

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY  
Departament Architektury i Budownictwa

**PRZYKŁADOWY ZAKRES  
PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

**dla robót polegających na zaprojektowaniu i wykonaniu  
przebudowy poddasza budynku mieszkalnego  
z wymianą konstrukcji i pokrycia  
dachowego**

Wykonawca:  
**Izba Projektowania Budowlanego**

Autorzy:

dr inż. Aleksander Krupa  
dr inż. Kazimierz Staśkiewicz

Warszawa 2004 r.

*Zamawiający:*

*Adres:*

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Nazwa zamówienia:* przebudowa poddasza budynku mieszkalnego  
oraz wymiana konstrukcji i pokrycia  
dachowego

*Adres:*

*Nazwa zamówienia*

*według CPV:* Przebudowa budynku mieszkalnego -  
projekt i wykonanie  
Wykonywanie konstrukcji dachowych i  
pokrycia dachowego

*Kod zamówienia*

*według CPV:* 45262700-8- Y009-6

45261100-5

45261200-6

45300000-0

45400000-1

*Zawartość opracowania:*

*Autorzy opracowania:*

1. Część opisowa
2. Część informacyjna

## 1. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie wymiany konstrukcji dachu i pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym, przy ul. ....  
oraz  
zbudowanie mieszkań na poddaszu.

Zamówienie obejmuje:

- sporządzenie projektu budowlanego i uzyskanie pozwolenia na budowę,
- sporządzenie projektów wykonawczych i specyfikacji technicznych wykonania odbioru robót budowlanych,
- wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanych projektów.

W wyniku wykonania zamówienia powstanie nowa konstrukcja dachowa z pokryciem dachowym oraz pomieszczenia mieszkalne na poddaszu.

#### **Charakterystyczne parametry określające wielkość robót**

W wyniku przebudowy zamawiający oczekuje, że zostanie wykonany nowy dach o powierzchni 450 m<sup>2</sup>, a na poddaszu powstaną 4 samodzielne mieszkania o łącznej powierzchni ok. 200m<sup>2</sup>, dla których doprowadzenie mediów ma być zapewnione z istniejących w budynku pionów instalacyjnych.

#### **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Budynek przewidziany do wymiany dachu pełni funkcje mieszkalne, posiada 4 kondygnacje i stromy dach. Wymiary zewnętrzne budynku wynoszą 12m x 30m = 360m<sup>2</sup>. Ściany budynku są wykonane z cegieł ceramicznych, a dach w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną. Wysokość dachu liczona od górnego stropu do kalenicy wynosi 5,0m. Przez poddasze przechodzą 4 piony wentylacji grawitacyjnej oraz jeden przewód spalinowy od kotłowni gazowej, usytuowanej w piwnicy budynku. Klatka schodowa ze schodami betonowymi doprowadzona jest do poziomu poddasza, a winda do czwartej kondygnacji.

Urbanistyczno-budowlane warunki wykonania przebudowy poddasza na mieszkania zawiera decyzja Nr .....z dnia .....wydana przez Prezydenta miasta .....- załącznik Nr 1. Decyzja ta zawiera również wymagania konserwatora zabytków, ponieważ budynek położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zamawiający dysponuje również:

- ekspertyzą budowlaną wykonaną przez rzeczoznawcę budowlanego ..... firmowaną przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział w .....- załącznik Nr 2. Z ekspertyzy tej wynika potrzeba wymiany konstrukcji dachowej i pokrycia dachowego. Ekspertyza potwierdza możliwości konstrukcyjne przebudowy poddasza nieużytkowego na użytkowe, przeznaczone na funkcje mieszkalne,
- zgodą mieszkańców budynku na przebudowę poddasza na funkcje mieszkalne,
- zgodami gestorów mediów o możliwości pokrycia zwiększonego

- zapotrzebowania na media związane z powiększeniem powierzchni mieszkalnej w obiekcie oraz uwarunkowaniami tej przebudowy - załącznik Nr 3a, 3b, 3c, 3d,
- rysunkami w skali 1: 100 przedstawiającymi rzuty wszystkich kondygnacji i istniejącego dachu oraz przekrojem pionowym budynku - załącznik Nr 4,
  - odbitką z mapy w skali 1 :500 przedstawiającą istniejące zagospodarowanie wokół budynku wraz z parkingiem, który może być przeznaczony na plac budowy - zał. Nr 5.

W organizacji robót budowlanych wykonawca powinien uwzględnić fakt, że niższe kondygnacje budynku są zamieszkałe, a zamawiający nie ma możliwości wykwaterowania mieszkańców z IV kondygnacji. Konieczne jest zabezpieczenie kondygnacji mieszkalnych przed zalewaniem wodą deszczową.

### **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

W wyniku wykonania zamawianych robót budowlanych mają być spełnione następujące funkcje:

- ochrony budynku przed wodami opadowymi,
- zwiększenia powierzchni użytkowej (mieszkalnej) w budynku o ok. 200m<sup>2</sup>,
- dostosowania wyglądu budynku do wymagań konserwatorskich, z których wynika potrzeba wykonania 3 lukarn w połaci dachowej wzdłuż ul. ....

