

INWESTOR	POWIAT PŁOŃSKI ul. Płocka 39 09-100 Płońsk
NAZWA ZADANIA	Kompleksowa modernizacja zaplecza szatniowo-sanitarnego do sali gimnastycznej, sali fitness i siłowni w budynku Zespołu Szkół nr 1 w Płońsku
TEMAT OPRACOWANIA	PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

LOKALIZACJA INWESTYCJI	ul. Henryka Sienkiewicza 8, 09-100 Płońsk dz. nr 398/13, gm. Miasto Płońsk, pow. płoński
-------------------------------	---

KOD CPV	NAZWA GRUP, KLAS I KATEGORII ROBÓT
45000000-7	Roboty budowlane
71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
45111300-1	Roboty rozbiórkowe
45212222-8	Roboty budowlane związane z salami gimnastycznymi
45311000-0	Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych
45331000-6	Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
45431000-7	Kładzenie płytek
45453000-7	Roboty remontowe i renowacyjne

SPIS ZAWARTOŚCI PFU

CZĘŚĆ OPISOWA PFU

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

- 1.1 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**
- 1.2 Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia i zakres robót budowlanych**
- 1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.**
- 1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe.**
- 1.5 Część rysunkowa Programu Funkcjonalno-Użytkowego.**

2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

- 2.1 Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych.**
- 2.2 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.**
- 2.3 Inwentaryzacja fotograficzna**

CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU

- 1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.**
- 2. Oświadczenie Zamawiającego, stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**
- 3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

A. CZĘŚĆ OPISOWA PFU

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Niniejsze opracowanie zawiera informacje i wymagania Zamawiającego do wykonania prac budowlanych w ramach realizacji zadania „Kompleksowa modernizacja zaplecza szatniowo-sanitarnego do sali gimnastycznej, sali fitness i siłowni w budynku Zespołu Szkół nr 1 w Płońsku”. Zadanie realizowane jest w ramach kompleksowego projektu pt. **„Modernizacji zaplecza szatniowo-sanitarnego przy obiektach sportowych placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Powiat Płoński”**. Zakres rzeczowy zadania obejmuje wykonanie robót budowlanych obejmujących kompleksową modernizację i reorganizację układu funkcjonalnego zaplecza szatniowo-sanitarnego przy sali fitness i siłowni. Zadanie obejmuje zwiększenie liczby toalet, dostosowanie jednej z istniejących toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz przebudowę natryskowni w celu zapewnienia do niej niezależnego dostępu z każdej szatni. Realizacja inwestycji znacząco podniesie standard higieniczny placówki oraz zapewni komfort i intymność wszystkim użytkownikom zaplecza sportowego.

Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zadanie pn.: „Kompleksowa modernizacja zaplecza szatniowo-sanitarnego do sali gimnastycznej, sali fitness i siłowni w budynku Zespołu Szkół nr 1 w Płońsku” realizowane w formule „*zaprojektuj i wybuduj*”.

Wykonawca opracuje w formule „*zaprojektuj*” dokumentację wg pkt. 1.1, 1.2. oraz założeń PFU.

Wykonawca wykona w formule „*wybuduj*” roboty wg pkt. 1.1. 1.2. oraz założeń PFU.

Inwestor

Inwestorem zadania jest:

Powiat Płoński

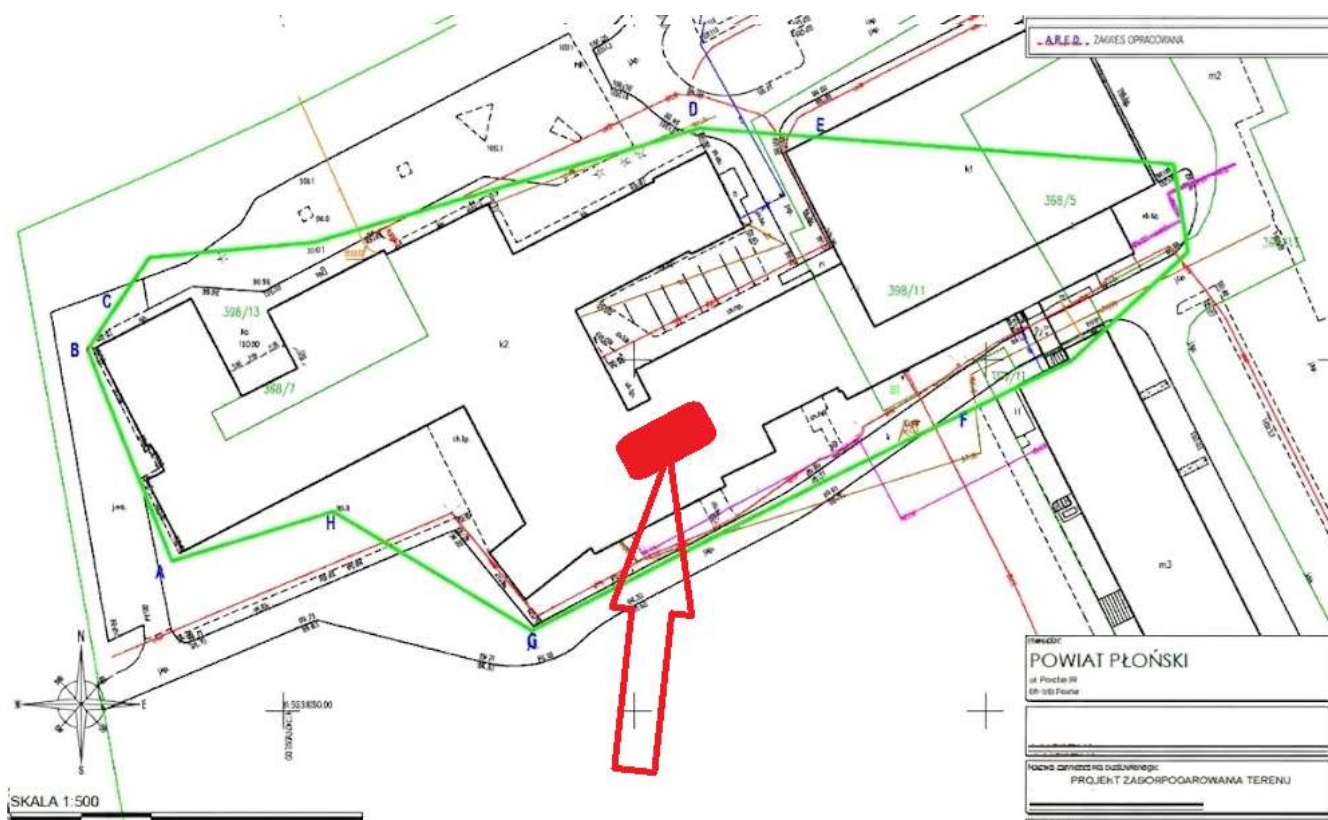
ul. Płocka 39

09-100 Płońsk

1.1 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Przedmiot inwestycji zlokalizowany jest w budynku Zespołu Szkół nr 1 im. Stanisława Staszica w Płońsku.

