TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO NA TERENIE GMINY DĄBIE

Program funkcjonalno-użytkowy

Konin, luty 2025 r.

(aktualizacja: kwiecień 2025 r.)





CHARTARI
energetyka
consulting
finanse

Zamawiający:

Gmina Dąbie

pl. Adama Mickiewicza 1, 62-660 Dąbie

NIP: 666-201-84-85

REGON: 311019071

Tel. (61) 438 53 24

E-mail: sekretariat@gminadabie.pl

www.gminadabie.pl

Wykonawca:

Chartari Sp. z o.o.

Ul. Świerkowa 29, 62-500 Konin

NIP: 665-299-03-74

REGON: 302245765

Tel. 796-324-106

E-mail: hi@chartari.com

www.chartari.com

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr Michał Różycki
Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Różycki
Data: 2025.04.16 19:57:52 CEST

1. Strona tytułowa

Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:

Termomodernizacja budynków zamieszkania zbiorowego na terenie Gminy Dąbie

Adres obiektu budowlanego:	**Budynki mieszkalne wielorodzinne** Chełmno 21 oraz Chełmno 89 Działki ewidencyjne 391/6 oraz 429/2 Obręb ewidencyjny Chełmno Jednostka ewidencyjna Dąbie Gmina Dąbie Powiat kolski Województwo wielkopolskie
Branża:	**Architektoniczna, budowlana, sanitarna, elektryczna**
Nazwa i adres Zamawiającego:	**Gmina Dąbie** pl. Adama Mickiewicza 1, 62-660 Dąbie NIP: 666-201-84-85
Nazwa i adres Wykonawcy PFU:	**Chartari Sp. z o.o.** Ul. Świerkowa 29, 62-500 Konin E-mail: hi@chartari.com www.chartari.com
Autorzy opracowania:	mgr Michał Różycki, Prezes Zarządu Chartari Sp. z o.o.

Nazwy i kody CPV według kodu numerycznego głównego Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) i Słownika uzupełniającego:

09331200-0	Słoneczne moduły fotowoltaiczne
09332000-5	Instalacje słoneczne
44112000-8	Różne konstrukcje budowlane
44112410-5	Konstrukcje dachowe
45000000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45111291-4	Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45112710-5	Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
45231000-5	Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, ciągów komunikacyjnych i linii energetycznych
45233222-1	Roboty budowlane w zakresie układania chodników i asfaltowania
45261215-4	Pokrywanie dachów panelami ogniw słonecznych
45300000-0	Roboty w zakresie instalacji budowlanych
45310000-3	Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
45315700-5	Instalowanie rozdzielni elektrycznych
45321000-3	Izolacja cieplna
45331000-6	Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
45331100-7	Instalowanie centralnego ogrzewania
45332000-3	Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne
45421000-4	Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45421100-5	Instalowanie drzwi i okien i podobnych elementów
45421125-6	Instalowanie okien z tworzyw sztucznych
45450000-6	Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
45453000-7	Roboty remontowe i renowacyjne
71200000-0	Usługi architektoniczne i podobne
71300000-0	Usługi inżynieryjne
71314100-3	Usługi elektryczne
71320000-7	Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
71321000-4	Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych
71323100-9	Usługi projektowania systemów zasilania energią elektryczną
71326000-9	Dodatkowe usługi budowlane
71334000-8	Mechaniczne i elektryczne usługi inżynieryjne
71400000-2	Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

1. Strona tytułowa 5
Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego: 7
2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia 11
2.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych 19
2.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia 22
2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe 22
2.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe 26
2.4.1. Dokumentacja projektowa 26
2.4.2. Architektura i konstrukcja 27
2.4.3. Kompleksowa modernizacja instalacji sanitarnych i wodno-kanalizacyjnych w budynku 32
2.4.4. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej w budynku 35
2.4.5. Wymiana instalacji elektrycznej 35
2.4.6. Prace związane z zagospodarowaniem terenu wokół budynku 40
3. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia 40
3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych 42
3.2. Dokumentacja projektowa 42
3.3. Przygotowanie terenu budowy 46
3.4. Architektura 48
3.5. Konstrukcja 49
3.6. Instalacje budowlane 49
3.7. Wykończenie 58
3.7.1. Prace wykończeniowe i roboty towarzyszące 59
3.8. Zagospodarowanie terenu 59
3.9. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych 60
3.9.1. Prace rozbiórkowe 64
3.9.2. Wytyczne serwisowe 64
3.9.3. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu 65
3.9.4. Odbiór częściowy 65
3.9.5. Odbiór ostateczny (końcowy) 66
3.9.6. Dokumenty wymagane do odbioru ostatecznego (końcowego) 66
3.9.7. Odbiór po okresie rękojmi lub gwarancji 67
Załącznik nr 1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów 69

Załącznik nr 2. Oświadczenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane 70

Załącznik nr 3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego 71

Załącznik nr 4. Kopia mapy zasadniczej 72

Załącznik nr 5. Wyniki badań gruntowo-wodnych 73

Załącznik nr 6. Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków 73

Załącznik nr 7. Inwentaryzacja zieleni 73

Załącznik nr 8. Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska 73

Załącznik nr 9. Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości 73

Załącznik nr 10. Inwentaryzacja lub dokumentacja obiektów budowlanych obiektów budowlanych 74

Załącznik nr 11. Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych 114

Załącznik nr 12. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem 114


MAPA ADMINISTRACYJNA
WOJEWÓDZTWA
WIELKOPOLSKIEGO
granice województw
granice powiatow
granice gmin
granice miast w gminach miejsko-wiejskich
POZNAŃ
stolica województwa
KONIN
miasta na prawach powiatu
JAROCIN
siedziby powiatów ziemskich
Luboń
siedziby gmin miejskich i miejsko-wiejskich
Miedzichowo
siedziby gmin wiejskich
Województwo zachodniopomorskie
Województwo pomorskie
Województwo kujawsko-pomorskie
Województwo łódzkie
Województwo opolskie
Województwo dolnośląskie
Województwo lubuskie
złotowski
pilski
czarnkowsko-trzcianecki
chodzieski
wągrowiecki
obornicki
poznański
gnieźnieński
międzychodzki
szamotulski
słupecki
wrzesiński
średzki
nowotomyski
grodziski
kościański
śremski
wolsztyński
leszczyński
gostyński
jarociński
krotoszyński
koniński
kaliski
pleszewski
turecki
ostrowski
ostrzeszowski
kępiński
rawicki
ZŁOTÓW
PIŁA
CHODZIEŻ
CZARNKÓW
WĄGROWIEC
OBORNIKI
SZAMOTUŁY
MIĘDZYCHÓD
POZNAŃ
GNIEZNO
WRZEŚNIA
SŁUPCA
KONIN
KOŁO
TUREK
NOWY TOMYŚL
GRODZISK WIELKOPOLSKI
WOLSZTYN
KOŚCIAN
ŚREM
ŚRODA WIELKOPOLSKA
LESZNO
GOSTYŃ
KROTOSZYN
JAROCIN
PLESZEW
KALISZ
OSTRÓW WIELKOPOLSKI
OSTRZESZÓW
KĘPNO
RAWICZ

CZĘŚĆ OPISOWA
PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Program funkcjonalno-użytkowy, opracowany zgodnie z *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 poz. 2454)* obejmuje swym zakresem działania mające na celu przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynku szkolnego, usytuowanego na terenie gminy Dąbie w powiecie kolskim. Całość zadania, z uwagi na szeroki zakres, przybrała nazwę ***„Termomodernizacja budynków zamieszkania zbiorowego na terenie Gminy Dąbie"*** w szczególności obejmuje prace, które realizowane będą w formule zaprojektuj i wybuduj, związane z:

- opracowaniem kompleksowej, wielobranżowej dokumentacji projektowej, obejmującej wszelkie prace określone w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym,
- wymianą instalacji wewnętrznych: elektrycznej (w szczególności w zakresie odpowiadającym instalacji oświetlenia wbudowanego w częściach wspólnych oraz wykonywanej instalacji fotowoltaicznej) oraz sanitarnych,
- przeprowadzenie kompleksowego remontu budynków, wraz z:
    - termomodernizacją przegród zewnętrznych,
    - wymianą stolarki otworowej,
    - kompleksową wymianą systemu grzewczego,
    - wykonaniem instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła,
- wykonaniem instalacji:
    - fotowoltaicznej,
    - odgromowej,
    - wentylacji mechanicznej,
    - odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- realizacją prac dodatkowych, w tym:
    - wymiana instalacji elektrycznej w zakresie odpowiadającym instalacji oświetlenia wewnętrznego w częściach wspólnych,
    - wykonanie nowego systemu rynnowego wraz z rozprowadzeniem wód opadowych i roztopowych w gruncie, za pomocą systemu rur drenarskich,
    - odmalowanie części wspólnych wewnątrz, po realizacji prac pozostałych,
    - odtworzenie posadzek we w częściach wspólnych,
    - wykonanie instalacji odgromowej,
    - remont wejścia do budynku wraz z dostosowaniem istniejącej, jednostopniowej różnicy w terenie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Podstawę wykonania niniejszego opracowania stanowią:

- zlecenie dla firmy Chartari Sp. z o.o. z siedzibą w Koninie na opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego,
- wytyczne Inwestora dotyczące zakresu opracowania dla projektu pn. „***Termomodernizacja budynków zamieszkania zbiorowego na terenie Gminy Dąbie***",
- 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 poz. 2458),

- Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- wizja lokalna obiektów,
- inne przepisy szczególne i zasady wiedzy technicznej związane z procesem budowlanym oraz procesem projektowania instalacji grzewczych, fotowoltaiki oraz optymalizacji zużycia i poboru energii elektrycznej, i cieplnej.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie prac projektowych oraz realizacja robót budowlanych dla pełnego zakresu prac określonych przedstawionych w niniejszym opracowaniu.

Przedstawiony w niniejszym opracowaniu zakres rzeczowy nie wymaga dokonania przez Wykonawcę uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu – budynki poddawane termomodernizacji **nie posiadają wpisu do wykazu zabytków nieruchomych**.

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w cenie ofertowej wszelkich kosztów związanych z poprawnym i kompleksowym wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym:

- wykonania dokumentacji projektowej,
- przeniesienia majątkowych praw autorskich na Zamawiającego,
- pełnienia nadzoru autorskiego,
- odbiorów,
- uzgodnień wynikających z przepisów obowiązującego prawa, oraz
- wszelkich innych działań, które wskazane zostały w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla postępowania.

Zamawiający jednocześnie wskazuje, że Wykonawca poniesie koszty związane z wykonaniem robót tymczasowych, o ile okażą się one niezbędne dla poprawnej realizacji przedmiotu zamówienia oraz wszelkie koszty związane m.in. z demontażem i ponownym montażem wszelkich urządzeń znajdujących się na elewacji budynku.

Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów niezbędnych do realizacji oraz przekazania do użytkowania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca zapewni we własnym zakresie obsługę niezbędną do przeprowadzenia rozruchu systemu grzewczego i przygotowania ciepłej wody użytkowej, przeprowadzi szkolenie min. jednego członka personelu Zamawiającego oraz przygotuje instrukcję obsługi urządzeń wraz ze wskazaniem odpowiednich symboli Klasyfikacji Środków Trwałych dla wykonanych robót, jak również będzie na bieżąco przygotowywał protokoły likwidowanych środków trwałych. Likwidacja poszczególnych składników majątkowych leżeć będzie po stronie Zamawiającego.

Wskazane powyżej poszczególne koszty nie podlegają oddzielnej zapłacie i uznaje się je za uwzględnione w kwocie umownej za wykonanie przedmiotu zamówienia.

Wszelkie wskazane w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym treści stanowią materiał wyjściowy i pomocniczy dla Wykonawcy do sporządzenia własnych opracowań wykonania poszczególnych zadań, które razem tworzą przedmiot zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji wskazanych rozwiązań konstrukcyjnych poprzez wykonanie własnych obliczeń technologicznych, hydraulicznych i konstrukcyjnych dla poszczególnych zadań oraz weryfikacji kalkulacji zapotrzebowania na moc i energię cieplną.

Całość robót prowadzona będzie na działkach nr 391/6 oraz 429/, obręb Chełmno, gmina Dąbie, powiat kolski, województwo wielkopolskie. Teren w obu przypadkach jest ogrodzony, a dostęp odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej. Ponadto bezpośrednio przy budynkach, zlokalizowano powierzchnię

utwardzoną, która – po przekazaniu terenu budowy – będzie mogła być udostępniona Wykonawcy do celów związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, pod warunkiem przywrócenia jej do stanu sprzed rozpoczęcia prac, co potwierdzone zostanie dokumentacją zdjęciową prezentującą stan powierzchni utwardzonej w momencie jego zdawania i weryfikacją stanu po realizacji prac.

Ewentualne uszkodzenia lub inne powstałe w ciągu prac wady (jak m.in. zalanie kostki substancjami) zostaną usunięte przez Wykonawcę, na jego koszt, bez możliwości dodatkowej zapłaty za te prace.