Pozyskane mieszkania, niezależnie od ich wielkości, powinny posiadać układ funkcjonalny, adekwatny do współczesnych, czyli posiadać wydzielone pomieszczenie kuchenne, łazienkowe i pokoje mieszkalne oraz być wyposażone w instalacje powszechnie stosowane w budynkach mieszkalnych, a także spełniać potrzeby w zakresie oświetlenia naturalnego, wentylacji i komfortu cieplnego.

### **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe mieszkań**

Zamawiający oczekuje, że mieszkania na poddaszu będą posiadać następujący układ:

- 2 mieszkania dwupokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i przedpokojem,
- 2 mieszkania jednopokojowe z wydzieloną kuchnią, łazienką i przedpokojem.

W skazane jest również wygospodarowanie na poddaszu wydzielonego pomieszczenia o powierzchni 10+15 m<sup>2</sup> pełniącego funkcję suszarni dla potrzeb mieszkańców budynku.

W mieszkaniach dwupokojowych wyjście do pokoju sypialnego nie powinno być z pokoju dziennego.

W mieszkaniach jednopokojowych w łazienkach dopuszcza się umieszczenie kabiny natryskowej, małej pralki i WC.

## 1.2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

### 1. 2. 1. Cechy dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Zamawiający wyraża życzenie, aby 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w mieszkaniach na poddaszu nie był wyższy niż ..... zł, w tym koszt 1m<sup>2</sup> nowego pokrycia dachowego (wraz z konstrukcją) nie przekroczył kwoty ..... zł.

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne dachu i pokrycie dachowe miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat, a orurowanie w instalacjach nie mniejszą niż 30 lat, zaś sprzęt i przybory instalacyjne funkcjonowały w okresie co najmniej 15 lat.

### 1.2.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane były wykonane na poziomie zbliżonym do przedwojennego i zostały spełnione wymagania konserwatorskie, co przywróci obiektowi pierwotne walory architektoniczne.

Ze względu na użytkowanie mieszkań na niższych kondygnacjach roboty budowlane powinny być prowadzone z zachowaniem szczególnych warunków bezpieczeństwa mieszkańców oraz zabezpieczenia kondygnacji mieszkalnych przed zalaniem wodą deszczową.

Zamawiający deklaruje możliwość odpłatnego udostępnienia wykonawcy na czas wykonywania robót istniejącego parkingu samochodowego o powierzchni 300m<sup>2</sup>, który może być wyłączony czasowo z użytkowania i przeznaczony na plac budowy. Dojazd drogowy do tego parkingu, przeznaczonego na plac budowy jest zapewniony od ul. ....

Nieprzydatne materiały rozbiórkowe i gruz mogą być wywiezione na wysypisko komunalne w miejscowości .....

Energia elektryczna na potrzeby budowy może być pobierana z istniejącego przyłącza elektrycznego budynku z warunkiem jej opomiarowania.

Woda dla potrzeb budowy na poziomie terenu może być pobierana z istniejącego kranu służącego do podlewania zieleni, a woda na poziomie poddasza z pionu w mieszkaniu Nr 24 i będzie rozliczana wg wskazań licznika.

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji i wykonywania robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich w tym od zalania mieszkań na dolnych kondygnacjach,
- ochrony środowiska.
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- zaplecza dla potrzeb wykonawcy,
- bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszego w otoczeniu budowy,
- ochrony mienia związanego z budową.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał

dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub w specyfikacjach technicznych (np. beton) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określa specyfikacje techniczne.

Ze względu na stan dróg w sąsiedztwie obiektu transport budowy nie może przekraczać 8 t/oś.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Kontroli zamawiającego będą poddane w szczególności:

*[Proszę uzupełnić.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów zamawiający przewiduje ustanowienie osoby do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Roboty budowlane będą odbierane przez osobę upoważnioną ze strony zamawiającego do zarządzania umową - inspektora nadzoru inwestorskiego.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

*[Proszę uzupełnić.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*

Sprawdzaniu i kontroli będą podlegały:

*[Proszę uzupełnić.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*

Zamawiający ustanowił ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, zamawiający ustala następujące elementy rozliczeniowe:

*[[Proszę uzupełnić.....]*  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonywania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz do likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający nie będzie opłacał robót tymczasowych takich jak: urządzenia od transportu pionowego, zabezpieczenia przed opadami, transport, drogi tymczasowe itp.

### **1. 2. 3. Wymagania szczegółowe**

#### **W odniesieniu do przygotowania terenu (robót).**

*[Proszę uzupełnić.....]*  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]

#### **W odniesieniu do architektury**

#### **Dach**

*[Proszę uzupełnić.....]*  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]

W odniesieniu do konstrukcji

**Dach**

[Proszę uzupełnić.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]

**Mieszkania**

[Proszę uzupełnić.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]

W odniesieniu do instalacji

[Proszę uzupełnić.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]  
[.....]