Obiekt to zespół budynków, które w całości stanowią nieregularny, geometryczny kształt. Wszystkie obiekty, poza łącznikiem i zapleczem sportowym są budynkami dwukondygnacyjnymi, ze stropodachem krytym papą, wybudowanym w technologii tradycyjnej. Łącznik jest budynkiem jednokondygnacyjnym. Ściany konstrukcyjne murowane wykonane z cegły silikatowej gr. ~ 42cm. Budynek powstał w latach 60 ubiegłego wieku. W latach 90 rozbudowano budynek szkoły o skrzydło północne z salami dydaktycznymi oraz pomieszczeniami pomocniczymi. Jest to budynek dwukondygnacyjny połączony łącznikiem z zasadniczą bryłą budynku. W latach 2000 rozbudowano budynek szkoły o pomieszczenia sali fitness przy sali gimnastycznej. Jest to budynek parterowy przykryty stropodachem niewentylowanym na płytach kanałowych. Konstrukcję zadaszenia nad szkołą stanowi w większości stropodach niewentylowany oraz częściowo wentylowany w dobudowanej w latach 2000 części dydaktycznej. Pokrycie dachu z podwójnej papy na lepiku.



Rys. 1 – Rzut szkoły z zaznaczoną orientacyjną lokalizacją zaplecza szatniowo sanitarnego.

Główne parametry budynku:

- Powierzchnia użytkowa budynku – 4 024,77 m²
- Powierzchnia zabudowy budynku – 3 022,89 m²
- Kubatura budynku – 18 248,13 m³
- **Powierzchnia użytkowa pomieszczeń budynku objętych przedmiotowym założeniem – 69,1 m²**

Na przestrzeni lat szkoła była kilkakrotnie rozbudowywana/przebudowywana, ostatnia duża przebudowa została zakończona w 2023 roku w ramach której wybudowana została Hala Sportowa która znacząco powiększyła zaplecze sportowe szkoły. Ponadto w 2024 roku miała miejsce modernizacja istniejącej i wykorzystywanej od wielu lat sali gimnastycznej i sali fitness.



Zdj. 1 – Widok szkoły z góry obrazujący teren objęty przedmiotowym zamierzeniem.

Aktualny stan techniczny zaplecza sanitarno-szatniowego objętego pracami w ramach niniejszego zadania wykazuje znaczne zużycie techniczne i materiałowe oraz nie spełnia współczesnych standardów użytkowych, higienicznych i wymogów dostępności architektonicznej.

Układ funkcjonalny i dostępność dla osób z niepełnosprawnościami

- Istniejące pomieszczenia sanitarno-higieniczne posiadają zbyt małą powierzchnię oraz nieodpowiednie szerokości przejść i otworów drzwiowych, co stwarza bariery architektoniczne przed osobami z niepełnosprawnościami.
- Zaplecze sanitarno-szatniowe nie posiada w pełni funkcjonalnej i powiększonej toalety dostosowanej do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (brak dedykowanej dla osób z niepełnosprawnościami miski ustępowej i umywalki z uchwytyami, uchylnego lustra czy odpowiedniej strefy dojazdowej).
- Aktualny rozkład pomieszczeń nie zapewnia niezależnego i bezpośredniego dostępu do natryskowni z każdej szatni (jedna wspólna natryskownia dla dwóch szatni powoduje brak rozdzielenia strefy męskiej i żeńskiej), co powoduje kolizje komunikacyjne oraz obniża poziom intymności i komfortu użytkowników.

Wykończenie ścian, posadzek i elementy budowlane

- Płytki ściennie oraz posadzkowe w toaletach, natryskach i ciągach komunikacyjnych są wyeksploatowane, wykazują miejscowe ubytki, spękania oraz przebarwienia wynikające z długotrwałego użytkowania.
- Powłoki malarskie na ścianach ponad okładzinami i na sufitach są zużyte, wymagają usunięcia, przetarcia tynków oraz gruntowania.
- Drzwi wewnętrzne oraz ościeżnice do pomieszczeń zaplecza sanitarno-szatniowego są wyeksploatowane technicznie i nie odpowiadają aktualnym wymogom ochrony przeciwpożarowej oraz normom szerokości użytkowych.

Stan instalacji sanitarnych i armatury

- Zastosowane urządzenia sanitarne (miski ustępowe stojące z zewnętrznymi spłuczkami, umywalki) wykazują zużycie spowodowane wieloletnim użytkowaniem, przestarzałą konstrukcją oraz nieatrakcyjnym wyglądem. Występują natynkowe, nieestetyczne i podatne na uszkodzenia uszczelnienia oraz elastyczne przyłącza kanalizacyjne.
- Istniejący układ rur odprowadzających ścieki oraz podejść instalacyjnych wymaga kompleksowej przebudowy. Wpusty ściekowe posadzkowe są zużyte oraz wykazują odkładanie się złożeń, nawarstwianie osadów co prowadzi do sukcesywnego zmniejszania przekroju czynnego
- Grzejniki w strefach sanitarnych i natryskowych (np. grzejniki żeberkowe z prowadzeniem rur po wierzchu ścian) wymagają przeniesienia i modyfikacji podejść w związku z planowaną reorganizacją ścian działowych.

Stan instalacji elektrycznej i oświetlenia

- Istniejące oprawy oświetleniowe oraz osprzęt elektryczny (włączniki, gniazda) są przestarzałe i wyeksploatowane. Brak jest nowoczesnych opraw bryzgoodporne przystosowanych do pracy w strefach o podwyższonej wilgotności (strefy sanitarno-prysznicowe).

Konieczność przeprowadzenia planowanych prac wynika z potrzeby usunięcia opisanych barier architektonicznych, oraz podniesienia standardu higieniczno-sanitarnego obiektu. Przebudowa i reorganizacja układu ścian działowych pozwoli wydzielić w pełni wymiarową toaletę dla osób z niepełnosprawnościami oraz zapewnić bezkolizyjny, rozdzielony dostęp do natrysków dla wszystkich grup korzystających z zaplecza sportowego placówki.

1.2 Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia i zakres robót budowlanych

W ramach zadania Wykonawca wykona: projekt budowlany, prace demontażowe i rozbiórkowe, prace związane ze wznoszeniem nowych ścian działowych, remontem pomieszczeń higieniczno-sanitarnych zaplecza, prace obejmujące dostawę i montaż elementów białego montażu, prace związane z przebudową instalacji oraz wszelkie prace towarzyszące niezbędne do kompleksowej realizacji zadania

W ramach przedmiotu umowy należy opracować w formule „**zaprojektuj**” uwzględniając wszystkie założenia w formule „**wybuduj**”. Wykonanie dokumentacji projektowej należy poprzedzić uzgodnieniem jej z Zamawiającym oraz uzyskaniem pozytywnej akceptacji Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest opracować:

- projekt budowlany – wykonawczy – wykonany zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2026 r. poz. 524), oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 r. poz. 1679) wraz z aktami zmieniającymi – 2 egzemplarze w formie papierowego oryginału,
- przedmiar robót na podstawie dołączonego przez Zamawiającego przedmiaru – wykonany zgodnie z wymogami Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021 r. poz. 2454), - 2 egzemplarze w formie papierowego oryginału.

Wykonawca opracuje komplet dokumentacji przez osobę uprawnioną z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej, w oparciu o wizję lokalną oraz bieżące konsultacje z Zamawiającym.

