

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY  
Departament Architektury i Budownictwa

**PRZYKŁADOWY ZAKRES  
PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

**dla  
obiektu kubaturowego  
o funkcji administracyjnej  
w gminie**

Wykonawca:  
**Izba Projektowania Budowlanego**

Autorzy:  
dr inż. Aleksander Krupa  
dr inż. Kazimierz Staśkiewicz

Warszawa 2004 r.



2. Ad § 18 ust. 1

## **2. CZĘŚĆ OPISOWA**

3. Ad § 18 ust. 2

### **2.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie budynku Urzędu Gminy w ....., tj. sporządzenie projektu budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę i sporządzenie projektów wykonawczych, a także specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych oraz wykonanie robót budowlanych na podstawie tych projektów – w wyniku, których ma powstać nowy budynek Urzędu Gminy, służący do spełniania funkcji administracyjnych, wynikających z zakresu działania Urzędu. W ramach zamówienia należy także wykonać zagospodarowanie terenu na działce przeznaczonej na budowę budynku urzędu.

4. Ad § 18 ust. 2 pkt 1

### **Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu**

4. 1. W budynku Gminy należy zapewnić powierzchnię użytkową o wielkości 2126 m<sup>2</sup> z jej uzupełnieniem o powierzchnię komunikacyjną oraz powierzchnie pomieszczeń sanitarno-higienicznych i technicznych, związanych z techniczną obsługą funkcjonowania obiektu – w zakresie spełniającym wymagania przepisów<sup>\*)</sup>.

4. 2. Liczba pracowników urzędu wyniesie 90 osób, w tym 60% to kobiety, a 40% to mężczyźni. Liczba interesantów jednocześnie przebywających w budynku wyniesie 65 osób, z których 60% to mężczyźni, a 40% to kobiety.

4. 3. Budynek ma powstać na działce oznaczonej literami A, B, C, D, ... na kopii mapy w skali 1:500 miasta .....Powierzchnia działki budowlanej wynosi ... m<sup>2</sup>.

4. 4. Dla pracowników i interesantów mają być zapewnione miejsca postojowe. Powierzchnia biologicznie czynna na działce powinna stanowić ponad 30%.

5. Ad § 18 ust. 2 pkt 2

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

5.1. Urbanistyczno-budowlane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określa decyzja Nr ....., z dnia ....., wydana przez Wójta Gminy ....., wraz z dołączonym wrysem z mapy miasta ..... w skali 1:500 (wariant 1:1000) – stanowiąca załącznik Nr 1.

5. 2. Frontowa ściana budynku nie może przekroczyć linii zabudowy ul....., oznaczonej na kopii mapy w skali 1:500 (wariant 1:1000), załączonej do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

5. 3. Wjazd drogowy na działkę zarówno w okresie budowy jak również funkcjonowania urzędu możliwy jest od ul.....

5. 4. Działka budowlana przeznaczona pod budowę urzędu gminy wymaga następującego przygotowania:

- wycinki krzewów i samosiejki,
- zachowania (utrzymania) 2 wartościowych drzew,

---

<sup>\*)</sup> Dla potrzeb obliczenia planowanych kosztów robót budowlanych, podaną powierzchnię użytkową należy zwiększyć mnożnikiem 1,17.

- zasypania, zagłębienia terenu po byłej piwnicy gruntowej,
- rozbórki budynku byłego magazynu.

**5. 5.** Wyniki badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektu, w zakresie wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.Nr126,poz.893) – przedstawia załącznik Nr 2.

**5. 6.** Zgody gestorów mediów i warunki podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej i układu drogowego – określają załączniki Nr 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f.

## 6. Ad § 18 ust. 2 pkt 3 **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

**6. 1. Budynek** ma zapewniać pełnienie funkcji administracyjnych przez urząd gminy na rzecz jej mieszkańców. Budynek ma również pełnić funkcje promocyjno-wystawiennicze, związane z promocją gminy jako jednostki samorządowej i gospodarczej oraz obsługi mieszkańców.

**6. 2.** Dla spełniania tych funkcji podstawowych budynek ma być wyposażony w dodatkowe systemy wspomagające, spełniające różne funkcje pomocnicze, tj.:

- system obsługi mieszkańców,
- system komputerowy i łączności,
- przechowywania i archiwizowania dokumentów,
- system żywieniowo-bufetowy,
- obsługi posiedzeń Rady i Zarządu Gminy,
- systemy instalacyjne zapewniające funkcjonowanie obiektu.

