

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Nazwa zadania:	<b>RENOWACJA WRAZ Z ZABEZPIECZENIEM ZABYTKU - ZESPOŁU DWORSKO - PARKOWEGO W MIEJSCOWOŚCI ZAGAJE</b> <b>przedsięwzięcie realizowane w systemie „zaprojektuj i zbuduj”</b>
Adres obiektu budowlanego:	Zagaje 6, 14-521 Lelkowo; dz. nr 100 obr. Bieńkowo
Inwestor / Zamawiający:	Gmina Lelkowo, Lelkowo 21, 14-521 Lelkowo
<b>Nazwy i kody CPV usług i robót:</b> 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania  45000000-7 Roboty budowlane 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę - 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych ↳ 45111300-1 Roboty rozbiórkowe 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej - 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków ↳ 45215221-2 Roboty budowlane ↳ 45262700-8 Przebudowa budynków ↳ 45262522-6 Roboty murarskie ↳ 45262100-2 Roboty przy wznoszeniu rusztowań - 45320000-6 Roboty izolacyjne ↳ 45324000-4 Roboty w zakresie okładziny tynkowej 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych - 45410000-4 Tynkowanie - 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie ↳ 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej ↳ 45422000-1 Roboty ciesielskie - 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie ↳ 45442000-7 Nakładanie powierzchni kryjących ↳ 45443000-4 Roboty elewacyjne - 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe ↳ 45452000-0 Zewnętrzne czyszczenie budynków ↳ 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne	
Autor opracowania:	<b>mgr inż. arch. Kamil Kryger</b> upr. nr 11/WMOKK/2022 w spec. architektonicznej bez ograniczeń

**mgr inż. arch. Kamil Kryger**  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  
upr. nr 11/WMOKK/2022

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

### STRONY TYTUŁOWE

#### 1. CZĘŚĆ OPISOWA

##### 1.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia

- 1) Przedmiot zamówienia
- 2) Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu
- 3) Stan istniejący terenu
- 4) Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
- 5) Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
- 6) Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
- 7) Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników

##### 1.2 Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

- 1) Wymagania dotyczące wykonania projektu budowlanego i projektów wykonawczych stanowiących dokumentację projektową inwestycji
- 2) Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych
- 3) Inne wymagania dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia
- 4) Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

#### 2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- 2.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
- 2.2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 2.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
- 2.4 Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do projektowania

#### 3. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z listopada 2023 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg.
2. Uzupełnienie dokumentacji badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z lipca 2024 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg
3. Rzuty budynku
4. Elewacja frontowa – widok archiwalny
5. Mapa zasadnicza z lokalizacją obiektu

listopad 2025

# **1 CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO**

## **1.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

### **1) Przedmiot zamówienia**

**Przedmiotem zamówienia jest:**

- wykonanie dokumentacji projektowej na którą składać się ma:
  - sporządzenie kompletnego projektu budowlanego do celów uzyskania pozwolenia na budowę w czterech egzemplarzach (zakres opracowania zgodnie z Rozporządzeniem w/s zakresu i formy projektu budowlanego),
  - sporządzenie kompletnego projektu technicznego w czterech egzemplarzach dla budynku głównego, zawierającego:
    - ↳ projekt zagospodarowania terenu
    - ↳ projekt branży architektonicznej i konstrukcyjnej,
- wykonanie uzgodnienia z Urzędem Ochrony Zabytków
- uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Braniewie
- wykonanie robót budowlano – montażowych, wykończeniowych związanych z Renowacją wraz z zabezpieczeniem zespołu dworsko - parkowego w miejscowości Zagaje – zakończone prawnym i faktycznym przekazaniem obiektu Zamawiającemu do użytkowania,

Modernizowany budynek pełnić będzie w dalszym ciągu funkcję obiektu oświatowego. Obecny stan techniczny budynku nie zagraża życiu i zdrowiu jego użytkowników, lecz z uwagi na liczne usterki obróbek i tynków stwarza ryzyko dalszej degradacji obiektu. Wszystkie zewnętrzne przegrody budowlane są z złym stanie technicznym i wymagają podjęcia pilnych prac remontowych – zwłaszcza w zakresie remontu elewacji, izolacji przeciwwilgociowych.