W przyjętych rozwiązaniach projektowych muszą być użyte wyroby budowlane (materiały i urządzenia) dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania. Wykonana dokumentacja musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Dokumentacja musi być opracowana zgodnie z zapisami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

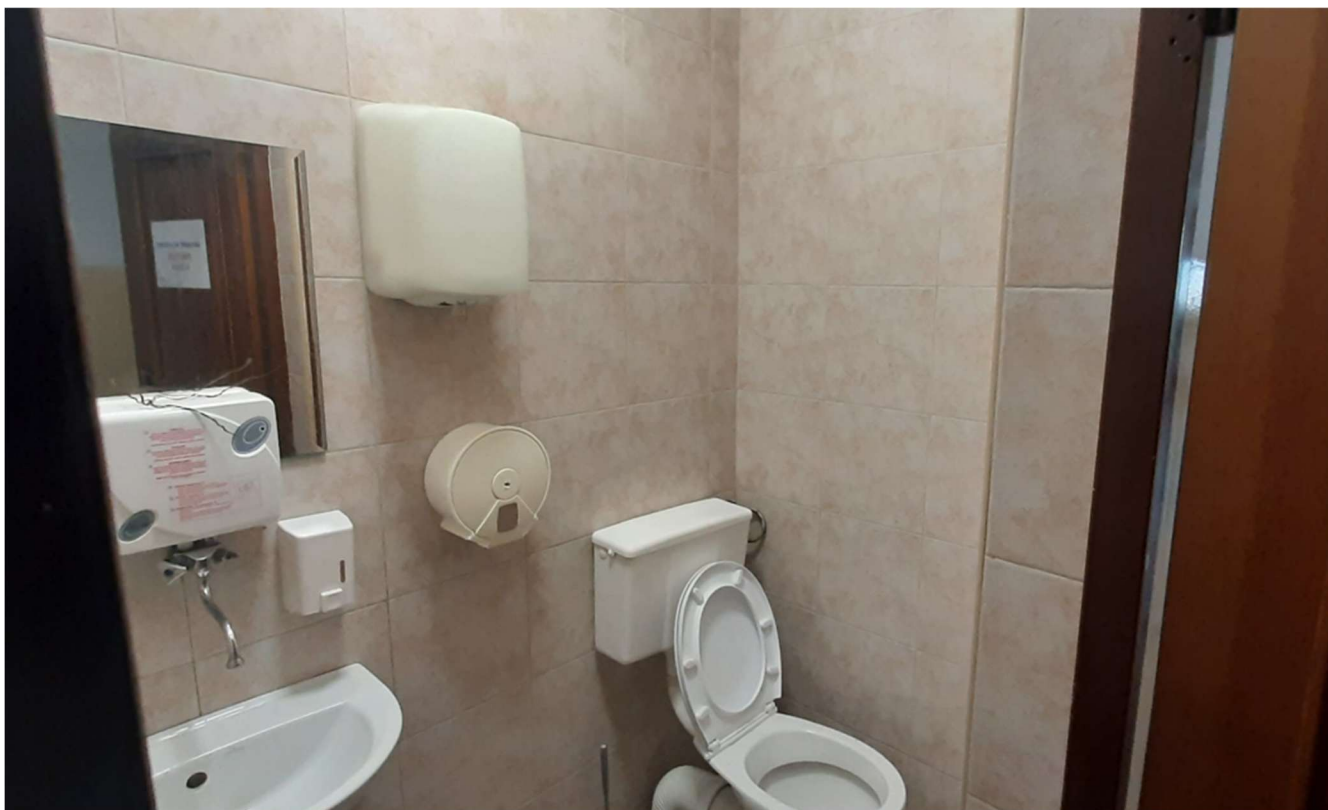
Dokumentację projektową należy opracować w formie tradycyjnej (papierowej) zgodnie z wcześniejszym wyszczególnieniem oraz na nośniku elektronicznym z zapisem na CD, DVD w formacie ogólnodostępnym *.pdf z możliwością wyszukiwania w opracowaniach tekstowych, kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót w formatach *.pdf i *.ath.

W ramach przedmiotu umowy należy wykonać w formule „**wybuduj**” następujące prace:

1.2.1 Prace rozbiórkowe i przygotowawcze

W ramach przygotowania terenu pod planowane do wykonania prace Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia kompleksowych robót rozbiórkowych i demontażowych umożliwiających realizację nowej infrastruktury i likwidację barier architektonicznych:

W ramach etapu robót rozbiórkowych i przygotowawczych należy przeprowadzić pełny demontaż wszystkich elementów wyposażenia, armatury i instalacji sanitarnych zlokalizowanych w obrębie toalet, natrysków oraz pomieszczeń szatni. . Należy zdemontować stojące miski ustępowe wraz z zewnętrznymi dolnopłukami i górnopłukami, przyłączami spłukującymi oraz podejściami kanalizacyjnymi, umywalki ceramiczne ściennie wraz z syfonami tworzywowymi, bateriami umywalkowymi i zaworami kątowymi, a także całe wyposażenie towarzyszące, w tym ściennie podajniki na papier toaletowy, dozowniki mydła, uchwyty oraz wieszaki. Należy wykonać demontaż stolarki drzwiowej obejmujący zdjęcie skrzydeł drzwiowych oraz rozbiórkę i wykucie ościeżnic stalowych i drewnianych ze ścian wyznaczających wejścia do sanitariatów, toalet oraz natryskowni.



Zdj. 2 – elementy wyposażenia sanitariatu do demontażu.

Następnie należy przystąpić do robót wyburzeniowych i murowych, w ramach których należy rozebrać istniejące ściany działowe tworzące obecny podział na kabiny WC oraz wydzielające natryski, a także wyburzyć wskazaną ścianę działową w obszarze istniejącej toalety, co umożliwi późniejszy montaż nowych przegród po powiększonym obrysie i wydzielenie przestrzeni dla toalety dla osób z niepełnosprawnościami. Należy wykonać mechaniczne poszerzenie i wykończenie otworu drzwiowego prowadzącego do zespołu sanitariatów, doprowadzając jego wymiary do parametrów zgodnych z aktualnymi warunkami technicznymi.

Ściany do demontażu zostały zobrazowane w części rysunkowej niniejszego PFU – punkt 1.5.

Kolejno należy przeprowadzić skuwanie starych okładzin ceramicznych ze wszystkich powierzchni ściennych w natryskach, toaletach, ciągach komunikacyjnych i magazynkach na pełnej wysokości ich usytuowania, usuwając resztki klejów oraz zapraw do stanu surowego podłoża murowanego. Należy wykonać skuwanie płytkowych okładzin posadzkowych wraz z miejscowym bruzdowaniem posadzki w rejonach planowanej wymiany instalacji sanitarnej oraz wpustów podłogowych.



Zdj. 3 – ścianki działowe oraz okładziny ścienne do demontażu.

W ramach przygotowania podłoża do kolejnych etapów prac należy zeszkrobać i usunąć stare powłoki malarskie ze ścian ponad poziomem skuwanych płytek oraz z całej powierzchni sufitów, wykonać przecieranie i uzupełnienie uszkodzonych tynków, a następnie całą powierzchnię ścian oraz posadzek poddać mechanicznemu frezowaniu, odpyleniu przemysłowemu i gruntowaniu preparatem o głębokiej penetracji zwiększającym przyczepność nowych powłok i mas szpachlowo-klejących. Powstały w wyniku prac gruz, elementy ceramiki, złom instalacyjny i pozostałości poremontowe należy zebrać, przetransportować poza budynek i poddać utylizacji zgodnie z przepisami Ustawy o odpadach, przedstawiając na żądanie zamawiającego stosowne karty przekazania odpadów (KPO).