Jeśli będzie to konieczne, Wykonawca zobowiązany będzie do:

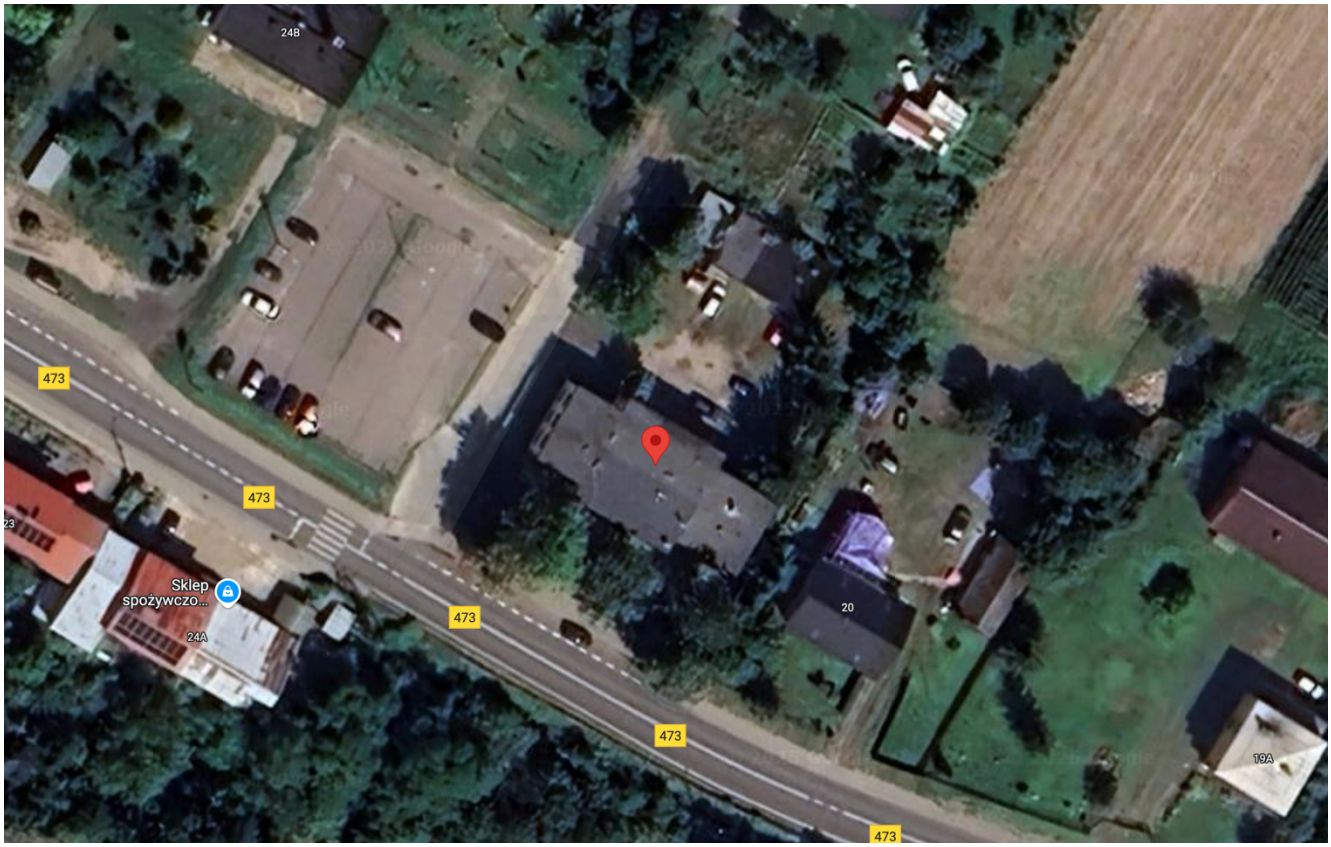
- uzyskania warunków technicznych, wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii, dokumentacji i decyzji administracyjnych i środowiskowych w zakresie wykonywanych robót,
- wykonania dokumentacji technicznej (projektowej) zgodnej ze wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz normami, a także z zasadami projektowania i wiedzą inżynierską w zakresie niezbędnym do realizacji robót,
- wykonania robót montażowych, budowlanych i remontowych w sposób właściwy i zgodny ze sztuką budowlaną oraz zgodnie z wytycznymi dla rozwiązań systemowych producentów (o ile wystąpią),
- uruchomienie i rozruch instalacji stanowiących przedmiot zamówienia, w tym przeprowadzenie prób eksploatacyjnych w niezbędnym zakresie w celu optymalizacji nastaw automatyki i pracy kotłowni oraz instalacji fotowoltaicznej,
- przeprowadzenie szkoleń personelu technicznego Zamawiającego (min. jedna osoba) w zakresie obsługi, eksploatacji i BHP dla instalacji wchodzących w skład przedmiotu zamówienia,
- osiągnięcie efektów oraz parametrów techniczno-technologicznych wskazanych w niniejszym opracowaniu,
- przekazanie Zamawiającemu wszelkich dokumentów i spełnienie wszelkich wymogów w trybie przekazania obiektu do eksploatacji i użytkowania po zakończeniu czynności odbiorowych,
- rozpisania kosztów prac na poszczególne środki trwałe, wraz z określeniem oznaczeń Klasyfikacji Środków Trwałych.

Obustronne podpisanie protokołu odbioru prac przez strony umowy będzie jednoznaczne z przeniesieniem składników majątku oraz autorskich praw majątkowych w zakresie realizowanego zadania inwestycyjnego. Przeniesienie praw do składników majątku na Zamawiającego nastąpi w momencie uregulowania płatności za wykonane prace.

Poszczególne roboty zostały opisane w dalszej części opracowania. Wartości dotyczące wielkości i ilości prac i robót mogą odbiegać od stanu faktycznego o ± 5%. Właściciel infrastruktury nie wskazuje wyraźnej długości rur przesyłowych w systemie grzewczym, aby nie narzucać Wykonawcy żadnych rozwiązań w tym zakresie – przebieg systemu grzewczego zostanie wskazany przez Wykonawcę na etapie opracowywania dokumentacji projektowej.

Wszelkie stosowane w niniejszym opracowaniu rysunki należy traktować jako prezentację koncepcji Zamawiającego, w celu łatwiejszego zrozumienia przez Wykonawcę charakteru inwestycji i rozmieszczenia poszczególnych jej elementów. Rysunki te nie stanowią projektu budowlanego lub elementów projektu budowlanego.

Lokalizacja inwestycji przedstawiona została na poniższych załącznikach graficznych:



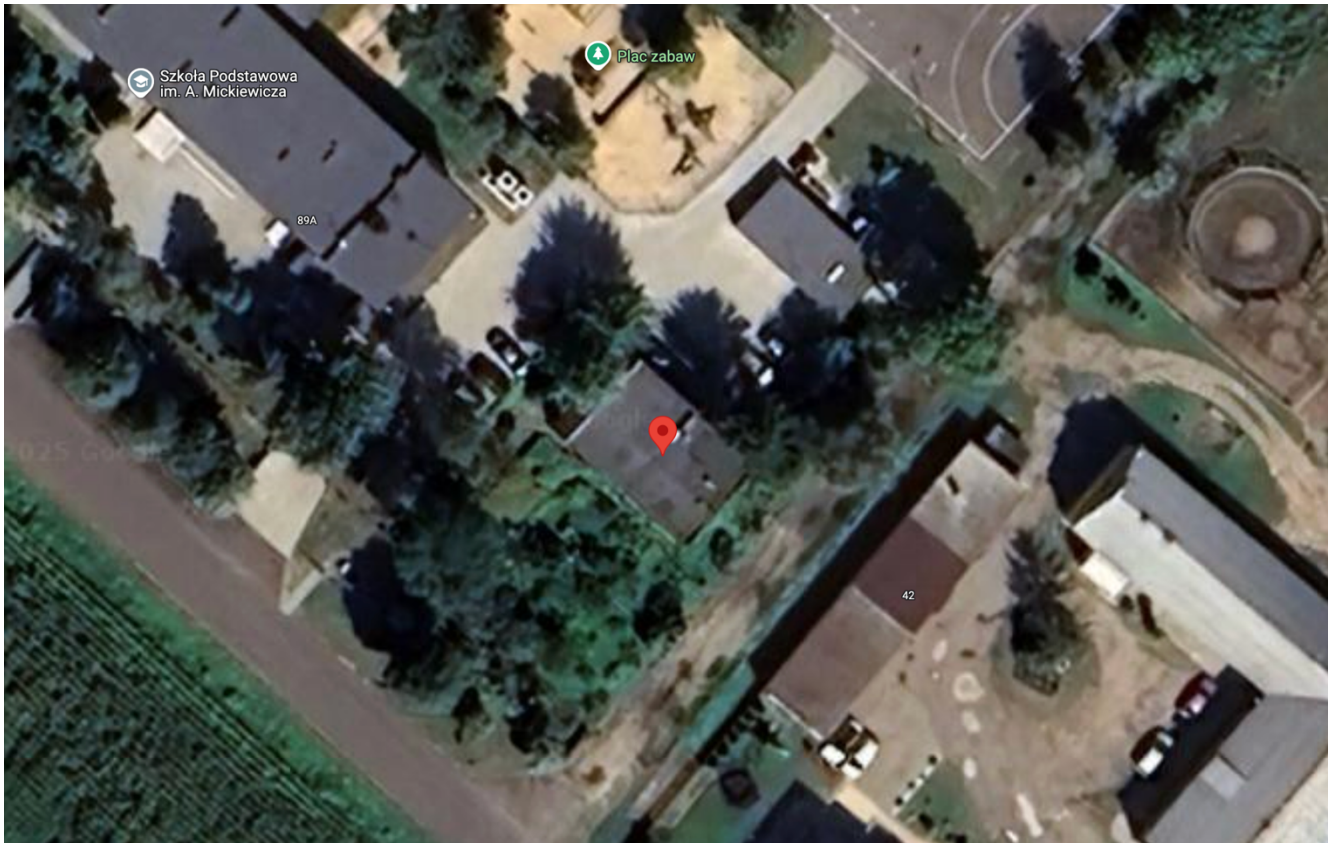
Rysunek 1. Obszar realizacji inwestycji (według Google Maps) – Chełmno 21



Rysunek 2. Obszar realizacji inwestycji (według Geoportal) – Chełmno 21



Rysunek 3. Obszar realizacji inwestycji (według Geoportal) – Chełmno 21



Rysunek 4. Obszar realizacji inwestycji (według Google Maps) – Chełmno 89



Rysunek 5. Obszar realizacji inwestycji (według Geoportal) – Chełmno 89



Rysunek 6. Obszar realizacji inwestycji (według Geoportal) – Chełmno 89

Zamówienie dotyczy (z zastrzeżeniem opisanych w niniejszym dokumencie wymagań):

- opracowania dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej,
- uzyskania wymaganych prawem decyzji, opinii, uzgodnień oraz zezwoleń, zgłoszeń,
- wykonania pełnego zakresu robót i dostaw,
- pełnienia nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji.

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w cenie ofertowej wszelkich kosztów związanych z poprawnym i kompleksowym wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym:

- wykonania dokumentacji projektowej,
- przeniesienia majątkowych praw autorskich na Zamawiającego,
- pełnienia nadzoru autorskiego,
- odbiorów,
- uzgodnień wynikających z przepisów obowiązującego prawa oraz
- wszelkich innych działań, które wskazane zostały w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla postępowania.

Zmiany ilości lub parametrów, zawartych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym, jakie mogą wystąpić w trakcie opracowywania przez Wykonawcę dokumentacji projektowej (w tym projektu budowlanego i projektu wykonawczego), z uwzględnieniem postanowień zawartych w warunkach umownych, nie będą powodowały zmiany wynagrodzenia umownego oraz przedłużenia terminu realizacji umowy.

Zamawiający jednocześnie wskazuje, że Wykonawca poniesie koszty związane z wykonaniem robót tymczasowych, o ile okażą się one niezbędne dla poprawnej realizacji przedmiotu zamówienia. **Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów niezbędnych do realizacji oraz przekazania do użytkowania przedmiotu zamówienia.**

Wszelkie wskazane w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym treści stanowią materiał wyjściowy i pomocniczy dla Wykonawcy do sporządzenia własnych opracowań wykonania poszczególnych zadań, które razem tworzą przedmiot zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji wskazanych rozwiązań konstrukcyjnych poprzez wykonanie własnych obliczeń architektonicznych, konstrukcyjnych oraz charakterystyki energetycznej budynku lub bilansu OZC. W przypadku wyniknięcia rozbieżności w rozwiązaniach przedstawionych przez Zamawiającego a opracowanymi przez Wykonawcę, Wykonawca nie będzie rościł praw do dodatkowego wynagrodzenia.

Jeśli będzie to konieczne, Wykonawca zobowiązany będzie do:

- uzyskania warunków technicznych, wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii, dokumentacji i decyzji administracyjnych i środowiskowych w zakresie wykonywanych robót,
- przeprowadzenia ustaleń i uzyskania wszelkich wymaganych zgód,
- wykonania dokumentacji technicznej (projektowej) zgodnej ze wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz normami, a także z zasadami projektowania i wiedzą inżynierską w zakresie niezbędnym do realizacji robót,
- wykonania robót montażowych i budowlanych w sposób właściwy i zgodny ze sztuką budowlaną,
- osiągnięcie efektów oraz parametrów techniczno-technologicznych nie gorszych od wskazanych w niniejszym opracowaniu,
- przekazanie Zamawiającemu wszelkich dokumentów i spełnienie wszelkich wymogów w trybie przekazania obiektu do eksploatacji i użytkowania po zakończeniu czynności odbiorowych,

- rozpisania kosztów prac na poszczególne środki trwałe, wraz z określeniem oznaczeń Klasyfikacji Środków Trwałych.

Obustronne podpisanie protokołu odbioru prac przez strony umowy będzie jednoznaczne z przeniesieniem składników majątku oraz autorskich praw majątkowych w zakresie realizowanego zadania inwestycyjnego. Przeniesienie praw do składników majątku na Zamawiającego nastąpi w momencie uregulowania płatności za wykonane prace.

Wskazuje się, że stosowane w treści pojęcia, takie jak „należny" lub „powinny" lub „wymaga się" lub „będą" są tożsame i mogą być używane zamiennie, a zwroty, w których zostały użyte uznaje się za stanowiące zobowiązanie Wykonawcy.

W przypadku zastosowania w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym jakichkolwiek nazw własnych należy mieć na uwadze, iż nazwy te mają na celu wyłącznie wskazanie (określenie) wymaganych parametrów. Wykonawcy przysługuje pełne prawo do stosowania produktów i wyrobów równoważnych, o ile spełnią one wskazane w niniejszym dokumencie parametry minimalne. Odpowiedzialność za stosowanie wyrobów i produktów równoważnych spoczywa wyłącznie na Wykonawcy i po jego stronie leży przedłożenie Zamawiającemu dokumentów potwierdzających ich parametry.