**Ponadto do obowiązków Wykonawcy (projektanta) należy:**

- Uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami decyzji administracyjnych
- Uzyskanie wymaganych przepisami uzgodnień z rzeczoznawcami.
- Uzyskanie ewentualnych zgód na odstępstwa od przepisów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jeżeli będą one wymagane.
- Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (Wykonawca uzyska od Zamawiającego pełnomocnictwo do reprezentowania w sprawach formalnych).
- Przekazanie Zamawiającemu projektów w formie papierowej (w podanej wyżej wymaganej ilości egzemplarzy) i elektronicznej (każda branża w odrębnym pliku – w formacie oryginalnym DWG/DXForaz w formacie pdf).
- Opracowanie Planu BIOZ.

## 2) Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

- powierzchnia terenu – działki budowlanej nr 100 .....	1,28ha
- powierzchnia zabudowy budynku .....	493,0 m <sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzeń terenu (ciągi pieszo-jezdne) .....	705,0 m <sup>2</sup>
- powierzchnia netto kondygnacji (powierzchnia podłóg): .....	1180,0 m <sup>2</sup>
- kubatura budynku.....	6573,0 m <sup>3</sup>
- wysokość.....	14,40 m
- szerokość.....	14,05 m
- długość .....	32,22 m

## 3) Stan istniejący i projektowany

### - **Zagospodarowanie istniejące**

Na działce nr 100 obr. Bieńkowo w Zagajach znajdują się:

- Budynek dworsko – parkowy Zagaje 6 użytkowany jako szkoła
- ogrodzenie o konstrukcji stalowej
- trawnik, zieleń,
- przyłącze wodociągowe PE63
- przyłącze kanalizacji sanitarnej PCV200
- przyłącze kanalizacji deszczowej PCV200
- przyłącze telekomunikacyjne
- przyłącze elektroenergetyczne nN

### - **Zagospodarowanie projektowane**

- wykonanie drenażu obwodowego obiektu z włączeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej

### **Budynek dworsko – parkowy Zagaje 6 – informacje ogólne**

Budynek położony pod adresem Zagaje 6 jest budynkiem oświatowym wolnostojącym, usytuowanym w całości na działce nr 100. Jest budynkiem podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, kryty dachem wielospadowym o nachyleniu połaci około 40 stopni. Przedmiotowy budynek w rzucie jest prostokątem o długości 32,22m i szerokości 14,05m. Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu wynosi 14,40m. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 493,00 m<sup>2</sup>, kubatura natomiast 6573 m<sup>3</sup>. Obiekt będzie w dalszym ciągu wykorzystywany jako oświatowy.

W związku z dużą degradacją obiektu wykonany zostanie w nim remont wszystkich elewacji, izolacja pionowa ścian fundamentowych oraz remont nawierzchni zewnętrznego tarasu.

### **Budynek dworsko-parkowy Zagaje 6 – informacje szczegółowe**

- **Fundamenty** betonowe. Poziom posadowienia ca. 2,1m poniżej poziomu terenu
- **Ściany konstrukcyjne – zewnętrzne** nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej grubości ca. 45cm, ściany nie ocieplone
- **Ściany konstrukcyjne – wewnętrzne** nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej grubości ca. 38 i 56cm

- **Stropy** – drewniane oraz stalowo – ceramiczne (nad piwnicą).
- **Nadproża** – monolityczne i prefabrykowane
- **Schody wewnętrzne** – żelbetowe oraz drewniane.
- **Dach** o konstrukcji drewnianej, nie ocieplony
- **Stolarka okienna** – PCV oraz drewniana
- **Stolarka drzwiowa zewnętrzna** – drewniana płytowa.
- **Stolarka drzwiowa wewnętrzna** – pływowa / PCV.
- **Tynki wewnętrzne** wapienno-cementowe, malowane farbami akrylowymi oraz olejnymi, ściany pomieszczeń higieniczno – sanitarnych z okładzinami ceramicznymi
- **Posadzki** – gres, parkiety PCV
- **Tynki zewnętrzne** – strukturalne cementowe, malowane farbami fasadowymi
- **Balustrady wewnętrzne** - drewniane malowaną farbą olejną,
- **Rynny i rury spustowe** – stalowe malowane w kolorze brązowym
- **Parapety** – z blachy płaskiej w kolorze brązowym

#### 4) Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- Przy projektowaniu renowacji obiektu należy uwzględnić zalecenia wskazane w Dokumentacji badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z listopada 2023 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg oraz Uzupełnieniu dokumentacji badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z lipca 2024 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg
- Opracowywany projekt budowlany i wykonawczy musi spełniać oczekiwania Inwestora oraz wymogi stawiane i opisane w niniejszym dokumencie „Program funkcjonalno-użytkowy” oraz w przepisach szczegółowych i normach wg podanego poniżej wykazu. Kolorystyka elewacji zgodnie z w/w Dokumentacją badań konserwatorskich

#### 5) Idea i cel modernizacji obiektu

Przeznaczony do remontu Zespół Dworsko-Parkowy pełniący funkcję Szkoły Podstawowej w Zagajach jest budynkiem wpisanym do rejestru zabytków w 2004 r. pod nr A-4309.