1.2.2 Remontowe prace budowlane i wykończeniowe

W ramach etapu remontowych prac budowlanych i wykończeniowych należy wykonać montaż nowych ścian działowych w systemie lekkiej zabudowy na ruszcie z ocynkowanych profili metalowych, z zastosowaniem podwójnego dwustronnego płytowania z płyt gipsowo-kartonowych o podwyższonej odporności na działanie wilgoci (typu FH / zielonych) z wykończeniem spoin masami szpachlowymi ze zbrojeniem taśmą. W miejscach montażu elementów ceramiki i armatury łazienkowej należy zastosować specjalistyczne płyty gipsowo-kartonowe o podwyższonej gęstości i odporności mechanicznej (płyty ze wzmocnionym polimerami rdzeniem gipsowym. Wnętrze wypełnić wełną mineralną w taflach (w celu wygłuszenia na profilach przed montażem płyty, zamocować po obu stronach folie paroizolacyjną).

Lokalizacja nowych ścian zobrazowana została w części rysunkowej niniejszego PFU – punkt 1.5.

Należy wykonać nowe okładziny ściennie i posadzkowe z płytek ceramicznych lub gresowych wysokiej jakości w nowo utworzonych toaletach oraz w wyznaczonych strefach zaplecza szatniowego, układane na uszczelnieniu powłokowym (tzw. płynnej folii) w strefach mokrych wraz z wklejeniem taśm. Należy ułożyć nowe okładziny posadzkowe z antypoślizgowych płytek gresowych na całej powierzchni pomieszczeń higieniczno-sanitarnych, wraz z wykonaniem wyprofilowań spadków w kierunku punktów odpływowych. Obowiązkowo należy wykonać cokoliki przypodłogowe. Do wykonania posadzek i ścian z płytek powinny być stosowane materiały odpowiadające polskim normom i posiadające dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Klej, który zostanie użyty powinien posiadać parametry C2ES1 i odpowiadać polskim normom. Parametry płytek posadzkowych klasa ścieralności PEI: klasa 5, skuteczność antypoślizgowa R10. Kolorystyka płytek posadzkowych i ściennych do ustalenia z Zamawiającym na etapie realizacji.

W nowo utworzonej, powiększonej toalecie przeznaczonej dla osób z niepełnosprawnościami należy wykonać kompletne wykończenie ścian i posadzek antypoślizgowymi okładzinami ceramicznymi, a także wykończenie sufitu (powłoki malarskie odporne na szorowanie i wilgoć lub systemowy sufit podwieszany). W pomieszczeniu tym należy przeprowadzić montaż specjalistycznego wyposażenia i armatury bezbarierowej, obejmujący instalację wiszącej lub stojącej specjalnej miski ustępowej o wydłużonym wysięgu wraz z kompletem uchwytów i poręczy uchylnych oraz stałych, montaż umywalki wyprofilowanej dla osób na wózkach inwalidzkich wraz z ergonomicznymi poręczami bocznymi i baterią sztorcową z przedłużoną dźwignią (lekarską), a także zamontowanie ściennego lustra uchylnego z uchwytem pozwalającym na regulację kąta nachylenia.

Należy wykonać montaż nowej stolarki drzwiowej wewnętrznej, obejmujący wbudowanie nowych ościeżnic oraz skrzydeł drzwiowych o podwyższonej odporności na wilgoć i uszkodzenia mechaniczne (drzwi techniczne pełne) w miejscach wymiany istniejących drzwi wejściowych, w tym zapewnienie wymaganych szerokości światła przejścia dla sanitariatów. Drzwi podlegające wymianie muszą być wyposażone w zamek z wkładką.

Ponadto należy zamontować komplet nowych skrzydeł drzwiowych wraz z ościeżnicami w nowo utworzonych toaletach oraz przy wejściach do strefy natrysków, dbając o zachowanie odpowiednich

otworów wentylacyjnych w dolnych częściach skrzydeł. Drzwi podlegające wymianie muszą być wyposażone w zamek z wkładką.

Wykonawca wykona kompleksową zabudowę z płyt gipsowo kartonową istniejącego otworu okiennego wewnętrznego w pomieszczeniu szatni. Prace obejmują demontaż istniejącej stolarki okiennej (ramy, przeszklenia, parapetu) wraz z oczyszczeniem i przygotowaniem ościeży. Ścianka (zabudowa) o grubości dostosowanej do istniejącego otworu na profilu stalowym – należy zlicować ściankę z istniejącą ścianą nośną, na który należy dokonać dwustronnego montażu płyty gipsowej o grubości 12mm, następnie wygłuszenie ścianki wełną mineralną grubości min. 10 cm (o gęstości co najmniej 10 kg/m³, dla wełny mineralnej o gęstości 14-60 kg/m³) wraz z przyklejeniem taśmy uszczelniającej piankowej.



Zdj. 4 – Istniejące okno wewnętrzne do demontażu

1.2.3 Modernizacja instalacji sanitarnych i montaż armatury

W ramach etapu modernizacji instalacji sanitarnych i montażu armatury należy przeprowadzić całkowitą przebudowę układu rur odprowadzających kanalizację ściekową, obejmującą pełną wymianę istniejącej instalacji kanalizacji grawitacyjnej na terenie wszystkich pomieszczeń objętych pracami (toalety, natryski, toaleta dla osób z niepełnosprawnościami). Należy wykonać bruzdowanie i przekucia w posadzce celem ułożenia fabrycznie nowych rur z polipropylenu (PP) lub PCV o zgodnej z obecnie obowiązującymi warunkami technicznymi odpornością termiczną i chemiczną.

Należy doprowadzić nowe podejścia kanalizacyjne o zróżnicowanych przekrojach dostosowanych do rodzaju przyborów: rury o średnicy minimalnej DN 110 (Ø110 mm) dla odpływów od misek ustępowych, rury o średnicy minimalnej DN 50 (Ø50 mm) dla podejść pod stanowiska natryskowe oraz wpusty podłogowe, a także rury o średnicy minimalnej DN 50 (Ø50 mm) dla podejść pod umywalki. Wszystkie przewody kanalizacyjne należy układać z zachowaniem normatywnych spadków grawitacyjnych w kierunku pionów (minimum 2% dla rur Ø110 mm oraz minimum 2,5–3% dla rur Ø50 mm).

Zakres robót obejmuje również częściową wymianę rur instalacji wodociągowej zasilającej w wodę zimną i ciepłą (zastosowanie rur wielowarstwowych PEX/Al/PEX lub polipropylenu zgrzewanego PP-R z izolacją otuliną termiczną) oraz przebudowę podejść pod nową armaturę. W ramach prac instalacji c.o. należy wykonać demontaż istniejącego grzejnika oraz przeprowadzić jego przeniesienie wraz z przebudową podejść instalacyjnych wykutych w ścianie z rur miedzianych lub stalowych/PEX, doprowadzając gałazki zasilające i powrotne w nowe miejsce z montażem zaworów grzejnikowych i głowicy termostatycznej.

Wyodrębnione pomieszczenie WC

W wyodrębnionym pomieszczeniu należy wykonać trzy systemowe kabiny sanitarne WC wykonane z wodoodpornego laminatu wysokociśnieniowego HPL o grubości dostosowanej do wymogów obiektów użyteczności publicznej. Całość konstrukcji należy posadowić na regulowanych nóżkach wykonanych ze stali nierdzewnej lub anodowanego aluminium. Stabilność ścianek i drzwi zapewniają systemowe profile pionowe mocowane bezpośrednio do ścian pomieszczenia oraz górny profil stężający łączący całą zabudowę. Drzwi kabin należy wyposażać w komplet okuć systemowych ze stali nierdzewnej lub aluminium, obejmujący samozamykające zawiasy grawitacyjne lub sprężynowe, zamek z możliwością awaryjnego otwarcia od zewnątrz, wskaźnik stanu wolne/zajęte, klamkę lub gałkę oraz wieszak na odzież.