2.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Budynki poddawane pracom remontowym i budowlanym są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Budynek zlokalizowany w miejscowości Chełmno, nr 21

Budynek mieszkalno-użytkowy w zabudowie wolnostojącej, piętrowy, bez poddasza użytkowego, częściowo podpiwniczony. Bryła budynku regularna, z płaskim dachem. Wejścia do budynku usytuowane są od strony północnej, wschodniej i południowej. W budynku znajduje się sześć lokali mieszkalnych i lokal użyteczności publicznej - ogólnodostępny ośrodek zdrowia, działający na zasadach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną z sieci elektroenergetycznej, wodną z sieci wodociągowej, kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do podziemnego zbiornika bezodpływowego, ogrzewanie centralne z istniejącej kotłowni opalanej olejem opałowym.

Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej, o następujących elementach:

- ściany fundamentowe z betonu żwirowego,
- ściany nadziemia murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- stropy żelbetowe prefabrykowane, nad piwnicą typu "Kleina",
- dach: stropodach niewentylowany kryty papą asfaltową.

Stolarka okienna i drzwiowa przestarzałe, wyeksploatowane, nadające się do wymiany.

Udział powierzchni użytkowej części przychodni w powierzchni użytkowej budynku wynosi 130,87/673,19 = 19,44%.

Ogólne dane techniczne kubaturowo-powierzchniowe budynku prezentują się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Identyfikator budynku	Budynek użyteczności publicznej
2.	Własność	Gminna
3.	Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny
4.	Osiedle	Nie dotyczy
5.	Adres	Chełmno 21, 62-660 Dąbie
6.	Budynek	Wolnostojący
7.	Technologia wykonania budynku	Tradycyjna murowana
8.	Rok budowy	1978
9.	Rok zasiedlenia	1982

Lp.	Wyszczególnienie		Wartość
1.	Powierzchnia zabudowana	(m^2)	350,89
2.	Kubatura budynku	(m^3)	2 154,20
3.	Kubatura części ogrzewanej budynku	(m^3)	2 154,20
4.	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń	(m^2)	673,19
5.	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń nieogrzewanych	(m^2)	0,00
6.	Powierzchnia piwnic	(m^2)	53,91
7.	Powierzchnia pomieszczeń ogrzewanych mieszkalnych	(m^2)	542,32
8.	Powierzchnia pomieszczeń ogrzewanych niemieszkalnych	(m^2)	130,87
9.	Budynek podpiwniczony		~~Tak~~ / ~~Nie~~ / Częściowo
10.	Liczba kondygnacji		3
11.	Wysokość kondygnacji w świetle	(m)	1,90 / 3,24 / 3,20
12.	Liczba klatek schodowych		2
13.	Liczba użytkowników budynku	(os.)	40,00
14.	Liczba mieszkań w budynku	(szt.)	6,00

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Przeznaczenie pomieszczeń w piwnicy	Kotłownia, pomieszczenia magazynowe i techniczne
2.	Przeznaczenie pomieszczeń na poddaszu użytkowym	Nie dotyczy - w budynku nie występuje poddasze użytkowe

Budynek zlokalizowany w miejscowości Chełmno, nr 89

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, gdzie jedno z mieszkań zostało sprzedane, a pozostała część budynku stanowi własność Inwestora. Obiekt bez poddasza użytkowego, całkowicie podpiwniczony. Bryła budynku regularna z płaskim dachem. Wejście do budynku usytuowane od strony północnej. W budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne - po dwa na każdej kondygnacji nadziemnej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną zasilaną bezpośrednio z sieci elektroenergetycznej, wodną z sieci wodociągowej, kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do podziemnego zbiornika bezodpływowego, telekomunikacyjną i ogrzewanie centralne. Źródłem ciepła jest instalacja pomp ciepła, która znajduje się w kotłowni wspólnej dla budynku mieszkalnego i budynku szkoły. Ciepło doprowadzone jest rurociągiem w kanale technologicznym.

Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej, o elementach konstrukcyjnych:

- ściany nadziemia murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane, przy czym widoczne są zmurszenia, zawilgocenia i ubytki tynku w piwnicy,
- stropy żelbetowe, prefabrykowane, nad piwnicą strop Kleina,
- dach w postaci stropodachu niewentylowanego krytego papą termozgrzewalną,
- stolarka okienna wymieniona na nową,
- drzwi zewnętrzne wyeksploatowane.

Udział powierzchni mieszkalnej sprzedanej osobie fizycznej (tj. niebędącej własnością Inwestora) w powierzchni użytkowej budynku wynosi 59,93/338,85 = 17,69%.

Ogólne dane techniczne kubaturowo-powierzchniowe budynku prezentują się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Identyfikator budynku	Budynek użyteczności publicznej
2.	Własność	Gminna
3.	Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny wielorodzinny
4.	Osiedle	Nie dotyczy
5.	Adres	Chełmno 89, 62-660 Dąbie
6.	Budynek	Wolnostojący
7.	Technologia wykonania budynku	Tradycyjna murowana
8.	Rok budowy	1975
9.	Rok zasiedlenia	1979

Lp.	Wyszczególnienie		Wartość
1.	Powierzchnia zabudowana	(m^2)	145,00
2.	Kubatura budynku	(m^3)	830,20
3.	Kubatura części ogrzewanej budynku	(m^3)	830,20
4.	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń	(m^2)	338,85
5.	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń nieogrzewanych	(m^2)	0,00
6.	Powierzchnia piwnic	(m^2)	22,08

7.	Powierzchnia pomieszczeń ogrzewanych mieszkalnych	(m^2)	199,45
8.	Powierzchnia pomieszczeń ogrzewanych niemieszkalnych	(m^2)	139,40
9.	Budynek podpiwniczony		Tak / ~~Nie / Częściowo~~
10.	Liczba kondygnacji		3
11.	Wysokość kondygnacji w świetle	(m)	2,06 / 2,50
12.	Liczba klatek schodowych		1
13.	Liczba użytkowników budynku	(os.)	16,00
14.	Liczba mieszkań w budynku	(szt.)	4,00

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Przeznaczenie pomieszczeń w piwnicy	Kotłownia, pomieszczenia magazynowe i techniczne
2.	Przeznaczenie pomieszczeń na poddaszu użytkowym	Nie dotyczy - w budynku nie występuje poddasze użytkowe

2.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Obszar realizacji inwestycji jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie. Treść dokumentu przedstawia się w załączeniu do niniejszego opracowania.

Budynki będące przedmiotem inwestycji nie są obiektami zabytkowymi ani nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zamawiający posiada archiwalną inwentaryzację budynku.

Prace termomodernizacyjne przewidywane w niniejszym opracowaniu mają na celu poprawę efektywności energetycznej obiektu oraz zwiększenie komfortu użytkowania pomieszczeń przez użytkowników budynku.

2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Przekazanie terenu budowy Wykonawcy przez Zamawiającego/Inwestora nastąpi w momencie sporządzenia i podpisania protokołu przekazania terenu budowy. Od tej chwili – aż do odbioru końcowego – Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia na terenie budowy.

Wykonawca jest zobowiązany wykonać i utrzymać na swój koszt: zabezpieczenie terenu budowy, zaplecze budowy, dostawę mediów, strzec znajdującego się tam mienia, zapewnić warunki bezpieczeństwa osób i mienia, warunki BHP, ergonomii pracy i p.poż. Ponadto Wykonawca zobowiązuje się strzec teren budowy przed wstępem osób nieupoważnionych.

Wykonawca ma obowiązek demontażu i ponownego montażu elementów wyposażenia (w tym posadowionych na elewacji elementów systemu klimatyzacji, daszków, itp.) i mebli, których usunięcie będzie niezbędne do wykonania robót budowlanych związanych z realizacją zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest także do uporządkowania pomieszczeń i terenu budowy po zakończeniu prac.

Zakres prac do realizacji przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość
I.	**Chełmno 21**		
I.A.	**KOSZTY WYNIKAJĄCE Z AUDYTU ENERGETYCZNEGO**		
I.1.	Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej, wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem zgód, decyzji, opinii, uzgodnień i zgłoszeń (bez instalacji fotowoltaicznej)	kpl.	1,00
I.2.	Modernizacja systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, obejmująca zmianę źródła ciepła na nowe - pompę ciepła typu powietrze/woda z zasobnikiem, wymianę instalacji rozprowadzającej o długości ok. 20 mb, przeprowadzenie prób szczelności i płukanie instalacji - wraz z pełną wymaganą armaturą i oprzyrządowaniem i robotami towarzyszącymi	kpl.	1,00
I.3.	Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku metodą ETICS/BSO, warstwą izolacji termicznej ze styropianu o grubości 15 cm i współczynniku lambda równym 0,036 W/mK - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi. Realizacja usprawnienia obejmuje cokołu budynku płytami styropianowymi XPS gr. 10 cm lambda 0,036 W/mK w celu eliminacji mostków termicznych, poprawnego wykonania prac oraz wyeliminowania ewentualnego problemu nachodzenia wilgoci	m2	633,12
I.4.	Ocieplenie stropodachu niewentylowanego poprzez oczyszczenie wierzchniej warstwy przegrody i wykonanie warstwy izolacji termicznej ze styropapy (styropianu obustronnie laminowanego papą termozgrzewalną), przy czym grubość warstwy izolacji wyniesie 20 cm przy współczynniku lambda równym 0,036 W/mK - wraz z robotami wykończeniowymi i towarzyszącymi	m2	365,00
I.5.	Ocieplenie ścian zewnętrznych piwnic metodą ETICS/BSO, warstwą izolacji termicznej z polistyrenu ekstrudowanego XPS o grubości 10 cm i współczynniku lambda równym 0,035 W/mK - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi, w tym z wykonaniem wymaganych warstw hydrofobowych w celu eliminacji problemu nachodzenia wilgoci do budynku	m2	71,31
I.6.	Wymiana stolarki okiennej w budynku (41 szt.) na nowe, o współczynniku przenikania ciepła równym 0,90 W/(m2K) - z zastosowaniem technik ciepłego montażu, wymianą parapetów i obustronną obróbką otworu okiennego	m2	77,54
I.7.	Wymiana stolarki drzwiowej w budynku (3 szt. drzwi) na nowe, o współczynniku przenikania ciepła równym 1,30 W/(m2K) - z zastosowaniem technik ciepłego montażu i obustronną obróbką otworu drzwiowego (uwaga: w toku prowadzenia prac jedne drzwi zostaną zamurowane)	m2	8,52
I.8.	Modernizacja systemu grzewczego obejmująca: a. demontaż istniejącej instalacji przesyłowej, urządzeń grzewczych, źródła ciepła, itp. - wraz z robotami towarzyszącymi, b. wykonanie nowej instalacji przesyłowej z rur wielowarstwowych, wraz z wykonaniem izolacji rurociągów, o łącznej długości ok. 300 mb, c. zakup i montaż nowych grzejników stalowych dwupłytowych z kompletem wsporników, głowicami termostatycznymi, zaworami odcinającymi, osłonami, itp. - w ilości 40 szt., d. zakup i montaż instalacji kaskadowej pomp ciepła typu powietrze-woda o mocy 2x20 kW (tj. 40 kW), posiadających stosowne certyfikaty (np. Keymark) i potwierdzenia posiadania klasy efektywności energetycznej min. A+, wraz z pełną automatyką pracy i inteligentnym sterowaniem, w tym z uwzględnieniem TIK - z możliwością sterowania oddzielnymi obiegami grzewczymi (po jednym obiegu na każdą część budynku i każdy lokal),	kpl.	1,00

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość
	automatyzacją pracy, tworzeniem nastaw i harmonogramów nastaw, ze sterowaniem dla każdego lokalu, oraz armaturą i oprzyrządowaniem, e. zakup i montaż odpowietrzników automatycznych, f. przeprowadzenie prób szczelności, płukanie instalacji oraz przeprowadzenie prób z dokonaniem regulacji instalacji na gorąco, g. oddanie instalacji do użytkowania.		
I.9.	Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej, wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem zgód, decyzji, opinii, uzgodnień i zgłoszeń (dla instalacji fotowoltaicznej)	kpl.	1,00
I.10.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej pracującej w trybie on-grid o mocy 24,00 kWp (50 szt. paneli monokrystalicznych o mocy jednostkowej 480 Wp) wraz z inwerterem o mocy 20 kWp. W ramach prac wykonana zostanie dedykowana, certyfikowana konstrukcja wsporcza wraz z pełnym okablowaniem, zabezpieczeniami po stronie AC i DC i dostosowaniem istniejącej instalacji elektrycznej (w tym z rozdzielnicami), przeprowadzeniem niezbędnych prób, dokonaniem wszelkich zgłoszeń i uruchomieniem instalacji. Instalacja fotowoltaiczna generować będzie energię elektryczną na potrzeby własne obiektu, z założeniem bilansowania zapotrzebowania energetycznego w ujęciu rocznym	kpl.	1,00
I.11.	Wymiana oświetlenia wewnętrznego, w tym wymiana 30 szt. opraw oświetleniowych, w których zlokalizowano 60 szt. źródeł światła na nowe, typu LED, wymiana instalacji elektrycznej wykorzystywanej wyłącznie na potrzeby oświetlenia, zakup i montaż włączników światła oraz koszt dostosowania rozdzielnicy.	kpl.	1,00
I.B.	**KOSZTY NIEWYNIKAJĄCE Z AUDYTU ENERGETYCZNEGO**		
I.11.	Wykonanie instalacji odgromowej	kpl.	1,00
I.12.	Wykonanie nowej instalacji rynnowej	kpl.	1,00
I.13.	Wykonanie instalacji rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych w gruncie (4 kłębki rur drenarskich w otulinie x20 mb = 80 mb łącznie)	kpl.	1,00
I.14.	Remont ścian wewnętrznych i stropów w częściach wspólnych (parter + I piętro) - wyrównanie w pionie płytami gipsowo-kartonowymi (klejonymi), dwukrotne malowanie	m2	659,56
II.	**Chełmno 89**		
II.A.	**KOSZTY WYNIKAJĄCE Z AUDYTU ENERGETYCZNEGO**		
II.1.	Opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej oraz dokumentacji powykonawczej, wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem zgód, decyzji, opinii, uzgodnień i zgłoszeń (bez instalacji fotowoltaicznej)	kpl.	1,00
II.2.	Ocieplenie ścian zewnętrznych budynku metodą ETICS/BSO, warstwą izolacji termicznej ze styropianu o grubości 16 cm i współczynniku lambda równym 0,036 W/mK - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi	m2	330,00
II.3.	Ocieplenie stropodachu niewentylowanego poprzez oczyszczenie wierzchniej warstwy przegrody i wykonanie warstwy izolacji termicznej ze styropapy (styropianu obustronnie laminowanego papą termozgrzewalną), przy czym grubość warstwy izolacji wyniesie 20 cm przy współczynniku lambda równym 0,036 W/mK - wraz z robotami wykończeniowymi i towarzyszącymi	m2	150,00
II.4.	Ocieplenie ścian zewnętrznych piwnic metodą ETICS/BSO, warstwą izolacji termicznej z polistyrenu ekstrudowanego XPS o grubości 10 cm i współczynniku lambda równym 0,035 W/mK - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi, w tym z wykonaniem	m2	75,00