**6. 3. Teren**, przeznaczony dla potrzeb urzędu gminy, ma spełniać następujące funkcje:

- usytuowania budynku urzędu,
- usytuowania miejsc postojowych dla samochodów osób pracujących w urzędzie i radnych biorących udział w posiedzeniach oraz interesantów odwiedzających urząd,
- zapewnienia dojazdów dla ruchu drogowego i dojazdów pieszych związanych z budynkiem urzędu,
- rozmieszczenia zieleni wysokiej i niskiej jako elementów krajobrazowych i rekreacyjnych.

Szczegółowy program użytkowy				
Lp.	Nazwa komórki organizacyjnej lub nazwa pomieszczenia oraz łączna liczba pracowników	Funkcja pomieszczenia	Liczba stałych użytkowników	Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>
1.	Sekretariat wójta/ burmistrza i zastępców 6 osób	Sekretariat	2	30
		Gabinet burmistrza z aneksem do porad	1	40
		Gabinet I zastępcy	1	25
		Gabinet II zastępcy	1	25
		Pokój asystenta burmistrza	1	15
2.	Sekretarz Gminy 1 osoba	Gabinet Sekretarza Gminy	1	20
3.	Kancelaria główna 3 osoby	Kancelaria	2	30
		Punkt informacyjny i składania podań – blisko wejścia głównego	1	15
4.	Wydział architektury 8 osób	Gabinet kierownika	1	20
		Sala konferencyjna		30
		Sekretariat	1	15
		Pokój biurowy	3	40
		Pokój biurowy	3	40
		Archiwum wydziałowe		20
5.	Wydział geodezji i gospodarki nieruchomościami 5 osób	Gabinet kierownika z aneksem do rozmów	1	20 15
		Pokój biurowy	2	40
		Pokój biurowy	2	40
		Archiwum wydziałowe		20
6.	Wydział inwestycji 6 osób	Gabinet kierownika z aneksem do rozmów	1	20 15
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Archiwum wydziałowe		20
7.	Stanowisko ds. zamówień publicznych 2 osoby	Pokój biurowy z aneksem na archiwum	2	20 10
8.	Wydział rolnictwa, ochrony środowiska i gospodarki komunalnej 8 osób	Gabinet kierownika z aneksem do rozmów	1	20 15
		Pokój biurowy	1	15
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Archiwum wydziałowe		20

9.	Wydział administracyjno-gospodarczy 5 osób	Gabinet kierownika	1	15
		Pokój biurowy	2	15
		Pokój biurowy	2	15
		Archiwum wydziałowe		10
10.	Wydział finansowy 10 osób	Gabinet skarbnika z aneksem do rozmów	1	20 15
		Gabinet kierownika z aneksem do rozmów	1	20 15
		Sekretariat	1	15
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Kasa z aneksem	2	20
		Pokój rewidenta i poborcy podatkowego Archiwum wydziałowe	2	20 20
11.	Wydział lokalowy, ewidencji ludności i działalności gospodarczej 8 osób	Gabinet kierownika	1	20
		Sekretariat	1	15
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Pokój biurowy	2	20
		Archiwum podręczne		15
12.	Urząd stanu cywilnego 2 osoby	Gabinet kierownika	1	20
		Pokój biurowy	1	15
		Przedsiomek sali ślubów		20
		Sala ślubów		80
		Pokój toastów z aneksem		30
13.	Biuro Rady Gminy 3 osoby w czasie posiedzeń Rady dodatkowo 45 osób + 20 obserwatorów	Gabinet przewodniczącego Rady	1	20
		Pokój biurowy	2	20
		Sala posiedzeń Rady Gminy		120
		Aneks kuchenny do sali posiedzeń		15
		Archiwum Rady Gminy		15
		Pokój na dyżury radnych		15
14.	Stanowisko ds. informacji niejawnych, wojskowych i OC 1 osoba	Pokój biurowy	1	20
15.	Biuro radców prawnych 5 osób	Pokój biurowy kierownika	1	20
		Pokój radców prawnych	3	25
		Sekretariat z aneksem na akta	1	25