Zastosowane płyty laminowane HPL oraz kompletny system ścianek działowych muszą spełniać wymogi normy PN-EN 438, posiadać aktualny Atest Higieniczny wydany przez PZH oraz klasyfikację w zakresie reakcji na ogień dla materiałów trudnozapalnych. System przeznaczony do zabudowy sanitariatów musi legitymować się Krajową Oceną Techniczną (KOT) wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie lub równoważnym dokumentem odniesienia. Wszystkie elementy złączne, łączniki, wkręty oraz maskownice stosowane do montażu muszą być wykonane z materiałów odpornych na korozję.

W obrębie poszczególnych kabin należy wykonać montaż wiszących misek ustępowych podajników papieru toaletowego oraz pojemnik ze szczotką WC. Po zakończeniu prac montażowych należy wykonać regulację zawiasów drzwiowych, sprawdzić prawidłowość działania zamków oraz przeprowadzić próbę szczelności i sprawności działania instalacji spłukującej.

Naprzeciwko systemowych kabin WC należy wykonać jednolity zestaw sanitarny składający się z wielkoformatowego blatu z trzema stanowiskami umywalkowymi oraz zamontowanej nad nimi ciągłej, monolitycznej tafli lustra, dostosowany do użytkowania w obiektach użyteczności publicznej.

Konstrukcja nośna blatu opiera się na wodoodpornych płytach budowlanych, które wzmocniono profilami stalowymi i stabilnie zakotwiono w ścianie. Powierzchnię zewnętrzną, czołową oraz boki wykończono płytkami gresowymi.. W strukturze blatu należy wyciąć trzy otwory pod montaż umywalki wraz z osprzętem. Zestaw obejmuje trzy jednakowe umywalki ceramiczne wpuszczane w blat, o kształcie prostokątnym z zaokrąglonymi narożnikami wewnętrznymi. Kołnierz umywalki opiera się na gresowej powierzchni blatu i jest trwale uszczelniony silikonem sanitarnym o podwyższonej odporności na pleśń.

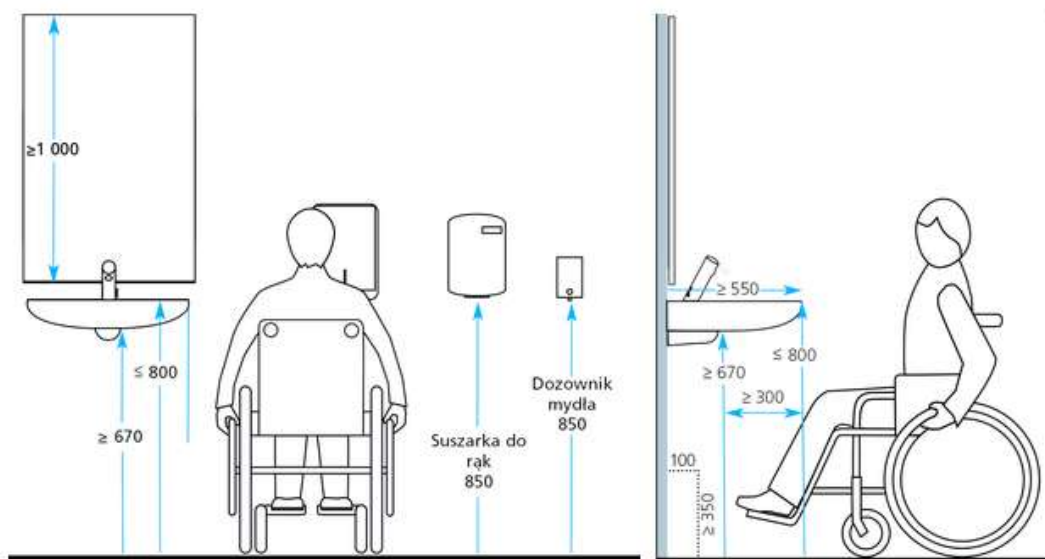
Bezpośrednio nad blatem umywalkowym należy zamontować jednolitą taflę lustra o wymiarach nie mniej niż 240 cm szerokości oraz 100 cm wysokości. Dolna krawędź lustra znajduje się na wysokości 120 cm od poziomu posadzki, co zapewnia około 20 cm wolnego odstępu nad górnym rantem umywalki. Lustro wykonano ze szkła o grubości nie mniej niż 6 mm,.

Pozostałe pomieszczenia WC

Po zakończeniu robót instalacyjnych i wykończeniowych w pozostałych pomieszczeniach WC należy wykonać montaż nowej armatury oraz przyborów sanitarnych. Należy zamontować wiszące, ceramiczne miski ustępowe montowane na podtynkowych stelażach samonośnych z dwudzielnym przyciskiem spłukującym (dopuszczalne są również stojące kompakty ceramiczne), podajniki na papier toaletowy i pojemnik na szczotkę WC, umywalki wiszące lub wpuszczane w blat (z ceramiki lub kompozytu) wyposażone w stojące baterie umywalkowe (łokciowa w dedykowanym sanitariacie przeznaczonym dla potrzeb osoby z niepełnosprawnością oraz stojąca w pozostałych). Klasa przepływu A, przedłużony trzon i rozeta przesuwana, klasy przepływu A, materiał: mosiądz, kolor chrom. Nad wszystkimi umywalkami należy zamontować lustro

Wyposażenie towarzyszące i galanteria łazienkowa muszą być wykonane z materiałów o wysokiej trwałości i odporności na uszkodzenia (stal nierdzewna matowa lub tworzywo ABS). Zakres prac obejmuje montaż zamykanych podajników papieru toaletowego, dozowników mydła w płynie (uzupełnianych z kanistra lub na wkłady), podajników ręczników papierowych, systemowych koszy na śmieci, a także niezbędnych poręczy i uchwytów (stałych i uchylnych) przy przyborach sanitarnych.

W toalecie dedykowanej dla osoby z niepełnosprawnością montaż nowej armatury i białego montażu (w tym m.in.: wstawienie nowej umywalki dostosowanej dla potrzeb osób z niepełnosprawnością, nowej baterii umywalkowej, nowego ustępu dla niepełnosprawnych, pochwyty dla niepełnosprawnych, lustra, pojemnika na ręczniki, dozownika na mydło, podajnika na papier) musi zostać wykonany w sposób zapewniający możliwość swobodnego dostępu przez osobę z niepełnosprawnością, oraz na odpowiednich wysokościach, zobrazowanych na poniższym rysunku.



Rys. 3 – Wysokość i sposób montażu wyposażenia w toalecie dla osób z niepełnosprawnościami.

W strefach natryskowych należy przeprowadzić pełną wymianę wpustów ściekowych podłogowych na nowe, systemowe wpusty punktowe lub liniowe wykonane ze stali nierdzewnej, wyposażone w syfony z czyszczeniem od góry, kołnierze uszczelniające zintegrowane z izolacją powłokową (tzw. płynną folią) oraz suchą lub mokrą blokadę antyzapachową.

