe, plany ewakuacji oraz opracować lub zaktualizować instrukcję bezpieczeństwa pożarowego.
- Przed odbiorem końcowym Wykonawca przedłoży komplet protokołów prób, certyfikatów, klasyfikacji ogniowych i dokumentów niezbędnych do zgłoszenia zakończenia robót lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

1.2.10. Wyposażenie stałe i standard wykończenia pomieszczeń

Do zakresu zamówienia należy kompletne wykończenie budynku oraz dostawa i montaż wyposażenia trwale związanego z obiektem. Wyposażenie ruchome biurowe, komputery, drukarki, urządzenia aktywne IT i sprzęt audiowizualny nie wchodzi w zakres, chyba że SWZ lub dokumentacja wykonawcza stanowi inaczej.

1.2.10.1. Sala obsługi klienta i część publiczna

- Wykonać stałe lady obsługi, zabudowy i przepusty kablowe zgodnie z zatwierdzonym projektem aranżacji. Konstrukcja z płyty laminowanej lub HPL min. 18 mm, blaty odporne na ścieranie i środki czyszczące, obrzeża ABS min. 2 mm.
- Co najmniej jedno stanowisko obsługi należy obniżyć i ukształtować tak, aby umożliwiała obsługę osoby na wózku. Przewidzieć miejsce na urządzenia, prowadzenie okablowania i osłony zapewniające poufność dokumentów.
- W strefie wejściowej wykonać wpuszczaną wycieraczkę obiektową, odbojnice, oznakowanie kierunkowe, tablicę informacyjną i elementy systemu kolejkowego - okablowanie i zasilanie, jeżeli urządzenia zostaną dostarczone odrębnie.

1.2.10.2. Aneks kuchenny i zaplecze socjalne

- Wykonać zabudowę dolną i górną z płyty laminowanej min. 18 mm, z obrzeżami ABS, cokołami odpornymi na wilgoć, zawiasami z cichym domykiem i blatem HPL lub konglomeratowym odpornym na temperaturę i wilgoć.
- Wyposażić aneks w zlewozmywak ze stali nierdzewnej, baterię jednouchwytową, szafkę z ociekaczem, miejsce i przyłącza dla lodówki, zmywarki, kuchenki mikrofalowej oraz drobnych urządzeń. Dostawa urządzeń AGD wymaga potwierdzenia w SWZ.
- Ścianę nad blatem zabezpieczyć płytkami, szkłem hartowanym lub kompaktowym panelem HPL. Zapewnić oświetlenie blatu i odpowiednią liczbę gniazd.

1.2.10.3. Sanitariaty

- Sanitariaty przekazać w pełni wyposażone i gotowe do użytkowania: ceramika, armatura, stelaże, poręcze, lustra, dozowniki, uchwyty, kosze, szczotki, oznakowanie i alarm przyzywowy w toalecie dostępnej.
- Wszystkie elementy mocować w sposób wandaloodporny, z użyciem wzmocnień w ścianach lekkich. Silikony i uszczelnienia powinny być sanitarne, odporne na pleśń i dobrane kolorystycznie.

1.2.10.4. Pomieszczenia techniczne, magazynowe i porządkowe

- W kotłowni i wentylatorni wykonać trwałe posadzki, zmywalne ściany, oznakowanie urządzeń, instrukcje stanowiskowe, uchwyty na dokumentację, oświetlenie serwisowe i gniazda techniczne.
- Pomieszczenie porządkowe wyposażić w zlew gospodarczy, baterię, kratkę ściekową - jeżeli przewidziana - półki odporne na wilgoć i uchwyty na sprzęt.
- Magazyny wykończyć w standardzie umożliwiającym przechowywanie dokumentów i materiałów. Regały ruchome nie wchodzi w zakres, chyba że wskazano inaczej.

1.2.10.5. Oznakowanie i identyfikacja wizualna

- Wykonawca opracuje i zamontuje spójny system oznakowania: nazwę i numer budynku, oznaczenia wejść, kierunki dojścia, nazwy i numery pomieszczeń, oznakowanie sanitariatów, stref pracowniczych, pomieszczeń technicznych i dróg ewakuacyjnych.

- Tabliczki w części publicznej powinny umożliwiać wymianę treści bez wymiany całego elementu. Stosować materiały trwałe, odporne na czyszczenie i promieniowanie UV. Kolorystykę i typografię uzgodnić z Zamawiającym.

1.2.11. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Warunki wykonania i odbioru robót należy przyjmować co najmniej na poziomie odpowiadającym wymaganiom ogólnej i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. W szczególności Wykonawca zobowiązany będzie do:

- stosowania wyłącznie wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania, posiadających wymagane deklaracje właściwości użytkowych, aprobaty, certyfikaty i atesty;
- prowadzenia kontroli jakości robót, w tym odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, prób, badań i pomiarów branżowych;
- utrzymywania ładu na placu budowy oraz bieżącego zabezpieczania wykonanych elementów przed uszkodzeniem;
- niezwłocznego usuwania stwierdzonych wad oraz wykonywania robót poprawkowych na własny koszt;
- przekazania przy odbiorze końcowym kompletnej dokumentacji powykonawczej, instrukcji, kart gwarancyjnych, protokołów prób i pomiarów oraz oświadczeń wymaganych przepisami.