16.	Samodzielne stanowisko ds.:			
	- oświaty, kultury, sportu i turystyki,	Pokój biurowy	1	12
	- ochrony zdrowia,	Pokój biurowy	1	12
	- kontroli wewnętrznej,	Pokój biurowy	1	12
	- promocji i kontaktów z mediami,	Pokój biurowy	1	12
	- współpracy zagranicznej,	Pokój biurowy	1	12
	- bezpieczeństwa pożarowego,	Pokój biurowy	1	12
- informatyki	Pokój biurowy Magazynownia Serwerownia (klimatyzowana) UPS-ownia	1	12 12 8 4	
17.	Kancelaria tajna	Pokój biurowy	1	20
18.	Sala konferencyjna	Zapewnić możliwość podziału na 2 sale 2x30		60
19.	Bufet	Bufet z zapleczem i toaletą	2	70
20.	Pokój socjalny pracowników obsługi	Pokój		15
21.	Pokoje śniadaniowe	Pokój wyposażony w zlew, kuchenkę mikrofalową i lodówkę		15
		Pokój (zlew, kuchenka mikrofalowa i lodówka)		15
22.	Palarnia	Palarnia (na ostatniej kondygnacji)		15
23.	Pomieszczenie konserwatora	Pokój z WC i natryskiem	1	15
24.	magazyn środków czystości	Pomieszczenie magazynowe		6
25.	Pomieszczenie dla sprzątających (jedno na każdej kondygnacji)	Pomieszczenia porządkowych 3x4		12
26.	Pomieszczenie matki z dzieckiem	Pokój		10
27.	Pomieszczenie higieny kobiet	Pomieszczenie higieny kobiet		10
28.	Archiwum urzędu	Pokój archiwum		60
29.	Węzły sanitarne	Sanitariaty wg wymagań przepisów, z uwzględnieniem pracowników i interesantów		

30.	Komunikacja	Zgodnie z wymaganiami przepisów i dodatkowo uwzględnieniem 3 miejsc siedzących dla oczekujących interesantów przy wydziałach funkcjonalnych		
31.	Hol ekspozycyjny z możliwością przekształcenia w przyszłości w Biuro obsługi mieszkańców	Hol		100
32.	Kiosk 1 osoba	Kiosk	1	20
33.	Pomieszczenie ochrony budynku i dozoru urzędu	Pomieszczenie z wyposażeniem sygnalizacyjno-informatycznym	1	20
34.	Pomieszczenie techniczne	Pomieszczenie techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku, jak: wentylatornia, szyby windowe, kotłownia gazowa, centrala telefoniczna itp., według wymagań przepisów		
Razem: powierzchnia użytkowa bez komunikacji, sanitariatów i pow. urządzeń technicznych				2126
Razem:				
- osób zatrudnionych na stałe w budynku			90	
- osób dodatkowo (czasowo) przebywających w budynku			65	

Dopuszcza się przekroczenie powierzchni projektowanych pomieszczeń o +/- 10% w ramach jednej funkcji, w odniesieniu do całego budynku o +/- 5%.



8. Ad § 18 ust. 3 **2. 2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

Ad § 18 ust. 4 pkt.1 **2. 2. 1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych**

8.1. Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynku i dach miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i przewodowania powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 15 lat.

8. 2. Zamawiający wyraża życzenie, aby koszt 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku nie przewyższał kwoty.....zł, zaś 1m<sup>2</sup> zagospodarowania terenu przeznaczonego na potrzeby urzędu nie był wyższy niż.....zł.

Ad § 18 ust. 4 pkt.1 **2.2.2. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych**

8. 3. Budynek ma być elementem promocji i prestiżu gminy. Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania wykonawcy.

8.4. W ramach przekazania placu budowy zamawiający przekaze wykonawcy całość terenu objętego lokalizacją obiektu, oznaczoną literami A,B,C,D ..... na kopii mapy – załącznik Nr 1.

Działka przeznaczona na plac budowy ma zapewniony dojazd drogowy od ulicy ....., na działce jest energia elektryczna (w budynku magazynowym), a możliwość odprowadzenia wody istnieje z sieci wodociągowej od ul .....

8.5. Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności 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 trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni ul. .... od następstw związanych z budową.

8.6. Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych wykonawca może dokonywać na wysypisko komunalne w miejscowości .....

8. 7. 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.

8. 8. Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji 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 specyfikacji techniczne.

8.9. Ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia 10t/oś. Wymagane jest również usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów budowy.

8.10. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **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 funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowy wyroby budowlane** w odniesieniu do posiadania przez nie 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** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi. Kontrola będzie między innymi dotyczyć:

- szalunków,
  - zbrojenia,
  - cementu i kruszyw do betonu,
  - receptury betonu,
  - sposobu przygotowania i jakości mieszanki betonowej przed wbudowaniem,
  - sposobu ułożenia betonu i jego zawibrowania,
  - pielęgnacji betonu,
  - poprawności ułożenia izolacji i zabezpieczeń.
- **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami technicznymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

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

8.12. Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy,
- odbiór po okresie rękojmi,
- odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Zamawiający przy odbiorze robót budowlanych będzie sprawdzał ich wykonanie odnoszące się do danych zawartych w:

- projekcie budowlanym,
- projektach wykonawczych i specyfikacjach technicznych,
- programie funkcjonalno-użytkowym i umowie,
- obowiązujących przepisach i normach.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach.