W pierwotnej wersji projektu wnioskodawca (Gmina Lelkowo) planował dokonanie częściowej renowacji elewacji oraz wykonanie wentylacji mechanicznej w dolnej kondygnacji budynku wraz z pracami towarzyszącymi w której znajduje się stołówka. Na etapie uzgodnień zakres proponowany przez wnioskodawcę został nie zaakceptowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Narodowy Instytut Dziedzictwa uzasadniając, iż wykonane badania wykazały że budynek jest bardzo przekształcony i dostosowany do nowych funkcji co z kolei doprowadza do jego dalszej degradacji. Duże przekształcenia poczyniono także w obszarze elewacji wobec tego należało zmienić zakres inwestycji przyjmując iż planowany remont budynku nie zmieni formy architektonicznej. W wyniku przeprowadzonych badań konserwatorskich należy dokonać rekonstrukcji istniejących detali architektonicznych co pozwoli budynkowi odzyskać dawną świetność i swój neoklasycystyczny charakter. Należy przywrócić brakujące detale architektoniczne tj. kapitele w stylu jońskim, opaski okienne ze zwornikiem w strefie parteru. Planuje się boniowanie w wykuszu od strony południowej oraz przebudowę form gzymsu wieńczącego, wykonanie odprowadzenia wody, wypracowanie odpowiednich spadków i wyłożenie opaski z materiałów które pozwolą na swobodną migrację wilgoci.

Zakres prac zakłada również demontaż płytek z tarasu i zastąpienie ich np. szlifowanym Kamieniem. Zgodnie z wytycznymi WKZ należy wykonać nowe schody dyferencyjne na wzór obecnych, gdyż są w bardzo złym stanie, lastryko jest mocno wypłukane co wpływa na cegłę doprowadzając do degradacji muru oraz odprowadzenie wilgoci z budynku.

Planowane zadanie inwestycyjne obejmuje remont elewacji wraz z pracami towarzyszącymi, wykonanie nowych tynków na zewnętrznych ścianach głównych budynku oraz na elementach dekoracyjnych elewacji – gzymsy. Po renowacji odnowione ściany zostaną zabezpieczone powłoką malarską zgodnie z opracowanym i zaakceptowanym przez NID i WKZ badaniem konserwatorskim. W miejscach wskazanych w dokumentacji (opracowanej przez projektanta) wykonana zostanie izolacja przeciwwodna ścian fundamentowych.

Zadanie obejmuje uzyskanie wymaganych pozwoleń oraz wykonanie dokumentacji projektowej. Zakres szczegółowych prac określony zostanie w dokumentacji projektowej która będzie zgodna z badaniami konserwatorskimi.

Realizacja projektu przyczyni się do odbudowy świetności oraz do zachowania zabytkowych i historycznych walorów zabytkowego dworku, zaś z drugiej strony zwiększy się komfort i bezpieczeństwo osób w nim przebywających. Ponadto realizacja projektu wpłynie także pozytywnie na zachowanie ładu przestrzennego i poprawę jakości otoczenia urbanistycznego wsi popegeerowskiej.

## 1.2 Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

### 1) Wymagania dotyczące wykonania projektu budowlanego i projektów wykonawczych stanowiących dokumentację projektową inwestycji

Dokumentacja projektowa inwestycji powinna być sporządzona zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity Dz. U. 2021.poz. 2454)- w tym m. in.:

- projekt architektoniczno - budowlany - powinien być sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 1679 z późniejszymi zmianami) - niezbędny do uzyskania administracyjnej decyzji pozwolenia na budowę,
- projekty techniczne wykonawcze - powinny stanowić uszczegółowienie projektu architektoniczno-budowlanego dla potrzeb wykonawstwa robót budowlanych. Rozwiązania w nim zawarte nie mogą naruszać istoty rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym. Szczegółowy zakres i forma projektów wykonawczych powinny wynikać z wiedzy technicznej projektanta oraz obowiązujących przepisów prawa – przy czym przestrzeganie zasad wiedzy technicznej jest prawnym obowiązkiem projektanta, jako uczestnika procesu budowlanego. Projekty wykonawcze powinny być sporządzane wyprzedzająco do postępu robót budowlanych na zadaniu.