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość
	wymaganych warstw hydrofobowych w celu eliminacji problemu nachodzenia wilgoci do budynku		
II.5.	Wymiana stolarki drzwiowej w budynku (1 szt. drzwi) na nowe, o współczynniku przenikania ciepła równym 1,30 W/(m2K) - z zastosowaniem technik ciepłego montażu i obustronną obróbką otworu drzwiowego	m2	2,09
II.6.	Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno wywiewnej dla pomieszczeń mieszkalnych (pokoi i kuchni) w trzech mieszkaniach należących do Inwestora (łącznie 10 pomieszczeń), gdzie zastosowanie znajdą decentralne urządzenia wentylacyjne służące do zaopatrywania pomieszczeń w świeże powietrze - z odzyskiem ciepła - o parametrach nie gorszych, niż: - przebicie przez ścianę zewnętrzną wraz z obustronną obróbką otworu, - aluminiowa powierzchnia wymiennika ciepła, - funkcja intensywnego wietrzenia pomieszczenia przy niskiej emisji hałasu, - filtr przeciwpyłkowy, - odzysk wilgoci minimum 60%, - możliwość sterowania z panelu obsługowego, - odzysk energii cieplnej z powietrza wyciągowego.	kpl.	1,00
II.7.	Modernizacja systemu grzewczego obejmująca:a. demontaż istniejącej instalacji przesyłowej, urządzeń grzewczych w budynku wraz z robotami towarzyszącymi, b. wykonanie nowej instalacji przesyłowej z rur wielowarstwowych, wraz z wykonaniem izolacji rurociągów, o łącznej długości ok. 150 mb,c. zakup i montaż nowych grzejników stalowych dwupłytowych z kompletem wsporników, głowicami termostatycznymi, zaworami odcinającymi, osłonami, itp. - w ilości 30 szt.,d. zakup i montaż odpowietrzników automatycznych,e. przeprowadzenie prób szczelności, płukanie instalacji oraz przeprowadzenie prób z dokonaniem regulacji instalacji na gorąco,f. oddanie instalacji do użytkowania.	kpl.	1,00
II.8.	Wymiana oświetlenia wewnętrznego, w tym wymiana 15 szt. opraw oświetleniowych, w których zlokalizowano 20 szt. źródeł światła na nowe, typu LED, wymiana instalacji elektrycznej wykorzystywanej wyłącznie na potrzeby oświetlenia, zakup i montaż włączników światła oraz koszt dostosowania rozdzielnicy.	kpl..	1,00
II.B.	**KOSZTY NIEWYNIKAJĄCE Z AUDYTU ENERGETYCZNEGO**		
II.10.	Wykonanie instalacji odgromowej	kpl.	1,00
II.11.	Wykonanie nowej instalacji rynnowej	kpl.	1,00
II.12.	Wykonanie instalacji rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych w gruncie (4 kłębki rur drenarskich w otulinie x20 mb = 80 mb łącznie)	kpl.	1,00
II.13.	Remont ścian wewnętrznych i stropów w częściach wspólnych (piwnica + parter + I piętro) - wyrównanie w pionie płytami gipsowo-kartonowymi (klejonymi), dwukrotne malowanie	m2	200,04

Wykonane roboty budowlane zapewnią w szczególności:

- zaopatrzenie obiektu w energię elektryczną w zakresie bieżącego zużycia z odnawialnych źródeł energii,
- zaopatrzenie obiektu w energię cieplną, wykorzystywaną na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii,
- właściwy komfort termiczny w pomieszczeniach,
- zmniejszenie strat ciepła przez przegrody budowlane oraz przez wentylację.

2.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

W przypadku wszelkich prac termomodernizacyjnych, remontowych, wykonawczych i innych Wykonawca zobowiązany jest do odpowiedniego przygotowania podłoża, zgodnie ze sztuką budowlaną. Minimalny zakres prac w tym zakresie obejmuje:

- oczyszczenie podłoża ze wszelkich nieczystości, kurzu, pyłów, wykwitów, pleśni itp.,
- usunięcia nierówności,
- wypełnienia ewentualnych ubytków w podłożu dedykowanymi do tego celu materiałami.

2.4.1. Dokumentacja projektowa

Opracowanie przez Wykonawcę niezbędnej dokumentacji projektowej do wykonania robót budowlano-montażowo-instalacyjnych poprzez:

- uzyskanie w imieniu Zamawiającego / Inwestora wymaganych przepisami prawa wszelkich niezbędnych decyzji, uzgodnień, odstępstw od obowiązujących przepisów, jeżeli wystąpi taka konieczność, opinii i pozwoleń celem realizacji robót zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo Budowlane,
- opracowanie projektów wykonawczych, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót.

Opracowana dokumentacja projektowa powinna zawierać min:

- inwentaryzację stanu istniejącego,
- projekt koncepcyjny (opis założeń, rysunki koncepcyjne, zestawienia),
- analizę efektu ekologicznego, wskazująca jakie korzyści z tytułu przewidywanych prac zostaną uzyskane w trakcie dalszej eksploatacji obiektu,
- projekt budowalny wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę lub dokumentację do zgłoszenia wraz z oświadczeniem właściwego organu o braku sprzeciwu do zgłoszenia, o ile będą wymagane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
- projekt wykonawczy wielobranżowy, w tym m.in dla:
    - architektury,
    - konstrukcji,
    - instalacji sanitarnych,
    - instalacji elektrycznych,
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót (STWiOR).

Projektant jest obowiązany wykonać dokumentację etapami, opracowując w kolejności:

- projekt koncepcyjny i analiza efektu ekologicznego,
- projekt budowalny lub dokumentację do zgłoszenia (o ile będą wymagane zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane),
- projekt wykonawczy wielobranżowy i specyfikację techniczną.

Projektant (projektanci)/osoby sprawdzające są zobowiązane posiadać właściwe uprawnienia budowlane i być czynnym członkiem właściwej izby inżynierów/architektów.

Projektant (projektanci) zobowiązany jest do pełnienia nadzoru autorskiego do czasu wygaśnięcia gwarancji na roboty budowlane i winien uwzględnić koszt nadzoru autorskiego w kosztach prac projektowych.

Zespół projektowy będzie reprezentowany przez projektanta głównego (koordynator), który podpisuje wszystkie projekty branżowe oraz jest odpowiedzialny za ich wzajemne skoordynowanie i spójność.

Dokumentacja projektowa powinna:

- posiadać wszystkie pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odpowiednimi przepisami, umożliwiające uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie zgłoszenia (o ile będzie to konieczne zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane),
- być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,
- być opracowana zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, wymaganiami programu funkcjonalno-użytkowego i potrzebami sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego,
- zawierać oświadczenie projektanta o kompletności i wykonaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zakres i forma dokumentacji projektowej powinna odpowiadać zakresowi i celowi określonemu w:

- obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- określonych w programie funkcjonalno–użytkowym,
- rozporządzenia 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,
- rozporządzenia 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,
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- ustawy z dnia z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (w zakresie, w jakim dotyczy).

Jeśli w trakcie realizacji inwestycji przepisy ulegną zmianie, co spowoduje konieczność zmiany projektu bądź przygotowania dodatkowych dokumentów do odbiorów bądź wprowadzenia zmian w budynku, Wykonawca wprowadzi te zmiany w ramach zamówienia i wykona niezbędne prace zgodnie z umową i w porozumieniu z Zamawiającym.

2.4.2. Architektura i konstrukcja

Podstawowe parametry wielkościowe i ilościowe (dla stanu istniejącego) dla zamierzenia inwestycyjnego przedstawiono w poprzedniej części opracowania.

Termomodernizacja ścian zewnętrznych fundamentowych oraz ścian zewnętrznych piwnic w gruncie

Z uwagi na brak izolacji termicznej oraz możliwe występowanie w przyszłości zawilgocenia ścian fundamentowych, przewidziano wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej na tychże ścianach wraz z wyprawą elewacyjną.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- odcinkowego odkopania ścian fundamentowych z zewnątrz, do poziomu ław fundamentowych,
- zweryfikowania ewentualnego zawilgocenia ścian oraz – o ile wystąpią – zaproponowanie sposobu usunięcia przyczyny i skutku zawilgoceń,
- usunięcia istniejących okładzin ścian (o ile występują) i wykonania tynku cementowo-wapiennego z powierzchnią przygotowaną do ułożenia izolacji przeciwwilgociowej,

- wykonania izolację przeciwwilgociowej typu średniego z wysoko elastycznej, niezawierającej rozpuszczalników dwuskładnikowej masy uszczelniającej na bazie tworzyw sztucznych i mas bitumicznych do izolacji pionowych dla średniego obciążenia wodą (na całej wysokości ścian piwnicznych – od wierzchu ław fundamentowych do wysokości cokołu),
- wykonania izolacji termicznej z płyt z polistyrenu ekspandowanego (styrodur) o grubości min. 10 cm, pozwalającej na zachowanie min. 2-3cm uskoku na cokole po wykonaniu wyprawy elewacyjnej (styrodur należy kleić do podłoża za pomocą masy stosowanej do izolacji przeciwwilgociowej),
- wykonania warstwy zaprawy klejowej zbrojonej siatką polipropylenową na izolacji termicznej, a powyżej poziomu terenu ścianę fundamentową licować płytkami klinkierowymi (Wykonawca ustali strukturę i kolor z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej),
- w celu umożliwienia poprawnego wykonania prac należy przewidzieć wymianę okładzin schodów i podestu (tarasu) przed wejściem głównym do budynku wraz z wymianą poręczy, przy czym w związku z dodatkowym ociepleniem ścian konieczne może być przebudowanie niektórych schodów i podestów, tak aby zapewniona była właściwa ich szerokość użytkowa i geometria stopni, przy czym Wykonawca ustali z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej takie elementy, jak: kolorystyka, rozmiar okładzin ceramicznych, itp.
- zdemontuje istniejącą opaskę wokół budynku i wykona nową opaskę żwirową, wyłożoną z wierzchu min. 10 cm warstwą kamienia ozdobnego (kolor Wykonawca ustali z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej),
- w przypadku usunięcia zieleni – pozyskania stosownych zgód na jej usunięcie (o ile będą wymagane) oraz jej odtworzenia po wykonaniu prac, w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Termomodernizacja ścian zewnętrznych

Z uwagi na niedostateczną grubość istniejącej izolacji termicznej na ścianach przewidziano:

- usunięcia istniejących tynków i pełnego przygotowania elewacji do poprawnego przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych,
- wykonanie izolacji termicznej z płyt styropianowych samogasnących (wg PN-EN-13163) - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi,
- izolację termiczną należy wykonać od poziomu cokołu, na pełną wysokość ścian (do wierzchu izolacji termicznej na stropie lub do dachu),
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej cokołu budynku z płyt styropianowych XPS - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi,
- izolację ze styropianu należy wykonać w bezspoinowym systemie dociepleń (BSO), ze spełnieniem wymogów wynikających z zaleceń instrukcji ETICS/BSO,
- należy stosować wyroby wg systemu jednego producenta,
- Wykonawca przeprowadzi wszelkie prace zgodnie z wytycznymi producenta i przy zastosowaniu jego elementów,
- wszystkie przerwy dylatacyjne występujące na konstrukcji budynku należy przenieść na warstwę termoizolacji, a w miejscach występowania dylatacji konstrukcyjnych oraz w miejscach łączenia różnych segmentów budynku należy zastosować odpowiednie systemowe profile dylatacyjne do wykończenia krawędzi,
- w przypadku gdy nowoprojektowana stolarka nie będzie przylegała do projektowanej izolacji termicznej należy przewidzieć ocieplenie ościeży (styropian gr. min. 2cm),
- wykonanie tynku drobnoziarnistego o strukturze i kolorze ustalonymi z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, na całej wysokości ścian zewnętrznych,

- na czas prowadzenia prac Zamawiający oczekuje od Wykonawcy demontażu z elewacji objętych termomodernizacją wszystkich elementów mogących ulec uszkodzeniu w wyniku prac, a po ukończeniu prac Wykonawca dokona ich ponownego montażu,
- wykończenie elewacji w kolorze (lub kolorach) ustalonym z Zamawiającym.