8.13. Zamawiający ustanowił ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, zamawiający ustala następujące elementy rozliczeniowe, po wykonaniu i częściowym odbiorze, których będą dokonywane kolejne płatności, tj.:

- projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę,
- fundamenty i stan zero wraz z rysunkami wykonawczymi i specyfikacjami technicznymi dla danego zakresu robót,
- pierwsza kondygnacja w stanie surowym ze stropem i właściwymi specyfikacjami technicznymi,
- kolejna kondygnacja w stanie surowym wraz z dachem i pokryciem dachowym oraz właściwymi specyfikacjami technicznymi,
- szklenie i elewacja zewnętrzna wraz z właściwymi specyfikacjami technicznymi,
- poszczególne instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania i właściwe specyfikacje techniczne,
- montaż urządzeń i przyborów właściwych dla danego rodzaju instalacji i właściwe specyfikacje techniczne,
- tynki, okładziny, glazury i malowanie, podłogi, drzwi wewnętrzne – na poszczególnych kondygnacjach i odpowiednie specyfikacje techniczne,
- przyłącza do obiektu i sieci zewnętrzne wraz z odpowiednimi specyfikacjami technicznymi,
- roboty drogowe i parkingi oraz właściwe specyfikacje techniczne,
- zieleń i inne objekty zagospodarowania terenu oraz specyfikacje techniczne o ile są potrzebne.

8.14. Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Robót tymczasowych zamawiający nie będzie opłacał. Jako roboty tymczasowe zamawiający traktuje, drogi tymczasowe, szalunki, rusztowania, dźwigi budowlane, odwodnienie robocze itp. również koszty związane z placem budowy należą w całości do wykonawcy.

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

9. Ad § 18 ust. 3 pkt 1 **W odniesieniu do przygotowania terenu**

9. 1. W trakcie budowy należy zachować i ochraniać 2 wartościowe drzewa znajdujące się na terenie działki.

9. 2. Istniejący parterowy murowany budynek magazynowy o powierzchni użytkowej 60m<sup>2</sup>, po wybudowaniu budynku urzędu ma być rozebrany. W czasie wykonywania

robót budowlanych może być wykorzystany jako zaplecze wykonawcy. Decyzja o terminie jego rozbiórki będzie podjęta po przedstawieniu przez wykonawcę projektu organizacji robót i harmonogramu ich wykonania. Rozbiórka ww. budynku wchodzi w zakres niniejszego zamówienia.

**9.3.** Zamawiający wymaga, aby wykonawca z miejsc przeznaczonych do stałego zabudowania lub usytuowania obiektów placu budowy zdjął warstwę humusu, sprzymował go i użył do późniejszego urządzenia zieleni.

**9.4.** Ziemia z wykopów fundamentalnych winna być wykorzystana na terenie działki budowlanej do nowego ukształtowania terenu.

**9.5.** Na okres wykonywania robót budowlanych wykonawca zapewni w obiekcie zaplecza technicznego budowy, pomieszczenie biurowe o powierzchni użytkowej ok. 25m<sup>2</sup> z wyposażeniem instalacyjnym i meblowym dla 3 osób – pracowników zamawiającego.

**9.6.** Istniejące przyłącze energetyczne (z opomiarowaniem) w budynku magazynowym może być wykorzystane na potrzeby budowy. Doprowadzenie wody dla potrzeb budowy wykonawca zapewni we własnym zakresie.

## **10. Ad § 18 ust. 3 pkt 2 W odniesieniu do architektury**

**10.1.** Budynek urzędu formą i rozwiązaniami powinien nawiązywać do najbardziej wartościowej architektury miejscowej, a równocześnie ma być dominantą odwołującą się do formy ratusza. Wysokość budynku nie powinna przekraczać 4 kondygnacji, łącznie z poddaszem.

**10.2.** Elewacja frontowa budynku ma być od ulicy .....Dopuszcza się wykonanie tej elewacji w tynku akrylowym z elementami kamienia lub ceramiki, które w elewacji będą stanowić ok. 8,0%.

**10.3.** Wejście główne do budynku powinno być zadaszone i posiadać tzw. wiatrołap

**10.4.** Główne schody wejściowe do I-go piętra oraz podłoga w holu ekspozycyjnym powinny być wykonane w kamieniu typu granit.

**10.5.** Gabinety burmistrzów, urząd stanu cywilnego, Biuro Rady Gminy, sale posiedzeń Rady Gminy i hol ekspozycyjny powinny być usytuowane na I piętrze budynku. Wymaga się, aby hol ekspozycyjny był jednocześnie przedsionkiem Biura Rady Gminy i sali posiedzeń Rady. Przy holu ekspozycyjnym i Biurze Rady Gminy należy przewidzieć od strony podwórka taras wypoczynkowy o powierzchni użytkowej ok. 40 m<sup>2</sup>.