### 2) Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

**UWAGA: zakres prac należy rozważać łącznie z przedmiarem robót. W przypadku wątpliwości lub rozbieżności co do zakresu prac należy zwrócić się do Zamawiającego o interpretację. Wszelkie materiały budowlane przed zamówieniem należy uzgodnić z Zamawiającym**



## **ELEWACJE:**

1. Sfotografowanie elewacji przed rozpoczęciem prac i kontynuowanie w trakcie,
2. Delikatne i ostrożne usunięcie wszystkich wtórnych wypraw tynkarskich elewacji. Zaprawa miejscami jest bardzo mocno zespojona z murem, należy używać zarówno narzędzi ręcznych jak i elektronarzędzi, być może konieczne będzie nacinanie zaprawy na mniejsze prostokąty i odbijanie po kolei tych prostokątów,
3. Usunięcie cementowych spoin cokołu metodą mechaniczną,
4. Po usunięciu zapraw należy w pierwszej kolejności odkurzyć zachowane fragmenty tynków i detalu architektonicznego oraz wzmocnić je preparatem KSC 300 Remmers lub równoważnym o podobnych parametrach,
5. Następnie elewację należy zmyć najlepiej gorącą wodą pod ciśnieniem, wypłukując luźne fragmenty cegieł i spoin
6. Nałożenie preparatów glono i bakteriobójczych np. Biotin T lub równoważnych,
7. Wzmocnienie cegieł i zapraw murarskich w miejscach silnie zdegradowanych poprzez bardzo dokładne zagruntowanie gruntem głęboko penetrującym np. firmy Keim Silex – OH, Ceresit CT17, Sopro GD 749 lub równoważnym,
8. Strefę do poziomu okien zaleca się obłożyć grubą warstwą bentonitu zmieszanego z pulpą celulozową w celu wyciągnięcia jak największej ilości soli i wilgoci. Prawdopodobnie czynność tą będzie trzeba powtórzyć dwu lub trzykrotnie, po wyschnięciu i odpadnięciu pierwszej warstwy.
9. Wykonanie naprawy spękań murów w systemach Helifix, BrutSaver lub równoważnych,
10. Uzupełnienie muru w brakujące cegły, cegłą wolną od zanieczyszczeń, suchą o wymiarach zgodnych z oryginałem,
11. Uzupełnienie wypłukanych zdeintegrowanych zapraw w spoinach zaprawą trasową np. Optolith TrassFuge, Tubag tras-Kalk Fugenmortel lub równoważną,
12. Powtórzyć gruntowanie aż do momentu uzyskania takiego nasycenia, że cegły i pierwotne spoiny nie będą się pudrowały,
13. Tak przygotowany mur można pozostawić do wysezonowania w miesiącach wiosenno – letnich sprawdzając wilgotność muru,
14. Następnie należy zrekonstruować wyprawę tynkarską tła elewacji z wykończeniem zaprawą cienkowarstwową barwioną w masie na kolor różowy. Zaleca się zastosować tynki podkładowe paroprzepuszczalne firmy Keim Deckputz- historiach- Grob, Optolith lub równoważnym o podobnych parametrach. Wykończenie wykonać gotową mieszkanką barwną w wybranym kolorze różowym np. Optolith TrassFeinputz lub równoważną o zbliżonych parametrach.
15. Detale należy zrekonstruować na podstawie odsłoniętych fragmentów oraz zamieszczonych projektów. Detale jak gzymsy należy wykonać metodą ciagnioną, zaprawą firmy Keim Deckputz- historiach- Grob, Optolith lub równoważnym o podobnych parametrach.
16. Detal następnie należy wykończyć cienkowarstwową szpachlówką barwioną w masie na kolor miodowy i zatrzeć na gładko na półmokra np. zaprawa Optolith TrassFeinputz lub równoważną o zbliżonych parametrach.
17. Spoinowanie cokołu gotową zaprawą trasową w kolorze naturalnym piaskowym np. Optolith Trassfuge lub równoważną o podobnych parametrach,
18. Wymiana rynien i rur spustowych oraz parapetów okiennych,
19. Wykonanie odwodnienia cokołu, wyłożenie paroprzepuszczalnej opaski z tłuczni, „kocich łbów” lub naturalnej kostki kamiennej.