Branża / zakres	Przykładowe badania i odbiory wymagane przed odbiorem końcowym
Roboty budowlane	odbior robót zanikających, weryfikacja zgodności z projektem, sprawdzenie przegród, stolarki, okładzin, posadzek, oznakowania i wyposażenia
Instalacje sanitarne	próby szczelności, rozruch i regulacja instalacji, pomiary wydajności wentylacji, kontrola oddymiania, protokoły kominiarskie / gazowe, jeżeli wymagane
Instalacje elektryczne	pomiary rezystancji izolacji, skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, ciągłości połączeń wyrównawczych, natężenia oświetlenia, test oświetlenia awaryjnego
Ppoż. i bezpieczeństwo	sprawdzenie PWP, oznakowania ewakuacyjnego, wyposażenia ppoż., dokumentów wymaganych do zgłoszenia zakończenia robót / użytkowania

1.2.12. Wymagania eksploatacyjne, serwisowe i dokumentacja powykonawcza

- Wszystkie urządzenia powinny być dostępne do obsługi i konserwacji bez konieczności demontażu trwałych elementów wykończenia. Należy zapewnić wymagane przestrzenie serwisowe, rewizje, podesty i bezpieczny dostęp.
- Urządzenia i systemy należy dobierać z zapewnionym serwisem na terenie Polski oraz dostępnością części zamiennych przez okres co najmniej 10 lat od odbioru, o ile rynek danego urządzenia na to pozwala.
- Wykonawca przeprowadzi szkolenia użytkowników i służb technicznych z obsługi kotłowni, wentylacji i chłodzenia, systemów elektrycznych, oddymiania, CCTV, kontroli dostępu, SSWiN i pozostałych urządzeń.
- Dokumentacja powykonawcza ma odzwierciedlać rzeczywiste trasy, średnice, nastawy, adresy urządzeń, numery obwodów i konfiguracje systemów. Rysunki przekazać w PDF oraz edytowalnych formatach DWG/DOCX/XLSX.
- Przekazać instrukcję użytkowania budynku, instrukcje konserwacji, harmonogramy przeglądów, karty gwarancyjne, DTR, licencje, kody administracyjne, kopie konfiguracji, rejestr zabezpieczeń ppoż. i wykaz zastosowanych materiałów.
- Wykonawca sporządzi świadectwo charakterystyki energetycznej, protokoły pomiarów i regulacji oraz dokumenty wymagane do uzyskania możliwości użytkowania obiektu.
- Przed odbiorem końcowym Wykonawca wykona profesjonalne sprzątanie budynku, mycie przeszkleń, czyszczenie instalacji i urządzeń oraz przygotuje obiekt do niezwłocznego rozpoczęcia pracy urzędu.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA [§ 19]

2.1. Dokumenty, oświadczenia, przepisy i informacje przekazywane Wykonawcy

Część informacyjna PFU powinna obejmować dokumenty i informacje niezbędne do prawidłowego zaprojektowania i wykonania robót. Na etapie publikacji postępowania do PFU należy dołączyć co najmniej następujące materiały:

Dokument / informacja	Status w chwili sporządzenia niniejszego projektu PFU	Uwagi
Projekt architektoniczno-budowlany (styczeń 2026)	materiał dostępny	załącznik do PFU
Decyzja o pozwoleniu na budowę wraz z potwierdzeniem ostateczności	decyzja nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r. wydanym przez Starostę Wołomińskiego	załącznik do PFU
Oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	własność	
Dokumentacja techniczna:	materiał dostępny	załącznik do PFU

Dokument / informacja	Status w chwili sporządzenia niniejszego projektu PFU	Uwagi
1. Protokół z przeglądu okresowego obiektu budowlanego przegląd roczny 03.02.2026 2. Protokół z przeglądu okresowego obiektu budowlanego przegląd pięcioletni 03.02.2026 3. PROTOKÓŁ NR 3570870/2026 okresowej kontroli przewodów kominowych 4. PROTOKÓŁ NR GAZ/0302/2026 SPRAWDZENIA SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ 5. Protokół z pomiarów ochronnych RAP - 2026 – 0118		
Dokumentacja techniczna wymieniona w pkt. 2.1.1	Dokumentacja dostępna w siedzibie UM Kobyłka do wglądu	

2.1.1 Dokumentacja dostępna w siedzibie UM Kobyłka

6. Decyzja: zatwierdzenie projektu i pozwolenie na budowę z dnia 04.01.2011 r. nr 5p/2011
7. Dokumentacja geotechniczna stanowiąca załącznik do ww. decyzji z dnia 04.01.2011 r. nr 5p/2011
8. Projekt budowlany - stanowiący załącznik do ww. decyzji z dnia 04.01.2011 r. nr 5p/2011
9. Projekt przyłącza wodociągowego i przykanalika kanalizacji sanitarnej z dnia 01.2010 r.
10. Opinia techniczna określająca sposób wykonania fundamentów z dnia 05.2010 r.
11. Projekt wentylacji mechanicznej 10.2012 r.
12. Projekt przebudowy instalacji gazowej 13.07.2012 r.
13. Projekt instalacji elektrycznych 09.2012 r.
14. Projekt instalacji wod.-kan. 09.2012 r.
15. Projekt kotłowni gazowych 09.2012 r.
16. Rysunki zamienne do projektu instalacji elektrycznych 10.2012 r.