**10.6.** W części parterowej budynku powinny być zlokalizowane komórki organizacyjne urzędu o największej styczności z mieszkańcami jak: biuro obsługi mieszkańców, kancelaria główna, wydział architektury, geodezji i gospodarki nieruchomościami, wydział rolnictwa, ochrony środowiska i gospodarki komunalnej oraz pomieszczenia ochrony budynku.

**10.7.** Ideogram powiązań funkcjonalnych i rozmieszczenia komórek organizacyjnych przedstawia załącznik Nr 5.

**10.8.** Dla ogrzewania budynku i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy przewidzieć wbudowaną w budynek kotłownię, opalana gazem, sterowaną automatycznie.

**10.9.** Budynek ma być przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

10.10. Zamawiający wymaga, aby budynek posiadał windę o udźwigu co najmniej 500 kg, tj. pozwalającą na jednoczesne korzystanie 6 osób. Wnętrze windy i drzwi windowe powinny być wykonane z zastosowaniem wykładzin blachy stalowej nierdzewnej.

10.11. Bufet z zapleczem kuchennym powinien być zlokalizowany na tej samej kondygnacji co sala posiedzeń Rady Gminy i zapewnić żywienie w dniach obrad rady oraz zapewniać korzystanie z bufetu pracownikom. W bufecie nie przewiduje się przygotowania dań obiadowych lecz jedynie podgrzewanie przywożonych posiłków. Dla potrzeb bufetu należy przewidzieć windę o udźwigu 400 kg oraz przyłącza instalacyjne do podłączenia wyposażenia technologicznego, które będzie dostarczone odrębnie, a więc nie wchodzi w zakres niniejszego zamówienia.

10.12. Ze względu na funkcję budynku w odniesieniu do architektury zamawiający postawił wymagania dotyczących zalecanych lub możliwych do zastosowania wyrobów w robotach wykończeniowych. Wymagania zamawiającego w tym zakresie zostały podane w ustaleniach dotyczących wykończenia obiektu (pkt.13).

#### 11. Ad § 18 ust. 3 pkt 3 **W odniesieniu do konstrukcji**

11.1. Zaleca się zastosowanie konstrukcji żelbetowej, słupowo-płytywowej, co umożliwi elastyczną aranżację biur za pomocą ścianek gipsowo-kartonowych o klasie odporności ogniowej EI 60.

11.2. Sala posiedzeń rady gminy ma być bezsłupowa.

11.3. Ściany i stropy pomieszczeń kasy i kancelarii tajnej powinny być wykonane jako żelbetowe grubości co najmniej 20 cm krzyżowo zbrojone w dwu poziomach (pionach) prętami stali  $\varnothing \geq 20$  mm o oczkach nie większych niż 30 cm, przesuniętych względem siebie.

11.4. Dopuszcza się zastosowanie więźby dachowej drewnianej, z warunkiem jej zabezpieczenia nieszkodliwymi dla człowieka środkami antygrzybicznymi i środkami p. poż. Pokrycie dachowe z blachy ocynkowanej i lakierowanej.

11.5. Elementy ślusarskie i metalowe usytuowane na zewnątrz budynku wymagają zabezpieczenia antykorozyjnego za pomocą powłok metalowych (cynkowanie lub galwanizowanie) i powłok lakierniczych.

#### 12. Ad § 18 ust. 3 pkt 4 **W odniesieniu do instalacji**

12.1. **Wentylacja mechaniczna**, z uzdatnianiem powietrza, ma być zapewniona: w salach konferencyjnych, w sali obrad rady, w bufecie, w gabinetach burmistrza i wiceburmistrzów oraz w gabinecie przewodniczącego rady, a także w pomieszczeniach UPS, zaś w sanitariatach wentylacja wyciągowa. W pomieszczeniach biurowych ma być zapewniona wentylacja grawitacyjna.

Zamawiający dopuszcza, wykonanie przewodów wentylacji mechanicznej z blachy stalowej ocynkowanej, ale wymaga, aby miały zainstalowane tłumiki i przegrody przeciwpożarowe. Wymaga również, aby poziom hałasu od wentylacji w/w pomieszczeniach był niższy o 10% od danych określonych w przepisach.

Wyloty wentylacji mechanicznej powinny posiadać kształt i wygląd dostosowany do charakteru pomieszczenia i ogólnego poziomu jakościowego formułowanego dla danego pomieszczenia.

Przewody wentylacyjne powinny być obudowane, a w pomieszczeniach reprezentacyjnych ukryte.