Termomodernizacja stropodachu niewentylowanego

W odniesieniu do prac prowadzonych w ramach termomodernizacji i remontu stropodachu niewentylowanego Wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do przeprowadzenia następujących prac:

- rozbiórka obróbek blacharskich,
- oczyszczenie i zagruntowanie istniejącego pokrycia dachów płaskich (papa),
- wykonanie izolacji termicznej stropodachów z płyt styropianowych samogasnących, o gęstości objętościowej min. 20 kg/m^3 (EPS 100 Dach/Podłoga) laminowanych papą - wraz z robotami towarzyszącymi i wykończeniowymi,
- wykonanie pokrycia z dwóch warstw papy – w pierwszej kolejności na izolacji termicznej należy ułożyć luzem papę podkładową na zakładkę i całość w miejscu zakładek mocować do stropu łącznikami teleskopowymi, a po wykonaniu mocowania mechanicznego należy do papy podkładowej zgrzać papę wierzchniego krycia,
- krawędzie górne papy należy przytwierdzić mechanicznie za pomocą listew z blachy zgodnej z blachą stosowaną na obróbki blacharskie (mocowanie niewidoczne), a górny styk taśmy z podłożem należy uszczelnić masą dekarską,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich, wymiana rynien i rur spustowych wraz z akcesoriami, wymiana pasów podrynnowych i pasów nadrynnowych.

Zamawiający wskazuje na obowiązek zastosowania przez Wykonawcę następujących rodzajów papy:

- papa termozgrzewalna podkładowa:
  - modyfikowana SBS,
  - włóknina poliestrowa,
  - grubość min. 3,5 mm,
  - siła zrywająca (N/5cm): min. 1200/2500,
- papa termozgrzewalna wierzchniego krycia:
  - modyfikowana SBS,
  - włóknina poliestrowa,
  - grubość min. 3,5 mm,
  - siła zrywająca (N/5cm): min. 1200/2500,
  - wydłużenie przy zerwaniu (%): min. 50.

Wymiana stolarki okiennej

W związku z wymianą okien w budynku przewiduje się:

- demontaż wszystkich okien wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi,
- dostawa i montaż stolarki okiennej z profili PCV i stolarki okiennej z profili aluminiowych ciepłych, przy czym wymiary stolarki nie będą mniejsze od wielkości istniejących otworów okiennych,
- Wykonawca ustali z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej takie elementy, jak: kolorystyka, podział i sposób otwierania,
- zamontowana, nowa stolarka posiadać będzie parametry izolacyjności termicznej zgodne z obowiązującymi przepisami, tj. wartość współczynnika przenikania ciepła dla każdego okna nie będzie przekraczać wartości $U_{(c)max}$ = 0,90 W/(m^2•K),

- Wykonawca zobowiązany jest do dostosowania wymiarów stolarki okiennej do wymogów postawionych w obwieszczeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- w przypadku pomieszczeń, w których występować będzie wentylacja grawitacyjna, Wykonawca na wszystkich skrzydłach okiennych zamontowuje nawiewniki higrosterowane,
- Wykonawca osadzi stolarkę w murach w takich sposób, aby przylegały do projektowanej izolacji termicznej,
- podokienniki wewnętrzne: demontaż istniejących i montaż nowych podokienników z konglomeratu z łupków marmurowych i mas żywicznych (kolorystykę Wykonawca ustali z Zamawiającym),
- podokienniki zewnętrzne: demontaż istniejących i montaż nowych podokienników z blachy stalowej powlekanej gr. min. 0,6mm (kolorystyka zgodna z kolorystyką pokrycia dachowego).

Wymiana stolarki drzwiowej

W związku z wymianą stolarki drzwiowej zewnętrznej w budynku przewiduje się:

- demontaż wszystkich drzwi zewnętrznych,
- w zakresie stolarki drzwiowej zewnętrznej:
    - dostawa i montaż drzwi zewnętrznych wykonanych z profili albuminowych ciepłych (poprzez drzwi zewnętrzne rozumie się rozwierne skrzydła umożliwiające wyjście z budynku (naświetla boczne i górne zaliczane są do okien).
    - Wykonawca ustali z Zamawiającym na etapie opracowywania dokumentacji projektowej takie elementy, jak: kolorystyka, podział, sposób otwierania, rodzaje pochwytów, przeszklenia,
    - należy unikać stosowania naświetli o niewielkiej szerokości – w takich przypadkach oczekuje się wykonania większych skrzydeł drzwiowych lub zmniejszenia wymiarów otworu na drzwi,
    - szerokość i wysokość drzwi zewnętrznych, w tym szerokość skrzydła czynnego – nie mniejsza niż istniejąca oraz zgodna z wymaganiami obowiązujących przepisów.
- w przypadku, gdy na istniejącej stolarce drzwiowej występują znakowania (np. znaki bezpieczeństwa, numery drzwi, itp.) lub zamontowane są dodatkowe urządzenia Wykonawca odtworzy je na nowej stolarce,
- Wykonawca zobowiązany jest także do wskazania konieczności zamontowania ewentualnych drzwi spełniających wymogi przepisów bezpieczeństwa lub PPOŻ – o ile będą wymagane.

Roboty wykończeniowe i pozostałe

Wykonawca przeprowadzi prace remontowe dla ścian wewnętrznych i stropów. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania podłoża w taki sposób, aby prace mogły być wykonane poprawnie, w tym w szczególności:

- oczyszczenie podłoża z kurzu, pyłów, wykwitów, pleśni, itp.,
- usunięcie nierówności,
- wypełnienie ubytków podłoża za pomocą warstwy wyrównawczej.

Prace remontowe obejmą równanie podłoża ścian płytami gipsowo-kartonowymi montowanymi na klej, wykończonymi do standardu Q4 oraz malowanie dwoma warstwami farby lateksowej. W pomieszczeniach sanitarnych i kuchennych zostaną zastosowane farby odpowiedniego przeznaczenia. Zamawiający wymaga, aby zastosowane materiały i farby umożliwiały czyszczenie na mokro (z wykorzystaniem zwilgoconej szmatki).

Wykonawca zobowiązany będzie do demontażu istniejącej instalacji rynnowej, w tym rur poziomych i pionowych (spustowych). W stanie po modernizacji Wykonawca wykona nową instalację służącą do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów budynku (z wyłączeniem części z salą gimnastyczną). Nowa instalacja wykonana zostanie z rur stalowych, o grubości ścianki min. 1 mm, według jednego z ogólnodostępnych systemów. Wszystkie piony zakończone zostaną koszykami rewizyjnymi, do których z drugiej strony podłączone zostaną rury drenarskie w otulinie o długości kłębka 25mb.

Rury drenarskie zostaną wyłożone na głębokości 1,00 m w taki sposób, aby maksymalizować odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w gruncie do istniejących nasadzeń zieleni.

Zamawiający zastrzega, że **dodatkowym wymogiem dotyczącym wszelkich prac prowadzonych wewnątrz budynku** jest dostosowanie obiektu do wymogów określonych w treści Ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. 2022 poz. 2240) – dotyczy całego obiektu, z uwzględnieniem wejść i sanitariatów oraz ewentualną likwidacją barier architektonicznych. Wykonawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia wszelkich prac dostosowawczych, zgodnie z treścią Ustawy i przedłożenia Zamawiającemu audytu dostępności budynku na potwierdzenie poprawności zrealizowanych prac. Zamawiający informuje, że w stanie istniejącym budynek posiada windę umożliwiającą na dostęp osób z niepełnosprawnościami do każdej z kondygnacji w budynku.

Zamawiający wskazuje, że minimalne wymagane prace, które Wykonawca przeprowadzi, obejmują:

- zapewnienie wolnych od barier poziomych przestrzeni komunikacyjnych,
- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych w budynku, które umożliwią dostęp do wszelkich pomieszczeń (z wyłączeniem pomieszczeń technicznych),
- zapewnienia informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- zapewnienie dostępu do budynku osobie korzystające z psa asystującego,
- zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

Konstrukcja budynku

Roboty budowlane należy prowadzić z zapewnieniem bezpieczeństwa konstrukcji budynku. Zakładana trwałość projektowanych konstrukcji i wzmocnień istniejących konstrukcji: 50 lat.

Prace projektowe powinny być poprzedzone ekspertyzą stanu technicznego konstrukcji budynku określającą stan techniczny wszystkich elementów budynku wraz z analizą nośności konstrukcji dachów oraz elementów ich podpierających w segmentach, w których przewiduje się wprowadzenie dodatkowych obciążeń.

W przypadku stwierdzenia potrzeby wzmocnienia innych elementów zapewniających bezpieczeństwo konstrukcji należy to wykonać po uprzednim opracowaniu właściwego projektu wzmocnienia w uzgodnieniu z Zamawiającym.

Roboty towarzyszące

Przewiduje się wykonanie robót towarzyszących związanych ze wszelkimi wskazanymi w opracowaniu pracami, w tym m.in.:

- usunięcie istniejących okładzin ściennych,
- w razie konieczności wykonanie bruzd w ścianach lub posadzkach w celu prowadzenia przewodów

- instalacyjnych oraz ich późniejsze uzupełnienie i malowanie w kolorystyce zgodnej z kolorystyką przegród istniejących,
- uszczelnienie przejść instalacyjnych przez przegrody, w tym uszczelnienie przeciwpożarowe przejść, dla których wymagane jest zapewnienie klasy odporności ogniowej (uszczelnienie wykonać zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów ppoż.).

Krąg robót towarzyszących nie jest zamknięty. Obejmuje wszystkie prace, które będą wymagane do pełnego wykonania kompletu prac określonych w programie funkcjonalno-użytkowym i doprecyzowanych w wykonanej przez Wykonawcę koncepcji prac i dokumentacji projektowej (wraz z STWiORB).

2.4.3. Kompleksowa modernizacja instalacji sanitarnych i wodno-kanalizacyjnych w budynku

System grzewczy i przygotowania ciepłej wody użytkowej

Zakres prac dla budynku: Chełmno 21

Zamawiający planuje kompleksową modernizację (wymianę) kotłowni zasilającej budynek w energię na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Nowa kotłownia znajdzie się w tym samym pomieszczeniu, w którym kotłownia usytuowana jest obecnie.

W stanie istniejącym występuje instalacja centralnego ogrzewania pompowa, wodna, z rozdziałem dolnym, dwururowa. Orurowanie stalowe, grzejniki aluminiowe i stalowe – jedno- i dwupłytowe. Brak możliwości regulacji temperatury w pomieszczeniach. Parametry pracy instalacji 90/70^{0}C. Istniejące urządzenia, armaturę i oprzyrządowanie należy zdemontować i zastąpić rozwiązaniami nowoczesnymi. Wykonawca zutylizuje zużyte elementy, przy czym ewentualne korzyści majątkowe z tego tytułu (jak sprzedaż elementów na złom) leżeć będą po stronie Zamawiającego.

Wykonawca opracuje projekt nowej kotłowni centralnej, który bazował będzie na pompach ciepła typu powietrze-woda (ilość urządzeń i koniecznych do wykonania odwiertów zostanie określona przez Wykonawcę). Pompy te stanowić będą źródło ciepła dla potrzeb grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej, w związku z czym wymagają również zakupu i montażu zasobnika wody ciepłej.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania aparatury sterującej obiegami grzewczymi, programator pogodowy, wraz z programatorem pracy i kompleksowymi systemami zabezpieczeniowymi.

Zastosowane pompy ciepła w odniesieniu do ogrzewania pomieszczeń muszą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) Nr 811/2013 z dnia 18 lutego 2013 r. oraz w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2017/1369 z dnia 4 lipca 2017 r. ustanawiającym ramy etykietowania energetycznego i uchylającym dyrektywę 2010/30/UE. Pompy ciepła muszą spełniać w odniesieniu do ogrzewania pomieszczeń wymagania klasy efektywności energetycznej minimum A++.

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji lub określenia zapotrzebowania na moc cieplną budynku.

Rozwiązania techniczne powinny zapewnić utrzymanie temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych o temperaturze zgodnej z obowiązującymi wymogami i przepisami. Instalacja przesyłowa wody ciepłej powinna umożliwiając przeprowadzanie ciągłej lub okresowej dezynfekcji metodą chemiczną lub fizyczną bez obniżenia trwałości instalacji i zastosowanych w niej wyrobów.

Wykonawca zobowiązany będzie do zakupu, dostawy i montażu aparatury, armatury i oprzyrządowania umożliwiającego uruchomienie i poprawną pracę kotłowni, a także do wymiany instalacji przesyłowej w kotłowni wraz z izolacją rur przesyłowych w systemie grzewczym i C.W.U. Zastosowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą zapewniać osiągnięcie i utrzymanie wymaganych w wymogach prawnych i eksploatacyjnych temperatur w poszczególnych pomieszczeniach.

Zamawiający wymaga kompletnej wymiany instalacji przesyłowej i urządzeń grzewczych – w ramach modernizacji systemu grzewczego. Nowe urządzenia grzewcze stanowić będą ogrzewanie podłogowe,

które wykonane zostanie w całym budynku (z wyłączeniem pomieszczeń nieogrzewanych). Po stronie wykonawcy leży również odpowiedni dobór i montaż wszelkich wymaganych w tym zakresie urządzeń (szafy rozdzielaczowe, czujniki, aparatura sterująca np.). Zamawiający wymaga, aby przed wykonaniem warstw posadzkowych Wykonawca przeprowadził próbę szczelności instalacji ogrzewania podłogowego.

Zamawiający wymaga remontu i pełnego dostosowania do wymogów wszelkich instalacji określonych w niniejszym opracowaniu instalacji kominowej.

Zamawiający zastrzega, że w przypadku przewodów prowadzonych na potrzeby dystrybucji wody zimnej i ciepłej graniczna długość przewodów niewymagająca kompensacji wydłużeń przewodów w przypadku długości 5 m.

Modernizacja kotłowni, systemu grzewczego i przygotowania ciepłej wody użytkowej ma zapewnić:

- pokrycie zapotrzebowania na ciepło na potrzeby grzewcze budynku,
- pokrycie zapotrzebowania na ciepło na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- możliwość przegrzania ciepłej wody użytkowej w celu zabezpieczenia przed rozwojem bakterii Legionella,
- bezobsługową i poprawną pracę zamontowanych urządzeń, nadzorowaną przez pracownika wskazanego przez Zamawiającego, który uzyska uprawnienia i zostanie przeszkolony przez Wykonawcę w zakresie programowania nastaw parametrów pracy, a także reagować będzie na sygnały alarmowe i wykonywać inne czynności eksploatacyjne,
- transmisję sygnałów alarmowych na telefon komórkowy,
- zaproponowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą uwzględniać przerwy w pracy budynku oraz zmianę nastaw pracy źródła ciepła w cyklu dobowym i tygodniowym dla potrzeb systemu grzewczego,
- dostęp do poszczególnych urządzeń w kotłowni w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych i serwisowych.