Kabiny prysznicowe należy, systemowe wykonane z laminatu HPL wspartego na nóżkach ze stali nierdzewnej o wymiarach nie mniejszych niż 0,9 x 1,0 i wysokości 2,0 m. Profile pionowe, mocujące płyty bezpośrednio do ścian pomieszczenia i zwieńczające całość profile górne. Wszystkie elementy systemu (łącznie z wkrętami i zaślepkami) wykonane z materiałów nie ulegających korozji (stal nierdzewna lub aluminium, mosiądz, tworzywa sztuczne).

Zastosowany laminat powinien spełniać wymogi normy PN-EN 438, posiadać Atest Higieniczny i Klasyfikację Ogniową. Kabiny prysznicowe powinny posiadać Aprobatę Techniczną dla systemu ścian działowych i drzwi, przeznaczonych do zabudowy sanitariatów, natrysków i innych pomieszczeń sanitarnych lub przebieralni – wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie. Malowanie sufitu i ścian w Natryskowni farbami łatwo zmywalnymi do pomieszczeń mokrych.

We wszystkich kabinach prysznicowych zamontować nowe kratki ściekowe z syfonem usytuowane ok. 3 mm poniżej płytek, a posadzkę w kabinach prysznicowych wykonać ze spadkami, które umożliwią zaleganie wody. W kabinach prysznicowych należy zamontować nowe baterie chromowane wraz z zestawem prysznicowym w formie stałych natrysków. W kabinach prysznicowych zamontować zasłony tekstylne, o wymiarach 100cm x 200cm na drążku metalowym rozprężnym, lub mocowanym na kołki rozporowe. Kolor zasłon ustalić z Zamawiającym na etapie realizacji.

Po zakończeniu prac montażowych należy przeprowadzić próbę ciśnieniową instalacji wodociągowej, próbę szczelności instalacji kanalizacyjnej oraz regulację przepływu armatury.

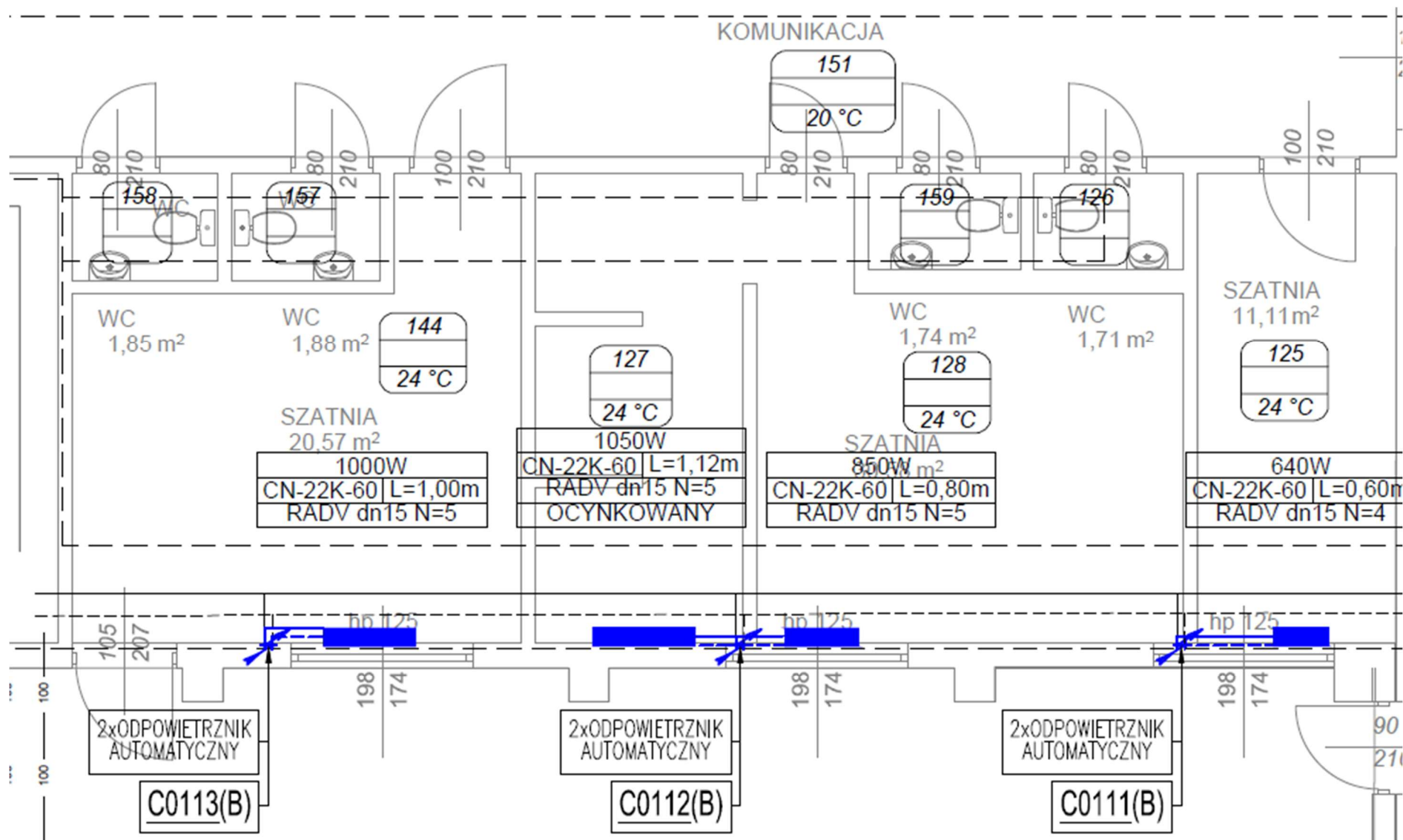
Instalacje sanitarne - centralnego ogrzewania oraz wentylacji mechanicznej

W przypadku wystąpienia kolizji istniejących instalacji sanitarnych – w szczególności przewodów i punktów wentylacyjnych oraz instalacji centralnego ogrzewania (grzejników, podejść i rurociągów zasilających/powrotnych) – z nowo projektowanym układem funkcjonalno-użytkowym pomieszczeń, Wykonawca jest zobowiązany do ich kompleksowego usunięcia i przebudowy.