### W odniesieniu do wykończenia obiektu

Szczegółowe wymagania zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia pomieszczeń mieszkań na poddaszu zamawiający może podać w układzie tabelarycznym:

Lp.	Nazwa lub numer pomieszczenia	Wymagane wykończenie pomieszczeń					
		podłoga	ściany	sufit	drzwi	okna/parapety	inne
1	2	3	4	5	6	7	8
1	.....						
2	.....						
3	.....						
4	.....						

Lp.	Nazwa lub numer pomieszczenia	Wymagane wyposażenie pomieszczeń						
		oprawy oświetle - niowe	gniazda wtykowe	antena D-TV	gniazda telefo - niezne	gniazda komputero - wa	wypusty wentylacyjne	inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	.....							
2	.....							
3	.....							
4	.....							

lub opisowo, jak niżej.

*[Proszę uzupełnić.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*

### W odniesieniu do zagospodarowania terenu

*[Proszę uzupełnić.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*  
*[.....]*

## 2.CZĘŚĆ INFORMACYJNA

### 2.1. Informacje ogólne

Zamawiający dysponuje dokumentami administracyjnymi i technicznymi określającymi warunki formalne i techniczne wymiany dachu oraz wykonania mieszkań w przestrzeni dachowej (łącznie 5 dokumentów szczegółowo omówionych w pkt. zatytułowanym: Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia).

Zamawiający oświadcza, że przebudowywany obiekt jest w zarządzie zamawiającego, z którego wynika uprawnienie do wykonywania robót remontowych w obiekcie.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (tekst jedno Dz.U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późno zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późno zm.), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy \prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r., Nr 19, poz. 117).

Ponadto zamawiający informuje, że dysponuje dokumentami technicznymi, (które wymieniono w pkt.5) stanowiącymi podstawę projektowania jak:

- rzutami poszczególnych kondygnacji budynku i dachu oraz przekrojem pionowym, a także kopią mapy otoczenia budynku,
- dokumentami określającymi zgodę i warunki podłączenia projektowanych mieszkań do instalacji obiektu.

### 2.2. Dodatkowe wytyczne inwestora i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Zamawiający oczekuje, że przedmiot zamówienia w zakresie zaprojektowania i wykonania robót budowlanych otrzyma w ciągu 18 miesięcy od podpisania umowy.

Zamawiający jest w posiadaniu dokumentu swojego organu nadzorczego zalegającego podjęcie inwestycji. Środki finansowe na wykonanie przedmiotu zamówienia zostały zabezpieczone na planie finansowym, w tym:

- na rok .....przewidziano wydatkowanie (np.5,0%) procent planowanych kosztów robót budowlanych i planowanych kosztów prac projektowych obliczonych na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. (Dz.U.Nr 130, poz.1389),
- na rok . . . . . zaplanowano wydatkowanie (np.95%) procent planowanych kosztów.

Wykonawca opracuje harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia i harmonogram przewidywalnych płatności, które będą uwzględniać dyspozycje wynikające z planu finansowego i ustalonych elementów rozliczeniowych przedmiotu zamówienia.

### 2.3. Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia

Zamawiający oczekuje, że wykonawca opracuje i przedłoży do oceny dwa warianty **koncepcji projektowej** przedstawiającej rozwiązania projektowe mieszkań na poddaszu i konstrukcji dachowej.

Zamawiający zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględniania w projekcie budowlanym.

Wykonawca opracuje **projekt budowlany** zamierzenia budowlanego w zakresie wynikającym z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz.1133) i uzyska dla niego wymagane przepisami uzgodnienia, zgody i pozwolenia, w tym pozwolenie na budowę.

Przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od zamawiającego rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym.

W zakres zobowiązań wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie:

- 1) projektów wykonawczych, stanowiących podstawę wykonania robót budowlanych oraz
- 2) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.

Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych przed ich skierowaniem do realizacji, w aspekcie ich zgodności z ustaleniami programu funkcjonalno-użytkowego i umowy.

Ponadto wykonawca powinien zapewnić wykonanie:  
harmonogramu realizacji inwestycji,  
harmonogramu płatności,  
projektu zagospodarowania placu budowy, projektu organizacji robót,  
informacji projektanta o wymaganiach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, - planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (bioz),  
planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych.

Załączniki:

1. Urbanistyczno-budowlane warunki wykonania przebudowy poddasza budynku przy ul. .... - decyzja Nr ..... , z dnia ..... wydana przez Prezydenta miasta ..... - zał. Nr 1.
2. Ekspertyza Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa w ..... - zał. Nr 2.
3. Zgoda i warunki dostawy mediów do mieszkań poddaszu - zał. Nr 3a do 3d.
4. Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku w skali 1: 100 oraz przekrój budynku - zał. Nr 4.
5. Kopia mapy w skali 1 :500, przedstawiająca zagospodarowanie terenu w otoczeniu budynku - zał. Nr 5.