W ramach prac Wykonawca dokona kompleksowej rozbiórki systemu grzewczego i przygotowania ciepłej wody użytkowej, w tym w pomieszczeniach istniejącej kotłowni, w zakresie źródła ciepła, armatury, urządzeń i przeprowadzi ich modernizację. Pomieszczenia kotłowni olejowej po modernizacji spełniać będą wszelkie wymogi stawiane w tym zakresie, w szczególności w zakresie wentylacji, posadzek, malowania lub okładzin ceramicznych na ścianach, malowania sufitów, np.

Zastosowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą zapewnić swobodną eksploatację w zakresie prac serwisowych. Pomieszczenia przewidziane na zabudowę nowych źródeł ciepła należy dostosować w zakresie niezbędnym dla wskazanego zakresu prac, w tym: kafelkowanie ścian i podłóg, tynkowanie i inne prace remontowe wymagające dopasowania standardu pomieszczeń do obowiązujących wytycznych prawnych i wytycznych producentów urządzeń montowanych.

Modernizacja systemów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zapewni trwałość i niezawodność zastosowanych urządzeń, połączoną z optymalizacją (podniesieniem efektywności) pracy kotłowni oraz całego układu (łącznie z sieciami C.O. i C.W.U.). Dobór i montaż zasobnika C.W.U. leży po stronie Wykonawcy, przy czym ostateczna pojemność zasobnika zostanie ustalona z Zamawiającym.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

Zamawiający wymaga kompletnej wymiany instalacji przesyłowej wody zimnej i ciepłej – w ramach modernizacji systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej. Wykonawca wykona przewody z rur miedzianych łączonych poprzez lutowanie, które prowadzone będą pod sufitem oraz w bruzdach ściennych. Przejścia przewodów przez przegrody budowlane wykonane zostaną w rurach ochronnych

z tworzywa sztucznego z zastrzeżeniem, że w rurze ochronnej nie wystąpią łączenia rur. Wykonawca zaizoluje wszelkie przewody otulinami ze spienionego polietylenu o grubości min. 20 mm (w przypadku wody zimnej – 10 mm).

Zamawiający wskazuje, że do odbioru systemu grzewczego wymagać będzie pisemnych protokołów z regulacji pracy instalacji oraz wyników badań wody pitnej pobranej z punktów czerpalnych.

Zakres prac dla budynku: Chełmno 89

Zamawiający planuje kompleksową modernizację (wymianę) instalacji grzewczej wewnątrz budynku w energię na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Prace nie dotyczą źródła ciepła.

W stanie istniejącym występuje instalacja centralnego ogrzewania pompowa, wodna, z rozdziałem dolnym, dwururowa. Orurowanie stalowe, grzejniki aluminiowe i stalowe – jedno- i dwupłytowe. Brak możliwości regulacji temperatury w pomieszczeniach. Parametry pracy instalacji 55/45^{0}C. Istniejące urządzenia, armaturę i oprzyrządowanie należy zdemontować i zastąpić rozwiązaniami nowoczesnymi. Wykonawca zutylizuje zużyte elementy, przy czym ewentualne korzyści majątkowe z tego tytułu (jak sprzedaż elementów na złom) leżeć będą po stronie Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji lub określenia zapotrzebowania na moc cieplną budynku.

Wykonawca zobowiązany będzie do zakupu, dostawy i montażu aparatury, armatury i oprzyrządowania umożliwiającego uruchomienie i poprawną pracę systemu grzewczego, a także do wymiany instalacji przesyłowej w budynku wraz z izolacją rur przesyłowych w systemie grzewczym i C.W.U. Zastosowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą zapewniać osiągnięcie i utrzymanie wymaganych w wymogach prawnych i eksploatacyjnych temperatur w poszczególnych pomieszczeniach.

Zamawiający wymaga kompletnej wymiany instalacji przesyłowej i urządzeń grzewczych – w ramach modernizacji systemu grzewczego. Nowe urządzenia grzewcze stanowić będą ogrzewanie grzejnikowe, które wykonane zostanie w całym budynku (z wyłączeniem pomieszczeń nieogrzewanych). Po stronie wykonawcy leży również odpowiedni dobór i montaż wszelkich wymaganych w tym zakresie urządzeń.

Zamawiający wymaga remontu i pełnego dostosowania do wymogów wszelkich instalacji określonych w niniejszym opracowaniu instalacji kominowej.

Zamawiający zastrzega, że w przypadku przewodów prowadzonych na potrzeby dystrybucji wody zimnej i ciepłej graniczna długość przewodów niewymagająca kompensacji wydłużeń przewodów w przypadku długości 5 m.

W ramach prac Wykonawca dokona kompleksowej rozbiórki systemu grzewczego i przygotowania ciepłej wody użytkowej wewnątrz budynku, w zakresie instalacji przesyłowej, armatury, urządzeń i przeprowadzi ich modernizację.

Modernizacja systemów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zapewni trwałość i niezawodność zastosowanych urządzeń, połączoną z optymalizacją (podniesieniem efektywności) pracy kotłowni oraz całego układu (łącznie z sieciami C.O. i C.W.U.). Dobór i montaż zasobnika C.W.U. leży po stronie Wykonawcy, przy czym ostateczna pojemność zasobnika zostanie ustalona z Zamawiającym.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

Zamawiający wymaga kompletnej wymiany instalacji przesyłowej wody zimnej i ciepłej – w ramach modernizacji systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej. Wykonawca wykona przewody z rur miedzianych łączonych poprzez lutowanie, które prowadzone będą pod sufitem oraz w bruzdach ściennych. Przejścia przewodów przez przegrody budowlane wykonane zostaną w rurach ochronnych

z tworzywa sztucznego z zastrzeżeniem, że w rurze ochronnej nie wystąpią łączenia rur. Wykonawca zaizoluje wszelkie przewody otulinami ze spienionego polietylenu o grubości min. 20 mm (w przypadku wody zimnej – 10 mm).

Zamawiający wskazuje, że do odbioru systemu grzewczego wymagać będzie pisemnych protokołów z regulacji pracy instalacji oraz wyników badań wody pitnej pobranej z punktów czerpalnych.

2.4.4. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej w budynku

Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna

Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła dla pomieszczeń zlokalizowanych na kondygnacjach ogrzewanych - z wyłączeniem toalet i ciągów komunikacyjnych. Instalacja wykonana zostanie wyłącznie w części pomieszczeń w lokalizacji Chełmno 89, w formie instalacji decentralne o zakresie prac określonym powyżej.

W założeniach do dokumentacji projektowej należy przyjąć parametry termodynamiczne powietrza zewnętrznego dla II strefy klimatycznej, tj.:

- t = 30°C i ϕ = 45% w okresie letnim,
- t = -18°C i ϕ = 100% w okresie zimowym.

Przy parametrach powietrza zewnętrznego II strefy klimatycznej układ wentylacji mechanicznej powinien zapewnić następujące parametry powietrza nawiewanego do pomieszczenia:

- temperatura nawiewu latem: 16-20°C,
- temperatura nawiewu zimą: 24-32°C.

Wykonawca zobowiązany jest do odpowiedniego doboru krotności wymian powietrza w pomieszczeniach.

Minimalna sprawność odzysku ciepła (rekuperacji) określona jest przez Zamawiającego na 89%. Dobór odpowiedniej wielkości urządzeń spoczywa na Wykonawcy.

Zasilanie elektryczne jednostek należy wyprowadzić niezależnymi obwodami z dodatkowymi zabezpieczeniami z najbliższych tablic rozdzielczych. W rozdzielnicy należy przewidzieć modułową aparaturę zabezpieczeniową na zasilaniu urządzenia – odrębną dla każdej jednostki.

Wykonawca przeprowadzi rozruch generalny instalacji z pełnym wyposażeniem i uzbrojeniem instalacji, przed jej oddaniem do eksploatacji, w tym przeprowadzona zostanie próba na obecność przeszkód w przepływie, a także sprawdzone zostaną mechaniczne elementy i przepustowość (po dokonaniu regulacji pracy).

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

2.4.5. Wymiana instalacji elektrycznej

Instalacja elektryczna

Wykonawca dokona kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej w budynku (wyłącznie w częściach wspólnych), w tym: demontaż obecnie stosowanej instalacji elektrycznej, gniazdek (punktów poboru), rozdzielni np. i wykonanie nowej instalacji w pełnym zakresie.

W stanie po modernizacji instalacja musi być dostosowana do wymogów wykonywanej instalacji fotowoltaicznej, pomp ciepła i wentylacji mechanicznej (zależnie od budynku i wskazanego powyżej zakresu prac). Wykonawca poprowadzi przewody w bruzdach ściennych pod tynkiem. Rozdzielnice należy

zamontować na wysokości 1,40 m nad posadzką. Zamawiający wskazuje, że w budynku nie występuje instalacja monitoringu. Istniejące instalacje w budynku przeznaczone są do demontażu.

Wykonawca zobowiązany jest w zakresie wymiany instalacji elektrycznej w szczególności do:

- pozyskania od operatora energetycznego warunków przyłączeniowych dla budynku oraz – o ile będzie to wymagane – dokonanie zmian (mocy zamówionej, umownej czy innych parametrów) w oparciu o dokonane obliczenia własne, przy czym przed wystąpieniem o dokonanie zmian uzgodni ich zakres z Zamawiającym i przedstawi mu w tym zakresie pełną informację,
- wykonania inwentaryzacji własnej dla potrzeb projektowych – o ile będzie wymagana,
- opracowania dokumentacji projektowej dla nowej instalacji elektrycznej, uwzględniającej realizację pozostałych zadań określonych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym (w tym: wykonanie wentylacji mechanicznej),
- uzgodnienie projektów z Zamawiającym oraz gestorami przyłączy elektroenergetycznych – o ile będzie wymagane,
- realizację pełnego zakresu robót budowlanych, w pełnym zakresie w jakim będzie to wymagane dla przedstawionego zakresu prac, w tym np.:
    - demontaż instalacji elektrycznej,
    - przebudowa przyłącza i układu pomiarowo-rozliczeniowego,
    - budowa przeciwpożarowego wyłącznika prądu,
    - budowa rozdzielnicy głównej (i innych rozdzielnic – o ile będą wymagane),
    - budowa rozdzielnic technologicznych, jak systemu grzewczego, wentylacji – o ile będą wymagane,
    - wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego,
    - wykonanie instalacji oświetlenia wewnętrznego,
    - wykonanie instalacji oświetlenia zewnętrznego,
    - instalację gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia (przy czym Zamawiający wskazuje, że może zaistnieć konieczność wykonania gniazd zasilających 400V),
    - wykonanie instalacji odgromowej,
    - wykonanie instalacji przeciwprzepięciowej,
    - wykonanie instalacji uziemiającej wraz z uziomem,
    - instalacja połączeń wyrównawczych głównych i dodatkowych,
    - instalacja przeciwprzepięciowa,
    - pionowe oraz poziome trasy kablowe.

Wykonawca wykona na potrzeby budynku instalację odgromową z drutu odgromowego o min. fi równym 8mm, ocynkowanych. Minimalna wymagana wartość oporu uziemienia wynosi 5 Ohm. Zamawiający wskazuje, że zwody pionowe mogą zostać ułożone w projektowanej warstwie ocieplenia, w bruzdach ściennych. Wykonawca zamontuje złącza kontrolne w cokole budynku. Wszystkie połączenia spawane zostaną zabezpieczone masą bitumiczną, a śrubowe – wazeliną techniczną.

Oświetlenie w budynku oraz na zewnątrz

W ramach prac realizowanych na obiekcie Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania instalacji oświetleniowej w budynkach – wyłącznie w częściach wspólnych, która polegać będzie na kompletnej wymianie instalacji oświetleniowej na now typu LED. Zamawiający przewiduje konieczność wymianę układu zasilania oraz sterowania istniejącej instalacji.

Projektowane i wykonywane instalacje muszą zapewnić wysoki stopień bezpieczeństwa i niezawodności instalacji, bezpieczeństwo osób postronnych i pracowników oraz użytkowanie instalacji zgodnie z przepisami prawa i normami.

Zamawiający zastrzega, że w stanie po modernizacji instalacja oświetlenia podstawowego w poszczególnych pomieszczeniach wykonana zostanie zgodnie z wytycznymi określonymi w normie PN-EN 12464-1:2022-01.

Po stronie Wykonawcy leży obowiązek weryfikacji rozmieszczenia punktów oświetleniowych oraz dostosowania budynku w tym zakresie do obowiązujących norm i przepisów prawnych.

Instalacja fotowoltaiczna

Celem montażu instalacji fotowoltaicznej jest maksymalne pokrycie bilansu energetycznego budynku z odnawialnych źródeł energii (OZE). Planowana instalacja fotowoltaiczna ma na celu zwiększenie efektywność energetyczną budynku, spowodowanie zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych energii elektrycznej jak również przyczyni się do zmniejszenia emisji do atmosfery szkodliwych związków i substancji. Wielkość instalacji dla każdego z budynków została określona w poprzedniej części opracowania.

W ramach prac wykonana zostanie dedykowana, certyfikowana konstrukcja wsporcza wraz z pełnym okablowaniem, zabezpieczeniami i dostosowaniem istniejącej instalacji elektrycznej (w tym z rozdzielnicami), przeprowadzeniem niezbędnych prób, dokonaniem wszelkich zgłoszeń i uruchomieniem instalacji. Instalacja fotowoltaiczna generować będzie energię elektryczną na potrzeby własne obiektu, z założeniem bilansowania zapotrzebowania energetycznego w ujęciu rocznym. Instalacja zostanie wykonana na dachu budynku.

Wykonana instalacja musi być odporna na występujące w Polsce i na terenie inwestycji warunki atmosferyczne, ze szczególnym uwzględnieniem występowania silnych porywów wiatru.