**12.2. Instalacja gazowa** ma być doprowadzona tylko do kotłowni i do bufetu, ale z oddzielnym opomiarowaniem ilości zużytego gazu.

**12.3. Instalacja elektryczna** ma być doprowadzona do każdego pomieszczenia; oprócz oświetlenia w każdym pomieszczeniu ma być po 4 gniazdka wtykowe, a w pomieszczeniach technologiczno-usługowych dodatkowo według potrzeb.

Energia elektryczna dostarczana do bufetu i pomieszczeń funkcjonalnie z nim związanych powinna posiadać wydzielony pomiar.

Przewody instalacji elektrycznej winny być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych, a główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy. Oprzewodowanie powinno być wykonane w przewodach z miedzi i w osłonach nie wydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru.

Źródła światła w pomieszczeniach urzędu nie wchodzą w zakres zamówienia. Natomiast zamówieniem są objęte źródła światła montowane w sufitach takich pomieszczeń jak korytarze, sale konferencyjne, sala obrad rady, w bufecie, w kompleksach pomieszczenia burmistrza i wiceburmistrzów oraz w gabinetach przewodniczącego rady. Rodzaj źródeł światła powinien być dostosowany do funkcji i ogólnego standardu wykończenia pomieszczenia.

**12.4. Instalacje wodne.** Orurowanie instalacji wodnych i cieplnych może być wykonane jako plastikowe, ale o trwałości użytkowania co najmniej 30 lat. Zamawiający wymaga, aby zawory stosowane w tych instalacjach były kulowe.

Przybory sanitarne i armatura powinny być produkcji krajowej, ale o jakości zapewniającej ich użytkowanie w ciągu 15 lat.

Zamawiający dopuszcza zastosowanie grzejników płytowych stalowych, ale wymaga, aby zawory przygrzejnikowe pozawalały na swobodną regulację dopływu czynnika grzejnego.

Kocioł grzewczy powinien zapewnić ciągłą dostawę ciepłej wody użytkowej dla potrzeb sanitarnych oraz do ogrzewania pomieszczeń w sezonie grzewczym. Wymaga się, aby kocioł grzewczy był sterowany automatycznie, a zakłócenia w jego funkcjonowaniu były sygnalizowane w pomieszczeniu ochrony budynku i dozoru urzędu.

Instalacja kanalizacyjna może być wykonana w orurowaniu z plastiku. Także poziomy kanalizacyjne mogą być wykonane z plastiku. Zamawiający wymaga zapewnienia łatwej dostępności do czyszczaczy i odcinków rewizyjnych.

Rynny i rury spustowe odprowadzające wody deszczowe z dachu mogą być wykonane z tworzywa sztucznego.

**12.5. Instalacje słaboprądowe** - budynek ma być bogato wyposażony w te instalacje. **Telefony** wewnętrzne w każdym pomieszczeniu, telefony bezpośrednie w gabinetach wszystkich osób pełniących funkcje kierownicze i dodatkowo telefon w każdym dziale funkcjonalnym. Instalacje mogą być wykonane z miedzi. W zakres robót wchodzi centrala telefoniczna, a dostawa aparatów telefonicznych nie wchodzi w zakres zamówienia.

W każdym pomieszczeniu mają być zainstalowane **czujki p. poż.**, a sygnały z nich oraz z instalacji bezpieczeństwa (od kasy, głównego wejścia, i głównej bramy) doprowadzone do pomieszczenia ochrony budynku.

Na dachu budynku ma być zainstalowana **syrena alarmowa** sterowana z pomieszczenia ochrony. Promień słyszalności syreny alarmowej winien wynosić 2,0 km.

**Instalacja komputerowa** ma być doprowadzona do każdego stanowiska pracy, a komputery mają pracować w sieci. Dostawa komputerów nie wchodzi w zakres zamówienia.

**12.6.** Wszystkie czynniki energetyczno-medialne dostarczane do bufetu mają być indywidualnie opomiarowane.

**13. Ad § 18 ust. 3 pkt 5 W odniesieniu do wykończenia obiektu**

**13.1.** Szczegółowe wymagania zamawiającego dotyczące wykończenia i wyposażenia pomieszczeń podano w zestawieniach jak niżej:\*)

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 RTV	gniazda telefo - niczne	gniazda komputerowe	wypusty wentylacyjne	inne
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	.....							
2	.....							
3	.....							
4	.....							

**13.2.** Propozycja innego opisu wymagań dotyczących wykończenia obiektu (Wariant)

Dopuszcza się okna z PCV, parapety okienne również sztuczne.