## **STOLARKA DRZWIOWA:**

1. Sfotografowanie wszystkich elementów przed rozpoczęciem prac i prowadzenie w trakcie,
2. Oczyszczenie mechaniczne drewna przy pomocy przecinaków, skalpeli, miejscowo zastosować pasty zmydlające
3. Szlifowanie powierzchni,

4. Uzupełnienie większych ubytków drewnem sezonowanym tego samego gatunku np. w okolicach zamków,
5. Uzupełnienie drobnych ubytków szpachlówką z dodatkiem drewnianego pyłu np. Fox, Tikkurila lub równoważną,
6. Nałożenie preparatu owadobójczego i grzybobójczego np. Altax lub równoważny,
7. Szlifowanie drewna,
8. Gruntowanie drewna gruntem Tikurilla, Teknos lub równoważnym,
9. Dwukrotne malowanie farbą akrylową półmatową firmy Tikurilla, Teknos lub równoważną w kolorystyce zgodnej z wynikami badań.

**POZOSTAŁE:**

1. Prace porządkowe terenu budowy z doprowadzeniem do należytego porządku
2. Plantowanie terenu wokół obiektu po pracach budowlanych.
3. Wywóz i utylizacja materiałów porozbiórkowych.

**UWAGA: w projekcie architektoniczno – budowlanym zamieścić szczegółowy opis wszystkich elementów obiektu oraz zagospodarowania terenu przy uprzedniej akceptacji przez Zamawiającego**

**3) Inne wymagania dotyczące wykonania przedmiotu zamówienia:**

- Zastosowane wyroby budowlane podlegające certyfikacji powinny posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
- Wszystkie materiały i wyroby posiadające kontakt z żywnością i wodą pitną powinny mieć stosowny certyfikat Państwowego Zakładu Higieny.
- Wszystkie urządzenia i inne wyroby, dla których ich wytwórcy opracowali stosowne instrukcje montażu i dokumentacje techniczno-ruchowe, powinny być zamontowane na obiekcie zgodnie z tymi instrukcjami. Pozostałe wyroby nie posiadające indywidualnych instrukcji montażu powinny być zamontowane zgodnie z wiedzą techniczną.
- Do wbudowania w obiekt dopuszcza się wyroby budowlane spełniające uwarunkowania prawne następujących przepisów:
  - ↳ Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 682 z późn. zm.),
  - ↳ Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2021 r., poz. 1213),
  - ↳ Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. 2015r., poz. 2332 z późn. zm.),
  - ↳ Ustawy z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz. U. 2000 r., Nr 22, poz. 271).
- Wszystkie roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osób stosownie uprawnionych do sprawowania samodzielnych funkcji w budownictwie.
- **Wykończenie obiektu powinno spełniać oczekiwania Zamawiającego, powinno być z nim każdorazowo uzgodnione i powinno zapewniać trwałe i funkcjonalne użytkowanie obiektu.**



#### 4) Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Zamawiający wymaga, stosowania materiałów i wyrobów budowlanych, wprowadzonych do obrotu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zastosowane materiały powinny być I gatunku (najwyższej jakości) o udokumentowanym pochodzeniu. Zamawiający wymaga każdorazowego uzgadniania doboru materiałów i wyrobów budowlanych, w szczególności z zakresu wykończenia wnętrz. Wbudowane materiały, urządzenia, maszyny i sprzęt muszą posiadać dostęp do autoryzowanego serwisu (jeżeli taki jest wymagany) na terenie Polski.

Wykonawca przyjmuje odpowiedzialność od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób postronnych,
- wywozu gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych na wysypisko komunalne lub inne miejsce wskazane przez Inwestora.

Wykonawca jest zobowiązany do usuwania z jezdni zanieczyszczeń rozbiórkowych powodowanych ruchem samochodów budowy.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Sprawdzeniu i kontroli zamawiającego poddane będą w szczególności:

- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych - przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalnym 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 lub elementy wytworzone na budowie na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.

Kontrola będzie między innymi dotyczyć minimum:

- ↳ cementu i kruszyw,
- ↳ sposobu przygotowania elementów konstrukcyjnych drewnianych,
- ↳ zabezpieczeń antykorozyjnych, biologicznych drewna, itp.
- ↳ poprawności ułożenia izolacji i zabezpieczeń,
- ↳ poprawności ułożenia i zabezpieczeń instalacji,
- ↳ sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi oraz programem funkcjonalno-użytkowym i kontraktem budowlanym,
- jakość wykonania prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w instalacjach, rozruchy urządzeń itp..