Instalacja zostanie wykonana na bazie krzemowych paneli monokrystalicznych i zostanie wyposażona we wszelkie urządzenia oraz okablowanie, które umożliwią jej sprawne i bezpieczne użytkowanie.

Wykonanie instalacji zostanie poprzedzone przez Wykonawcę obliczeniami i – jeśli będą wymagane – ekspertyzami oraz uzgodnieniami i/lub zgłoszeniami.

Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe instalacji fotowoltaicznej powinny odpowiadać wymaganiom obowiązujących regulacji prawnych w tym zakresie.

Performance of grid-connected PV

PVGIS-5 estimates of solar electricity generation:

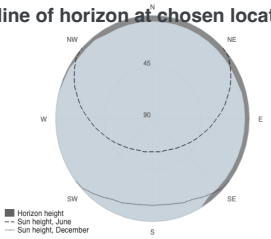
Provided inputs:

Latitude/Longitude:	52.113,18.751
Horizon:	Calculated
Database used:	PVGIS-SARAH3
PV technology:	Crystalline silicon
PV installed:	24 kWp
System loss:	14 %

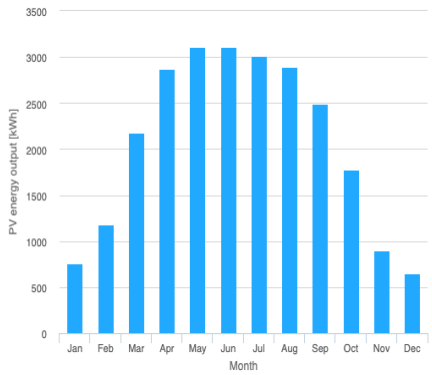
Simulation outputs

Slope angle:	39 (opt) °
Azimuth angle:	-2 (opt) °
Yearly PV energy production:	24937.52 kWh
Yearly in-plane irradiation:	1338.79 kWh/m²
Year-to-year variability:	1342.12 kWh
Changes in output due to:	
Angle of incidence:	-2.92 %
Spectral effects:	1.89 %
Temperature and low irradiance:	-8.76 %
Total loss:	-22.39 %

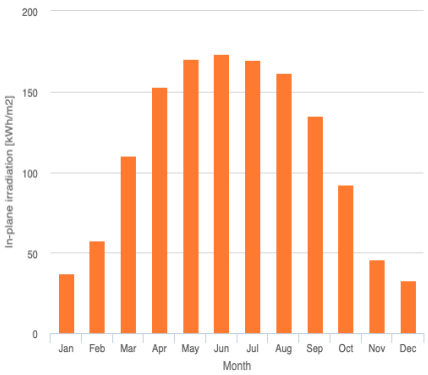
Outline of horizon at chosen location:



Monthly energy output from fix-angle PV system:



Monthly in-plane irradiation for fixed-angle:



Monthly PV energy and solar irradiation

Month	E_m	H(i)_m	SD_m
January	762.8	37.3	233.8
February	1181.1	57.6	320.1
March	2173.8	110.4	444.2
April	2874.6	152.7	423.5
May	3114.6	170.4	385.8
June	3112.5	173.6	317.4
July	3012.8	169.6	281.5
August	2892.3	161.9	288.1
September	2487.6	134.9	367.8
October	1774.5	92.3	378.6
November	898.0	45.6	203.5
December	653.0	32.5	168.6

E_m: Average monthly electricity production from the defined system [kWh].

H(i)_m: Average monthly sum of global irradiation per square meter received by the modules of the given system [kWh/m²].

SD_m: Standard deviation of the monthly electricity production due to year-to-year variation [kWh].

The European Commission maintains this website to enhance public access to information about its initiatives and European Union policies in general. Our goal is to keep this information timely and accurate. If errors are brought to our attention, we will try to correct them. However, the Commission accepts no responsibility or liability whatsoever with regard to the information on this site.

It is our goal to minimise disruption caused by technical errors. However, some data or information on this site may have been created or structured in files or formats that are not error-free and we cannot guarantee that our service will not be interrupted or otherwise affected by such problems. The Commission accepts no responsibility with regard to such problems incurred as a result of using this site or any linked external sites.

For more information, please visit https://ec.europa.eu/info/legal-notice_en

PVGIS ©European Union, 2001-2025.

Reproduction is authorised, provided the source is acknowledged, save where otherwise stated.

Report generated on 2025/02/16

Chełmno 21

Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia dokumentacji projektowej z rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych. Jednocześnie wskazuje się, że po stronie Wykonawcy leżą wszystkie czynności prowadzące do pełnego i poprawnego oddania instalacji do użytkowania, w tym np.:

- opracowanie trasy przebiegu przewodów instalacji – wraz z ich wykonaniem,
- dostawa i montaż urządzeń wraz z okablowaniem (po stronie AC i DC) i oprzyrządowaniem (m.in. optymalizatory mocy, inwertery, rozdzielnica elektryczna, dwukierunkowy licznik energii elektrycznej dedykowany dla falownika), z zastosowaniem elementów montażowych (konstrukcji) posiadającej stosowne atesty i certyfikaty,
- wykonanie odpowiedniego zabezpieczenia (w tym instalacja odgromowej i uziemiającej),
- wykonanie sprawdzających pomiarów elektrycznych, w tym m.in.: pomiarów:
    - ciągłości żył kabli,
    - rezystancji izolacji kabli,
    - rezystancji uziemienia,
    - skuteczności ochrony przeciwpożarowej,
    - parametrów instalacji fotowoltaicznej,
- uruchomienie instalacji,
- przeprowadzenie procedur: zgłoszenia i wyłączenia instalacji do sieci, w tym m.in. zgłoszenie do OSD mikroinstalacji fotowoltaicznej, uruchomienie i próby funkcjonalne z wykonaniem niezbędnych regulacji i ustawień oraz przeszkolenie wskazanego przez Zamawiającego personelu z zakresu obsługi urządzeń,
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej,
- opracowanie skróconej instrukcji obsługi instalacji w języku polskim,
- świadczenie usług konserwacyjnych i naprawczych w okresie udzielonej gwarancji i rękojmi.

Dla planowanej instalacji fotowoltaicznej przewidzieć zastosowania optymalizatorów mocy dla zapewnienia punktu mocy maksymalnej modułu PV. Zamawiający dopuszcza możliwość zastosowania optymalizatorów mocy zintegrowanych z modułami fotowoltaicznymi. W przypadku zastosowania optymalizatorów niezintegrowanych Zamawiający nie dopuszcza rozwiązania, gdzie jeden optymalizator mocy podłączony jest do więcej niż jednego modułu fotowoltaicznego.

Zamawiający wymaga, aby instalacja fotowoltaiczna wyposażona była w dwukierunkowy licznik energii elektrycznej kompatybilny z inwerterem zapewniając dostęp do wszystkich danych pomiarowych instalacji fotowoltaicznej oraz możliwość sterowania generacją falownika w czasie rzeczywistym uwzględniając zapotrzebowanie obiektu na energię (możliwość włączenia blokady wypływu energii do sieci z poziomu aplikacji).

Instalacja fotowoltaiczna powinna mieć możliwość monitoringu lokalnego i zdalnego. Wykonawca musi zapewnić dostawę urządzeń i elementów niezbędnych dla przekazywania danych z falownika do punktu dostępowego znajdującego się w obiekcie (Zamawiający zapewni i wskaże Wykonawcy miejsce podłączenia do sieci internetowej). Wykonawca dokona konfiguracji systemu monitoringu mikroinstalacji w uzgodnieniu z Zamawiającym z uwzględnieniem jego potrzeb. System monitoringu powinien umożliwiać odczyt:

- status pracy instalacji,
- mocy chwilowej,
- mocy pobieranej przez obiekt,
- zużycie i produkcja dobowa, tygodniowa, miesięczna i roczna,
- informacja o błędach i awariach.

Zamawiający wymaga, aby w ramach gwarancji producenckiej zapewniona była wymiana wadliwych elementów i urządzeń obejmująca demontaż i ponowny montaż naprawionych lub nowych elementów. Obowiązek wymiany spoczywać będzie na Wykonawcy prze cały okres gwarancji producenta.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

2.4.6. Prace związane z zagospodarowaniem terenu wokół budynku

Dostosowanie instalacji gospodarowania wodą opadową i roztopową

Wykonawca zakończy piony spustowe instalacji rynnowej korytkami umożliwiającym łatwe czyszczenie z ewentualnych zabrudzeń, liści, itp., które za pośrednictwem rur drenarskich w otulinie odprowadzać będą wody opadowe i roztopowe bezpośrednio do gruntu.

Zamawiający wymaga realizacji prac z poszanowaniem istniejącej zieleni i nasadzeń.

3. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Wykonawca zapewni we własnym zakresie obsługę niezbędną do przeprowadzenia rozruchu instalacji:

- grzewczych,
- wentylacji,
- fotowoltaicznych,

a także przeprowadzi szkolenie min. jednego członka personelu Zamawiającego oraz przygotuje instrukcję obsługi urządzeń wraz ze wskazaniem odpowiednich symboli Klasyfikacji Środków Trwałych dla wykonanych robót, jak również będzie na bieżąco przygotowywał protokoły likwidowanych środków trwałych. Likwidacja poszczególnych składników majątkowych leżeć będzie po stronie Zamawiającego.

Wskazane powyżej poszczególne koszty nie podlegają oddzielnej zapłacie i uznaje się je za uwzględnione w kwocie umownej za wykonanie przedmiotu zamówienia.

Wszelkie wskazane w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym treści stanowią materiał wyjściowy i pomocniczy dla Wykonawcy do sporządzenia własnych opracowań wykonania poszczególnych zadań, które razem tworzą przedmiot zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji wskazanych rozwiązań poprzez wykonanie własnych obliczeń technologicznych, hydraulicznych i konstrukcyjnych dla budynku oraz weryfikacji kalkulacji zapotrzebowania na moc i energię cieplną.

Jeśli będzie to konieczne, Wykonawca zobowiązany będzie do:

- uzyskania warunków technicznych, wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii, dokumentacji i decyzji administracyjnych i środowiskowych w zakresie wykonywanych robót,
- wykonania dokumentacji technicznej (projektowej) zgodnej ze wszelkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz normami, a także z zasadami projektowania i wiedzą inżynierską w zakresie niezbędnym do realizacji robót,
- wykonania robót montażowych, budowlanych i remontowych w sposób właściwy i zgodny ze sztuką budowlaną oraz zgodnie z wytycznymi dla rozwiązań systemowych producentów (o ile wystąpią),
- uruchomienie i rozruch instalacji stanowiących przedmiot zamówienia, w tym przeprowadzenie prób eksploatacyjnych w niezbędnym zakresie w celu optymalizacji nastaw automatyki i pracy kotłowni, klimatyzacji oraz instalacji fotowoltaicznej,

- przeprowadzenie szkoleń personelu technicznego Zamawiającego (min. jednego członka personelu) w zakresie obsługi, eksploatacji i BHP dla instalacji wchodzących w skład przedmiotu zamówienia,
- osiągnięcie efektów oraz parametrów techniczno-technologicznych wskazanych w niniejszym opracowaniu,
- przekazanie Zamawiającemu wszelkich dokumentów i spełnienie wszelkich wymogów w trybie przekazania obiektu do eksploatacji i użytkowania po zakończeniu czynności odbiorowych,
- rozpisania kosztów prac na poszczególne środki trwałe, wraz z określeniem oznaczeń Klasyfikacji Środków Trwałych.

Obustronne podpisanie protokołu odbioru prac przez strony umowy będzie jednoznaczne z przeniesieniem składników majątku oraz autorskich praw majątkowych w zakresie realizowanego zadania inwestycyjnego. Przeniesienie praw do składników majątku na Zamawiającego nastąpi w momencie uregulowania płatności za wykonane prace.

Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia w cenie ofertowej wszelkich kosztów związanych z poprawnym i kompleksowym wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym:

- wykonania dokumentacji projektowej,
- przeniesienia majątkowych praw autorskich na Zamawiającego,
- pełnienia nadzoru autorskiego,
- odbiorów,
- uzgodnień wynikających z przepisów obowiązującego prawa oraz
- wszelkich innych działań, które wskazane zostały w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla postępowania.

Uzyskane warunki techniczne należy każdorazowo – po przeanalizowaniu ich treści w kontekście zasadności i zgodności z obowiązującymi przepisami prawa – będzie przekazywać Zamawiającemu oraz wskazanemu przez niego Inspektorowi Nadzoru wraz z opinią projektanta w tej sprawie. Wykonawca, po uzyskaniu akceptacji proponowanych rozwiązań, opracuje dokumentację projektową niezbędną do uzyskania pozwoleń na realizację inwestycji i do przeprowadzenia robót w pełnym zakresie.

W przypadku nałożenia przez właścicieli lub zarządców infrastruktury technicznej obowiązku zawarcia umów, które regulować będą wzajemne zobowiązania z Zamawiającym (Inwestorem), Wykonawca:

- ureguluje wszelkie związane z tym procedury formalne oraz
- przedstawi Zamawiającemu za pośrednictwem wskazanego Inspektora Nadzoru uzgodnione projekty umów – do akceptacji ze strony Zamawiającego.

Przedmiotowe projekty uwzględniać będą uwarunkowania wynikające z obowiązującego prawa, rozwiązań projektowych – w tym zgodnie ze sztuką budowlaną oraz wydanych decyzji administracyjnych. Po uzyskaniu akceptacji ze strony Zamawiającego Wykonawca zobowiązany będzie do zawarcia przedmiotowych umów (w tym umów na usunięcie kolizji) oraz poniesienia wszelki kosztów wynikających z ich treści.

Wykonawca uzyska wszelkie wymagane prawem opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi, a także wszelkie zezwolenia niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych. Dodatkowo Wykonawca będzie brać czynny udział w spotkaniach i naradach dotyczących inwestycji oraz we wszystkich procedurach związanych z wydawaniem opinii, uzgodnień i decyzji.