Podłogi w pokojach biurowych z paneli imitujących klepkę o podwyższonej twardości, a w sanitariach terakota, zaś w pomieszczeniach pomocniczych i technicznych oraz na korytarzach itp. – z wykładziny rolowej PCV.

\*) W poniższych tabelach należy określać rodzaj materiału, wymagane jego parametry i opis określający poziom lub standard jakości albo gatunek.

Ściany i sufity pomieszczeń wykonane z tynku z gładzią gipsową, pomalowane białą farbą. Podłogi i ściany pomieszczeń sanitarnych i bufetowych na całej wysokości wyłożone płytkami ceramicznymi produkcji wytwórni krajowych w I gatunku.

Podłogi w gabinetach burmistrza, jego zastępców, przewodniczącego rady, sali ślubów, sali posiedzeń rady gminy – wykonane jako klepka z drewna twardego w I gatunku. Sufity w tych pomieszczeniach mogą być wykonane z tynku lub jako podwieszane w materiale niepalnym.

Drzwi w pomieszczeniach biurowych pływiczne, wykonane z MDF, pokryte folią imitującą drewno. Drzwi wejściowe do urzędu z polichlorku winylu, pokryte folią dekoracyjną. Drzwi do gabinetów burmistrza, jego zastępców, przewodniczącego rady, sali ślubów, sali posiedzeń rady, wyjściowe na taras powinny być wykonane z litego drewna twardego. Drzwi do pomieszczeń kasy i kancelarii tajnej powinny spełniać wymagania antywłamaniowe i przeciwpożarowe EI 60.

Odcinki korytarzy, które będą pełnić funkcje poczekalni przed pomieszczeniem urzędu i poczekalnie powinny być wyposażone w listwy odbojowe z płyt fornirowanych, które będą osłaniać ściany przed uszkodzeniem.

#### **14. Ad § 18 ust. 3 pkt 6 W odniesieniu do zagospodarowania terenu**

**14.1.** Na działce, określonej w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wariant: w wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) należy przewidzieć zlokalizowanie projektowanego obiektu budynku gminy.

**14.2.** Należy zaprojektować i wybudować wjazd drogowy na działkę od ulicy ....., układ drogowy na działce i dla ruchu pieszego oraz miejsca postojowe dla samochodów pracowników oraz interesantów, w ilościach wynikających ze wskaźników określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskazane jest funkcjonalne oddzielenie parkingu dla pracowników od parkingu dla interesantów. Wjazd i wyjazd z parkingu pracowniczego powinien być kontrolowany urządzeniami elektronicznymi (na kartę). Wjazd i wyjazd na parking dla interesantów powinien być ogólnodostępny.

**14.3.** Nawierzchnia układu drogowego powinna przenosić obciążenia 10 ton na oś. Może być wykonana jako asfaltowa w krawężnikach żelbetonowych. Chodniki mogą być wykonane w kostce Bauma. Również miejsca postojowe dla samochodów mogą być wykonane w kostce Bauma. Wskazane jest wydzielenie miejsc postojowych kolorystyczną kostką Bauma.

**14.4.** Chodnik prowadzący do wyjścia głównego urzędu powinien posiadać pas dla ruchu pieszego i rowerowego – wydzielone kolorystycznie. Na zakończenie ścieżki rowerowej należy przewidzieć stojak dla 10 szt. rowerów.

**14.5.** Należy zapewnić wykonanie układu kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z dachu obiektu i powierzchni parkingów oraz chodników, do istniejących kanałów deszczowych w ul.....

Wody opadowe z parkingów winny spełniać wymagania przepisów w zakresie ich czystości.

**14.6.** Przewody kanalizacji deszczowej mogą być wykonane z rur plastikowych. Zamawiający dopuszcza również zastosowanie studni kanalizacyjnych z rur plastikowych, bo dysponuje urządzeniami ciśnieniowymi do ich udrażniania.



14. 7. Wszystkie przyłącza do obiektu powinny być wykonane jako ziemne i prowadzone w pasie terenu równoległe do drogi dojazdowej i dojścia pieszego.

14. 8. Przyłącza wodne, kanalizacyjne i gazowe mogą być wykonane jako plastikowe.

14. 9. Sieć oświetlenia terenu powinna być również wykonana jako kablowa. Słupy oświetleniowe mają być stalowe ocynkowane.

Włączenie oświetlenia terenu powinno być samoczynne i dodatkowo możliwe z pomieszczenia ochrony budynku i dozoru urzędu.

14.10. Na działce terenu należy przewidzieć zieleni wysoką i niską oraz rozprowadzenie sieci wodnej do utrzymania zieleni. Sieć ta może być wykonana z rur plastikowych, posiadać co najmniej 10 wypustów terenowych oraz umożliwiać spuszczenie wody przed okresem zimowym.