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów zamawiający przewiduje ustanowienie nadzoru inwestorskiego do zarządzania realizacją umowy i w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustali następujące rodzaje odbiorów:

- odbiory techniczne robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiory częściowe – po zakończeniu stosownych elementów przedmiotu umowy lub ich części – uprawniające do wypłaty wykonawcy przysługującej mu

- stosownej części wynagrodzenia umownego,
- odbiór końcowy - po zakończeniu robót budowlanych i uzyskaniu decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego – uprawniający strony kontraktu budowlanego do końcowego rozliczenia finansowego kontraktu ,
  - odbiór ostateczny - na koniec umownego okresu wstępnego użytkowania produktu realizacji inwestycji przez zamawiającego – którego pozytywny wynik uprawnia do zwolnienia wykonawcy stosownej części jego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - odbiór gwarancyjny - na koniec umownego okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady produktu realizacji inwestycji – którego pozytywny wynik uprawnia do zwolnienia wykonawcy pozostałej części jego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe za realizację przedmiotu umowy. Szczegółowe warunki płatności przysługującego wykonawcy wynagrodzenia z tytułu odbiorów określać będzie umowa o realizację przedmiotu zamówienia.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Koszt wykonania tych robót stanowić będzie integralną część kosztów ogólnych / pośrednich działalności gospodarczej wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy. Zatem, kosztów robót tymczasowych Zamawiający nie będzie opłacał odrębnie. Jako koszty robót tymczasowych zamawiający traktuje m. in. koszty wykonania: rusztowań, ustawienia i zatrudnienia dźwigów budowlanych, tymczasowego zajęcia terenu osób trzecich, utrzymania terenu i zaplecza budowy itp.

## **2 CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

### **2.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**

- Zalecenia konserwatorskie nr WUOZ-ELBLAG.5183.233.2023.MG z dn. 19.09.2023r.

### **2.2 Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przedmiotowej inwestycji. Zamawiający przedłoży wykonawcy stosowne oświadczenie na piśmie w trakcie procedury wystąpienia o pozwolenie na budowę.

### **2.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 2351 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022, poz. 1679 z późniejszymi 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. 2021 poz. 2454)
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o Państwowej Inspekcji Pracy (Dz. U. z 2022 r. poz. 1614 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (T.j. Dz. U. z 2021r. poz. 195)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 169 poz. 1650 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010, Nr 109, poz. 719 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informatycznej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. 2002, Nr 108, poz. 953 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. 2004 Nr 198, poz. 2041 z późniejszymi 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 Nr 130, poz. 1389 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009, Nr 124, poz. 1030 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 2010, Nr 109, poz. 719 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie zakresu, trybu i zasad uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2003 Nr 121, poz. 1137 z późniejszymi zmianami)
- 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 Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.)
- 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 (Dz. U. 1995, Nr 25, poz. 133 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. 2014, Nr 0, poz. 1278 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (T.j. Dz. U. 2003, Nr 169, poz. 1650 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 Nr 0, poz. 21 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2012, Nr 0, poz. 1059 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (T.j. Dz. U. 2009, Nr 178

- poz. 1380 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (T.j. Dz. U. 2015, Nr 0, poz. 520 z późn. zm.)
  - Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (tekst jednolity Dz. U. 2015, Nr 0, poz. 1125 z późn. zm.)
  - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010 Nr 213, poz. 1397 z późniejszymi zmianami)
  - Ustawa z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (tekst jednolity Dz. U. 2014, Nr 0 poz. 243 z późn. zm.)

### 3 ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z listopada 2023 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg.
2. Uzupełnienie dokumentacji badań konserwatorskich elewacji zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zagajach z lipca 2024 roku, autor: Pracownia Arther Sylwia Hliwiadczyń, Chojnik 85, 14-300 Morąg
3. Rzuty budynku
4. Elewacja frontowa – widok archiwalny
5. Mapa zasadnicza z lokalizacją obiektu
6. Zalecenia konserwatorskie

opracował:

**mgr inż. arch. Kamil Kryger**

upr nr 11/WMOKK/2022

**mgr inż. arch. Kamil Kryger**  
Uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  
upr. nr 11/WMOKK/2022