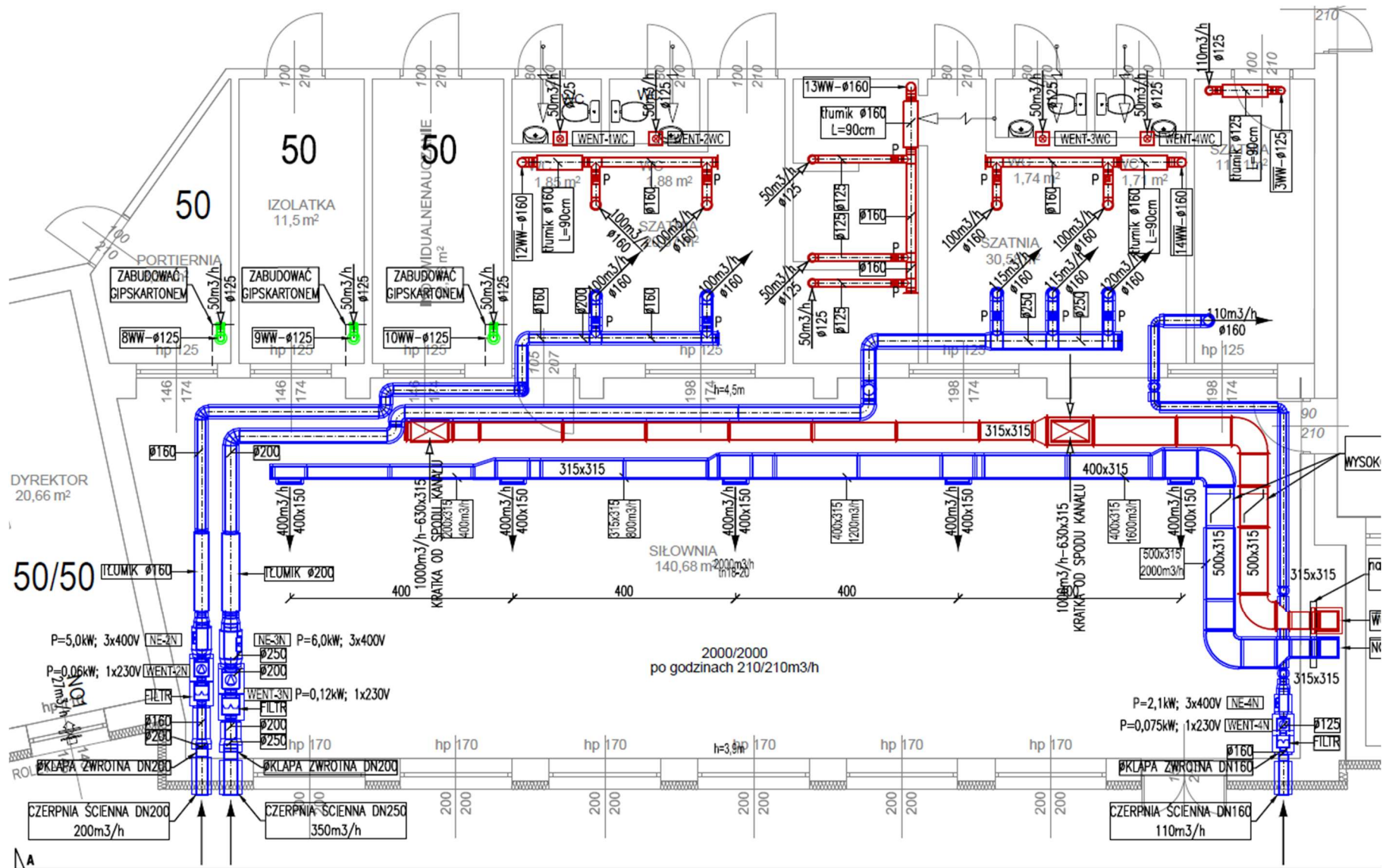
W zakres prac wchodzi

- Instalacja wentylacji: Dostosowanie i przebudowa kanałów oraz kratki wentylacyjnych (nawiewnych w pomieszczeniach szatni oraz wywiewnych w pomieszczeniach sanitariatów) do nowego podziału przestrzennego, w tym ewentualne przedłużenie lub przesunięcie podejść wentylacyjnych w sposób zapewniający prawidłową i zgodną z przepisami wymianę powietrza w pomieszczeniach szatniowych i sanitarnych
- Instalacja C.O.: Demontaż, przesunięcie lub wymiana kolidujących grzejników wraz z modyfikacją podejść instalacyjnych (podejścia podłogowe/ścienne), wykonana z materiałów systemowych zgodnych z istniejącą instalacją w obiekcie. Po zakończeniu prac montażowych Wykonawca przeprowadzi próbę szczelności oraz regulację hydrauliczną zmodyfikowanego odcinka instalacji.

Wszelkie prace związane z przebudową i przesunięciem instalacji należy uwzględnić na etapie opracowywania dokumentacji projektowej i uzgodnić z Zamawiającym. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić roboty w sposób niemający negatywnego wpływu na ciągłość pracy instalacji w pozostałej części budynku.



Rys. 4 – Instalacja grzewcza pomieszczeń zaplecza sportowego którą należy dostosować do nowego układu



Rys. 5 – Instalacja wentylacji mechanicznej, i grawitacyjnej pomieszczeń zaplecza sportowego którą należy dostosować do nowego układu

1.2.4 Roboty elektryczne i wykończeniowe

Zakres prac w branży elektrycznej obejmuje bezpieczny demontaż istniejących opraw oświetleniowych, osprzętu elektroinstalacyjnego oraz elementów starej instalacji przeznaczonych do wymiany. W ramach robót montażowych Wykonawca dostarczy i zamontuje nowe, energooszczędne oprawy oświetleniowe w technologii LED. W strefach sanitarnych, natryskowniach oraz pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności należy bezwzględnie zastosować oprawy bryzgodporne o stopniu ochrony co najmniej IP65. Zamawiający wymaga również kompletnej wymiany osprzętu elektrycznego, obejmującej montaż nowych gniazd wtyczkowych z uziemieniem (w każdym pomieszczeniu należy wykonać przynajmniej jedno podwójne gniazdo elektryczne, w strefach sanitarnych gniazda bryzgodpornych z klapką) oraz łączników oświetleniowych. Po zakończeniu montażu należy przeprowadzić wymagane pomiary odbiorcze.

W zakres prac towarzyszących wchodzi ponadto należyte zabezpieczenie przyległych pomieszczeń przed zapyleniem, bieżący wywóz i utylizacja odpadów pobudowlanych zgodnie z przepisami o ochronie środowiska oraz końcowe uporządkowanie i umycie roboczych powierzchni przed przekazaniem obiektu do odbioru.

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.

Realizacja powyższego zakresu robót winna być wykonana w oparciu o obowiązujące przepisy (w tym w szczególności przepisy Prawa Budowlanego) przez Wykonawcę posiadającego stosowne doświadczenie i potencjał wykonawczy oraz przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i doświadczeniu zawodowym. Zamawiający ustanowi nadzór inwestorski nad wykonaniem wszystkich robót objętych zadaniem.

Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia robót zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową, a także zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, normami, przepisami bhp, ppoż., stosując się do poleceń Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz zgodnie z warunkami umowy.

Zabrania się Wykonawcy stosowania materiałów, które nie odpowiadają wymaganiom przypisanych im norm lub posiadają parametry gorsze, niż wskazane w PFU. Wyroby budowlane, które będą używane do realizacji przedmiotu zamówienia muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów prawa, w tym w szczególności ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Zamawiający dopuszcza zastosowanie innych materiałów i urządzeń niż podane w dokumentacji projektowej pod warunkiem zapewnienia parametrów nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej. W takiej sytuacji Zamawiający wymaga złożenia stosownych dokumentów potwierdzających parametry tych materiałów.

Wykonawca musi liczyć się z sytuacją, że rodzaje robót i ilości wyszczególnione w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym są orientacyjne i mogą ulec zmianie po opracowaniu dokumentacji projektowej.

Inne czynności wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia:

- przygotowanie, utrzymanie i likwidacja zaplecza budowy
- roboty wykończeniowe i porządkowe
- wszelkie inne prace wynikające z przyjętych rozwiązań projektowych opracowanej przez Wykonawcę dokumentacji projektowej,
- pełnienie nadzoru autorskiego,
- sporządzenie dokumentacji powykonawczej.