14. 11. Należy zapewnić za pomocą urządzeń kontrolę dostępu obiektu i terenu w porze wyłączenia czynności urzędu. Niespodziewane przekroczenie linii dostępu powinno być sygnalizowane w pomieszczeniu ochrony budynku i dozoru urzędu.

### 15. Ad § 19      **3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

16. Ad § 19 pkt 1.      Zamawiający dysponuje decyzją o warunkach zabudowy (wariant: wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), która potwierdza zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami prawa miejscowego, jakim są dokumenty wydawane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17. Ad § 19 pkt 2.      Zamawiający oświadcza, że działka budowlana przeznaczona pod budynek urzędu, stanowi własność gminy, co potwierdza wyciąg z księgi wieczystej, którym dysponuje zamawiający.

18. Ad § 19 pkt 3.      Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. 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 późn. zm.), innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Ponadto, zamawiający informuje, że jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2004 r., Nr 19, poz. 117), a umowa będzie zawarta z wykorzystaniem „Wzorcowej dokumentacji przetargowej dla robót budowlanych”, upowszechnianej na stronie internetowej Urzędu Zamówień Publicznych.

19. Ad § 19 pkt 4.      Ponadto zamawiający informuje, że dysponuje:

19.1. Ad § 19 pkt 4a.      a) aktualną kopią mapy terenu inwestycji w skali 1:500 dla celów projektowych – zał. Nr 4,

19.2. Ad § 19 pkt 4b.      b) wynikami badań gruntowo-wodnych dla potrzeb posadowienia obiektu budowlanego - zał. Nr 2,

19.3. Ad § 19 pkt 4h.      c) dokumentami określającymi zgodę i warunki podłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu i drogi - zał. Nr 3a do 3f.

20. Ad §19 pkt 4i. **Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem**

20.1. Zamawiający oczekuje, że podmiot zamówienia w zakresie zaprojektowania i wykonania otrzyma w ciągu 24 miesięcy od podpisania umowy.

20.2. Zamawiający informuje, że dysponuje dokumentem zatwierdzającym niniejszy Program funkcjonalno-użytkowy.

20.3. Zamawiający jest w posiadaniu uchwały Rady Gminy, zalecającej podjęcie realizacji inwestycji. Środki finansowe na wykonanie przedmiotu zamówienia zostały zabezpieczone w budżecie gminy, 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 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. Nr 130, poz. 1389),
- na rok ..... zaplanowano wydatkowanie (np.75,0%) procent planowanych kosztów,
- na rok ..... przewidziano wydatkowanie (np.20%) procent planowanych kosztów

20.4. Wykonawca opracowując harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia i harmonogram przewidywanych płatności powinien uwzględnić powyższe dyspozycje wynikające z planowanego budżetu gminy oraz określone w pkt. 8.13 elementy rozliczeniowe przedmiotu zamówienia.

20.5. Płatności za elementy rozliczeniowe zamawiający będzie uruchamiał do wysokości 90% kwot określonych dla tych elementów przez wykonawcę w harmonogramie wykonania i rozliczania, po potwierdzeniu ich wykonania przez osobę uprawnioną ze strony zamawiającego do zarządzania realizacją umowy.

Zatrzymana kwota 10% będzie wykonawcy zapłacona po przeprowadzonym odbiorze końcowym całości wykonanych robót budowlanych oraz uzyskaniu przez wykonawcę pozwolenia na użytkowanie od właściwych organów i przekazaniu zamawiającemu dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej.

**20.6. Zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia.**

Zamawiający oczekuje, że wykonawca opracuje i przedłuży do oceny dwa warianty **koncepcji projektowej**, dotyczącej budynku urzędu i proponowanego zagospodarowania terenu lokalizacji.

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

Wykonawca opracuje **projekt budowlany** planowanego zamierzenia budowlanego wraz z projektem technologicznym pomieszczeń bufetu 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 **projektów wykonawczych**, stanowiących podstawę wykonywania robót budowlanych oraz **specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych**.

Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót 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. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana przez wójta Gminy.....Nr.....z dnia – zał. Nr 1.
2. Wyniki badań gruntowo-wodnych – zał. Nr 2.
3. Zgody gestorów mediów i warunki podłączenia obiektu do sieci – zał. Nr 3a do 3f.
4. Kopia mapy w skali 1:500 dla potrzeb projektowych terenu lokalizacji wraz z otoczeniem – zał. Nr 4.
5. Ideogram powiązań funkcjonalnych i rozmieszczenia komórek organizacyjnych urzędu – zał. Nr 5.