17. Projekt instalacji c.o. 10.2012 r.
18. Stanowisko Straży Pożarnej 28.06.2013 r.
19. Pozwolenie na użytkowanie z dnia 11.09.2013 r. decyzja nr 563/2013
20. Opinia nr 371/13 z 26.06.2013 – Kominarz
21. Metryka urządzenia piorunochronnego 23.03.2013 r.
22. Protokół badania natężenia oświetlenia 13/06-0 – 15.06.2013 r.
23. Dziennik budowy wydany 05.06.2013 r. 603/2013
24. Mapy geodezyjne
25. Projekt konstrukcji budynku
26. Projekt architektura 2012/2013
27. Projekt części drogowej 10.06.2013
28. Projekt dostosowania pomieszczenia na parterze na pomieszczenie akumulatorów 04.2014
29. Książka obiektu budowlanego

2.2. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem oraz wykonaniem zamierzenia budowlanego

- ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych;
- 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;
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- przepisy wykonawcze dotyczące warunków technicznych, szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, prowadzenia dziennika budowy oraz innych dokumentów formalnych związanych z realizacją inwestycji;
- przepisy przeciwpożarowe, BHP, sanitarne, energetyczne, ochrony środowiska i dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- Polskie Normy i normy europejskie właściwe dla oświetlenia, wentylacji, akustyki, bezpieczeństwa pożarowego, instalacji elektrycznych i sanitarnych, a także zasad pomiaru powierzchni i kubatur budynku.
- ustawa o wyrobach budowlanych oraz przepisy dotyczące wprowadzania wyrobów budowlanych do obrotu i stosowania;
- rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w aktualnym brzmieniu;
- rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz przepisy dotyczące uzgadniania projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej;
- rozporządzenie w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisy BHP podczas wykonywania robót budowlanych;
- ustawa o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz standardy dostępności właściwe dla budynków administracji publicznej;
- ustawa o charakterystyce energetycznej budynków i przepisy dotyczące metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej;
- aktualne wydania norm dotyczących: oświetlenia miejsc pracy, oświetlenia awaryjnego, instalacji elektrycznych niskiego napięcia, ochrony odgromowej, wentylacji i jakości powietrza, akustyki budowlanej, klasyfikacji ogniowej wyrobów, drzwi i okien oraz sieci strukturalnych.

- Wykonawca jest zobowiązany stosować stan prawny i aktualne wydania norm obowiązujące na dzień opracowania dokumentacji i realizacji robót, także wtedy, gdy PFU przywołuje akt lub normę bez wskazania pełnego oznaczenia.

2.3. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót

- dokumentacja obiektu istniejącego w zakresie architektury, konstrukcji i instalacji – w zakresie będącym w dyspozycji Zamawiającego;
- mapa zasadnicza lub inne materiały geodezyjne przydatne dla opracowań uzupełniających;
- wskazania Zamawiającego dotyczące elementów przewidzianych do zachowania, odtworzenia albo rozbiórki;
- uzgodnienia organizacyjne dotyczące sposobu prowadzenia robót, harmonogramu i ewentualnych ograniczeń lokalnych;
- dodatkowe wytyczne inwestorskie dotyczące standardu wyposażenia, bezpieczeństwa, oznakowania i identyfikacji wizualnej budynku.

2.4. Wykaz załączników

Do PFU oraz dokumentów zamówienia przewiduje się dołączenie następujących załączników:

1. Projekt architektoniczno-budowlany pn. „Przebudowa budynku, zmiana sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce”, styczeń 2026 r.;
2. decyzja Starosty Wołomińskiego nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, wraz z potwierdzeniem jej ostateczności;
3. dokumentacja techniczna, protokoły kontroli oraz materiały dotyczące istniejącego obiektu, wymienione w pkt 2.1 i 2.1.1 PFU – w zakresie przekazywanym Wykonawcy lub udostępnianym do wglądu;
4. mapy, opracowania geodezyjne i pozostałe materiały będące w dyspozycji Zamawiającego, niezbędne do opracowania dokumentacji wykonawczej;
5. inne dokumenty, uzgodnienia, wyjaśnienia i zmiany udostępnione przez Zamawiającego w toku postępowania o udzielenie zamówienia.