W trakcie szacunkowej wyceny Wykonawca winien mieć świadomość stopnia złożoności, rozmiarów i wymogów przedmiotu zamówienia i że wartość umowy obejmuje wszelkie dodatkowe koszty, które mogą być związane z wypełnieniem przez Wykonawcę warunków i wymogów wynikających z umowy. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Wykonawcy za jakiegokolwiek warunki, przeszkody czy okoliczności, które mogą mieć wpływ na wykonanie przedmiotu umowy i uważa, że wartość robót w ofercie jest prawidłowa i wystarczająca na pokrycie wszystkich spraw oraz rzeczy koniecznych do wykonania jego obowiązków wynikających z wykonania przedmiotu zamówienia i że Wykonawcy nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata z powodu braku zrozumienia w odniesieniu do takich spraw lub rzeczy po stronie Wykonawcy.

Terminy:

Wykonawca terminie określonym w umowie przedstawi Zamawiającemu do akceptacji projekt budowlany. Zamawiający w ciągu 3 dni roboczych od otrzymania projektu zaakceptuje go lub wniesie uwagi. Wykonawca w ciągu 3 dni roboczych od otrzymania uwag do projektu ma obowiązek poprawienia projektu i przedłożenia go ponownie Zamawiającemu. Po akceptacji dokumentacji projektowej Zamawiający przekaze Wykonawcy teren budowy, a Wykonawca przeprowadzi roboty budowlane. Termin realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z zapisami projektu umowy.

1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Przed przystąpieniem do robót budowlanych, Wykonawca opracuje przedmiar robót szczegółowo określający rodzaje prac, ilości materiałów, niezbędnych maszyn i urządzeń do wykonania przedmiotu zamówienia. Szczegółowe rozwiązania wpływające na zwiększenie zakresu robót stanowią ryzyko Wykonawcy i nie będą traktowane jako roboty dodatkowe.

W trakcie szacunkowej wyceny Wykonawca winien mieć świadomość stopnia złożoności, rozmiarów i wymogów przedmiotu zamówienia i że wartość umowy obejmuje wszelkie dodatkowe koszty, które mogą być związane z wypełnieniem przez Wykonawcę warunków i wymogów wynikających z umowy. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Wykonawcy za jakiegokolwiek warunki, przeszkody czy okoliczności, które mogą mieć wpływ na wykonanie przedmiotu umowy i uważa, że wartość robót w ofercie jest prawidłowa i wystarczająca na pokrycie wszystkich spraw oraz rzeczy koniecznych do wykonania jego obowiązków wynikających z wykonania przedmiotu zamówienia i że Wykonawcy nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata z powodu braku zrozumienia w odniesieniu do takich spraw lub rzeczy po stronie Wykonawcy.

1.5 Część rysunkowa Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

2 Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Należy zaprojektować i wykonać roboty budowlane zgodnie z parametrami przedmiotu zamówienia i zakresem robót budowlanych określonych w pkt. 1.2. Przed sporządzeniem projektu wykonawca winien jest dokonać wizji lokalnej w terenie Zespołu Szkół nr 1 w Płońsku. Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną przez zamawiającego i sztuką budowlaną. Przy prowadzeniu robót nie należy dopuszczać do powstania szkód na terenie budowy oraz terenach przyległych.

2.1 Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych.

2.1.1 Wymagania w zakresie przygotowania terenu robót

Zamawiający w terminie i na warunkach określonych w projekcie Umowy przekaze Wykonawcy teren budowy i dziennik budowy (jeśli będzie wymagany). Na Wykonawcy spoczywać będzie obowiązek zabezpieczenia terenu budowy w trakcie trwania robót i odpowiedzialność za ochronę przekazanego mu terenu do czasu odbioru przedmiotu zamówienia. Na obszarze prowadzonych prac należy zabezpieczyć elementy niepodlegające demontażowi i wyposażenie ciągu komunikacyjnego mogące kolidować z prowadzonymi pracami. Wykonawca zobowiązany jest przywrócić teren nieobjęty pracami do stanu pierwotnego w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia.

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przed zabrudzeniem innych pomieszczeń będących w sąsiedztwie oraz sprzątnięcie ewentualnych zabrudzeń. Koszt zabezpieczenia terenu budowy jest wliczony w cenę ryczałtową.

2.1.2 Wymagania w zakresie architektury i wykończenia

Bezwzględnie wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami.

Forma i standard wykończenia powinien uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu. Użyte materiały wykończeniowe, powinny cechować się trwałością użytkową i estetyką.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych mają spełniać wymagania, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Za spełnienie wymagań jakościowych dotyczących materiałów ponosi odpowiedzialność Wykonawca.

2.1.3 Wymagania w zakresie konstrukcji, instalacji budowlanych i zagospodarowania terenu

Zamawiający nie określa szczegółowych wymagań w zakresie konstrukcji, instalacji budowlanych i zagospodarowania terenu.

2.2 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

Dokumentacja projektowa winna spełniać wymagania Ustawy Prawo Budowlane i innych obowiązujących rozporządzeń i ustaw oraz zawierać załączniki, decyzje i opinie, które są wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszystkie materiały, decyzje, opinie, uzgodnienia

i pozwolenia niezbędne do realizacji przedsięwzięcia pozyska własnym kosztem i staraniem Wykonawca. Zamawiający udzieli mu w tym celu stosownych upoważnień.

Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Kompletna dokumentacja projektowa zostanie przekazana Zamawiającemu za pomocą protokołu zdawczo-odbiorczego. Odbiór dokumentacji zostanie dokonany po uprzednim sprawdzeniu przez Zamawiającego jej kompletności i poprawności w terminach i na zasadach określonych w projekcie umowy

W ramach ustalonego w umowie wynagrodzenia, Wykonawca łącznie z przekazaną dokumentacją projektową, przekaże oświadczenia o:

- przekazaniu autorskich praw majątkowych i udzieleniu zgody na wykonywanie praw zależnych bez dodatkowego wynagrodzenia,
- kompletności dokumentacji,
- opracowaniu dokumentacji w zakresie niezbędnym do realizacji celu, któremu ma służyć,
- zgodności dokumentacji z umową, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej i normami,
- nie obciążeniu dokumentacji żadnymi roszczeniami i prawami osób trzecich.

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane przeprowadzone były w sposób zgodny z dokumentacją projektową, projektem umowy na roboty budowlane oraz zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywania robót, za ich zgodność z programem funkcjonalno – użytkowym, STWiOR oraz harmonogramem robót. Następstwa jakiegokolwiek błędu w przeprowadzonych robotach, spowodowanego przez Wykonawcę, zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt.

Zamawiający ustala, że będą stosowane następujące rodzaje odbiorów robót:

- odbiór dokumentacji projektowej
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór przedmiotu zamówienia.

Zasady odbiorów zostaną określone w projekcie umowy.

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

Wykonawca we własnym zakresie pozyska wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.

2. Oświadczenie Zamawiającego, stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zamawiający na wniosek Wykonawcy udostępni oświadczenie stwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na nieruchomościach objętych inwestycją.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2026 r. poz. 524).

Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2024 r. poz. 1411)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. 2021 r. poz. 2458)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021 r. poz. 2454),

Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. (t.j. 2003 Nr 169 poz. 1650 z późn. zm.)

Uwaga: Wykonawca na bieżąco winien uwzględniać zmiany w/w rozporządzeń, ustaw, przepisów itp. oraz uwzględniać je w opracowaniu dokumentacji projektowej oraz podczas prowadzenia robót.