Wykonawca opracuje zalecenia szczegółowe dla wszystkich materiałów i robót w formie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych i przekaże do weryfikacji wskazanemu przez Zamawiającemu Inspektorowi Nadzoru.

Dodatkowo wskazuje się, że wszystkie przebudowywane instalacje i sieci należy zaprojektować i wykonać w sposób:

- umożliwiający łatwy dostęp w celu konserwacji, utrzymania lub naprawy przy jednoczesnym uniemożliwieniu dostępu osób niepowołanych,
- dostosowany do miejscowych warunków atmosferycznych,
- zapewniający bezpieczne użytkowanie oraz minimalizujący możliwość popełnienia aktów wandalizmu i kradzieży, a także możliwość wykorzystania do innych celów niż te, do których są przewidziane.

W przypadku, gdy zostanie zlokalizowana sieć teletechniczna kolidująca z projektowanym zakresem robót należy opracować dokumentację projektową i wykonać przebudowę tejże sieci wraz z zabezpieczeniem istniejących sieci według uzgodnień z ich właścicielami lub zarządcami tejże infrastruktury.

Na etapie przystąpienia przez Wykonawcę do wykonania dokumentacji projektowej i wykonawczej należy wystąpić, o ile zaistnieje taka konieczność, w imieniu Zamawiającego do właściciela lub zarządcy sieci energetycznej o wydanie warunków technicznych na usunięcie kolizji z istniejącą siecią i urządzeniami elektroenergetycznymi (np. przebudowa linii, zabezpieczenie istniejących linii, podniesienie poziomu obostrzeń lub likwidacja linii/urządzeń elektroenergetycznych). Wykonawca uzgodni również ostateczne rozwiązania projektowe.

3.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych

Roboty budowlane należy prowadzić z zapewnieniem bezpieczeństwa konstrukcji budynku. Zakładana trwałość projektowanych konstrukcji i wzmocnień istniejących konstrukcji: 50 lat.

Prace projektowe powinny być poprzedzone ekspertyzą stanu technicznego konstrukcji budynku określającą stan techniczny wszystkich elementów budynku wraz z analizą nośności konstrukcji dachów oraz elementów ich podpierających w segmentach, w których przewiduje się wprowadzenie dodatkowych obciążeń.

W przypadku stwierdzenia potrzeby wzmocnienia innych elementów zapewniających bezpieczeństwo konstrukcji należy to wykonać po uprzednim opracowaniu właściwego projektu wzmocnienia w uzgodnieniu z Zamawiającym. Wykonawca wykona prace związane ze wzmocnieniem elementów budynku w ramach umowy, bez dodatkowego wynagrodzenia.

3.2. Dokumentacja projektowa

Wykonawca wykona i przekaże Zamawiającemu wielobranżową dokumentację projektową we wszystkich branżach wynikających z prac prowadzonych na danym obiekcie, wraz z przedmiarem robót budowlanych oraz kosztorysem inwestorskim.

Wykonawca przewidzi w ramach wynagrodzenia umownego opracowanie wszelkich opracowań i dokumentów, jakie mogą okazać się niezbędne dla zaprojektowania, budowy i użytkowania budynku (i terenu) stanowiącego przedmiot niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

Do obowiązków Wykonawcy należy uzyskanie wszelkich ekspertyz, badań, uzgodnień, opinii i zatwierdzeń przedmiotowej dokumentacji, wymaganych obowiązującymi przepisami prawnymi. Wykonawca w ciągu 7 dni od podpisania umowy przedstawi Zamawiającemu harmonogram prowadzenia prac projektowych oraz wykonywania robót.

Jeżeli obowiązujące prawo lub względy praktyczne wymagają, aby część dokumentów Wykonawcy było poddane weryfikacji przez osoby uprawnione lub uzgodnieniu przez odpowiednie władze, to czynności te dokonane zostaną przez i na koszt Wykonawcy przed przedłożeniem tejże dokumentacji do zatwierdzenia

przez Zamawiającego. Dokonanie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień nie przesądza o zatwierdzeniu przez Zamawiającego, który odmówi zatwierdzenia w każdym przypadku stwierdzenia o niespełnianiu wymagań umownych przez dokumenty Wykonawcy.

Ogólne wymagania projektowe i realizacyjne:

- przygotowanie inwestycji i jej realizacja przeprowadzona zostanie zgodnie z obowiązującymi wymogami prawnymi, w szczególności zgodnie z wymogami wynikającymi z treści:
  - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2022 poz. 2206),
  - Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2022 poz. 2185),
  - Obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225), oraz
  - innymi obowiązującymi przepisami i normami właściwymi dla przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania projektu budowlanego przedstawi Zamawiającemu koncepcję prac, a Zamawiający po dokonaniu ustaleń z Wykonawcą przekaże akceptację rozwiązań.

Dokumentacja musi zawierać projekt budowlany i wykonawczy dla wskazanych powyżej branż oraz przedmiar robót i kosztorys inwestorski. Projekt budowlany zostanie opracowany w zakresie zgodnym z wszelkimi uwarunkowaniami prawnymi dotyczącymi realizowanego zakresu prac. W skład dokumentacji wchodzić będzie również plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ). Dokumentacja wykonawcza winna być opracowana z uwzględnieniem wszelkich warunków wynikających z dokonanych uzgodnień i opinii.

Wykonawca dostarczy Zamawiającemu również dokumentację powykonawczą z naniesionymi w sposób czytelny wszelkimi zmianami wprowadzonymi w trakcie prowadzenia prac, instrukcje rozruchowe, eksploatacyjne i konserwacji, wytyczne dla stosowanego paliwa oraz instrukcje BHP do obsługi w warunkach normalnej eksploatacji i sytuacji awaryjnych.

Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

- uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich pozwoleń, uzgodnień i decyzji,
- uzgodnieniu wszelkich aspektów realizacji inwestycji z właścicielami lub zarządcami istniejącej infrastruktury w zakresie wydania warunków technicznych usunięcia kolizji (przebudowy) z istniejącą infrastrukturą techniczną uzbrojenia terenu,
- uzyskania od właściwego Dystrybutora Energetycznego warunków przyłącza instalacji fotowoltaicznej do sieci energetycznej,
- przygotowania w imieniu Zamawiającego kompletnego wniosku zgłoszenia budowy lub pozwolenia na budowę wraz z uzyskaniem prawomocnych decyzji administracyjnych w tym zakresie,
- wykonania wymaganych map do celów projektowych,
- wykonania dokumentacji projektowej, opracowanie przedmiarów robót, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót zgodnie z przepisami Rozporządzenia 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 poz. 2454),
- zapewnienia kompleksowej obsługi geodezyjnej, o ile będzie wymagana,

- zastosowane układy aparatury kontrolno-pomiarowej i automatyki dla urządzeń współpracujących w kotłowni i instalacji fotowoltaicznej muszą posiadać wspólny program zarządzania wytwarzaniem i rozbioru ciepła na potrzeby C.O., C.W.U. i energii elektrycznej,
- przeprowadzenia oględzin budynku pod kątem występowania siedlisk gatunków wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunków zwierząt (Dz.U. 2016 poz. 2183, z późn. zm.) oraz Obwieszczeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2022 poz. 2380) (ekspertyzy przyrodniczej), a w przypadku ich stwierdzenia wystąpienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu o wydanie zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- opracowania wymaganych ekspertyz i operatów,
- pozyskania wszelkich wymaganych zgód i odstępstw od warunków technicznych dla zlokalizowanej w piwnicy budynku.

Wykonawca jest odpowiedzialny za poprawne usytuowanie wszystkich części robót, a także zapewni niezbędną obsługę geodezyjną, o ile przepisy prawa tego wymagają. Po zakończeniu robót budowlanych Wykonawca wykona powykonawczą inwentaryzację geodezyjną i dostarczy ją Zamawiającemu.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich wymaganych projektów budowlanych dla branży architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej, elektrycznej oraz aparatury kontrolno-pomiarowej i automatyki (dalej: AKPiA) wraz z przeprowadzeniem uzgodnień higieniczno-sanitarnych oraz z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

W przypadku odkrycia w czasie prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje podejrzenie, że jest zabytkiem archeologicznym, Wykonawca jest zobowiązany wstrzymać w tym miejscu roboty budowlane, zabezpieczyć zabytek i miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Zamawiającego. Jeżeli Wojewódzki Konserwator Zabytków nakaże przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych Wykonawca powiadomi o tym fakcie Zamawiającego i zorganizuje roboty w taki sposób, aby przedmiotowy teren udostępnić Zamawiającemu na okres niezbędny do wykonania badań (wynikający z zakresu prac wskazanych w decyzji Konserwatorskiej). Wykonawca robót budowlanych zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą prac archeologicznych w celu jak najszybszego zwolnienia terenu prac archeologicznych przez archeologów pod roboty budowlane.

W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić Wojewodę Wielkopolskiego – zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie przyrody. Wszelkie uzgodnienia powinny być przekazywane na bieżąco do wiadomości Zamawiającego i wskazanego przez niego Inspektora Nadzoru. Inspektor Nadzoru Robót Budowlanych, w porozumieniu z Zamawiającym, ustali dalszy tok postępowania.

Wykonawca robót budowlanych będzie niezwłocznie przekazywał Zamawiającemu kopie wszelkich dokumentów dotyczących badań archeologicznych i innych działań związanych z obiektami zabytkowymi, poświadczone za zgodność z oryginałem.

W przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej Wykonawca zaprojektuje i wykona ich przebudowę i zabezpieczenie.

Wykonawca opracuje harmonogram i sposób wykonywania robót, a także zabezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt plac budowy, utrudniając przedostanie się na teren budowy osobom postronnym.

Wykonawca uzyska w imieniu i na rzecz Zamawiającego wszystkie wymagane dla zadania warunki techniczne przebudów, uzgodnienia, opinie i zatwierdzenia wymagane prawem, a także wszystkie wymagane dla realizacji zadania decyzje administracyjne.

Wykonawca uzyska warunki techniczne, pozwolenia, uzgodnienia i zatwierdzenia na przebudowę lub likwidację infrastruktury technicznej. Wszelkie niezbędne projekty oraz budowa, przebudowa lub likwidacja urządzeń infrastruktury spełniać będą wszystkie obowiązujące w tym zakresie normy i przepisy,

W przypadku potrzeby procedowania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych w myśl Ustawy prawo budowlane Wykonawca jest zobowiązany przygotować niezbędne materiały wraz z wnioskiem oraz uzyskać odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w ramach wynagrodzenia umownego i bez zmiany terminu realizacji.

Dla właściwego wykonania prac projektowych Zamawiający wymaga odbycia wizji lokalnej przez projektantów branż oddelegowanych do wykonania dokumentacji projektowej. Wizja lokalna odbędzie się w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, z udziałem przedstawiciela Zamawiającego.

Zamawiający oczekuje uwzględnienia przez Wykonawcę następujących aspektów wykonania projektu budowlanego:

1) Wykonawca przedstawi szczegółowy opis techniczny przyjętych rozwiązań wraz z uzasadnieniem ich wyboru i niezbędnymi obliczeniami technicznymi, waz z opisem przyjętej technologii robót,
2) Wykonawca zamieści wszelkie załączniki formalno-prawne,
3) wszelkie rysunki budowlane wykonane zostaną w odpowiedniej skali,
4) Wykonawca sporządzi kartę informacyjną przedsięwzięcia i/lub raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – wraz z uzyskaniem decyzji o środowiskowych wymaganiach (o ile będzie to wymagane),
5) wykonanie harmonogramu prac z uwzględnieniem testów i rozruchu systemu grzewczego, przygotowania ciepłej wody użytkowej i instalacji fotowoltaicznej.

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych Wykonawca przekaże Zamawiającemu 1 egzemplarz dokumentacji w celu uzyskania wstępnej opinii o zgodności opracowanej dokumentacji z przedmiotem zamówienia w zakresie ogólnych rozwiązań projektowych. Zamawiający w ciągu 5 dni roboczych wyda opinię wraz ze zgodą na złożenie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie zamiaru budowy.

Dla wykonanej dokumentacji projektowej, o ile będzie to wymagane, Wykonawca uzyska pozwolenie na budowę (lub dokona zgłoszenia budowy lub robót budowlanych), a także zgłosi rozpoczęcie robót budowlanych we właściwym inspektoracie Nadzoru Budowlanego.

Jeżeli prawo lub względy praktyczne wymagają, aby część dokumentów Wykonawcy było poddane weryfikacji przez osoby uprawnione lub uzgodnieniu przez odpowiednie władze, to czynności te dokonane zostaną przez i na koszt Wykonawcy przed przedłożeniem tejże dokumentacji do zatwierdzenia przez Zamawiającego. Dokonanie weryfikacji i/lub uzyskanie uzgodnień nie przesądza o zatwierdzeniu przez Zamawiającego, który odmówi zatwierdzenia w każdym przypadku stwierdzenia o niespełnianiu wymagań umownych przez dokumenty Wykonawcy.

Wykonawca przekaże Zamawiającemu kompletną dokumentację projektową w wersji papierowej (3 egz.) oraz na nośniku elektronicznym w formacie PDF dla dokumentów tekstowych i opisowych oraz DWG dla projektów budowlanych i inwentaryzacji. Do dokumentacji w formie papierowej i elektronicznej załączone również będą kopie aktualnych na dzień wykonania dokumentacji uprawnień projektantów dla każdej z branż oraz kopie zaświadczeń z Izby Inżynierów dla projektanta wiodącego i sprawdzającego.

Dokumentacja w wersji elektronicznej zostanie zapisana na płycie CD lub DVD, przy czym nośniki załączone zostaną do wersji papierowej dokumentacji, a także na nośniku elektronicznym typu pendrive (1 szt.). Każdy tom dokumentacji (opracowania) zapisany zostanie do pojedynczego pliku w formacie PDF z nazwą odzwierciedlającą temat opracowania.

Jakość skanowanych lub generowanych dokumentów, rysunków technicznych i zdjęć powinna umożliwiać odczytanie wszelkich detali i cech, a jednocześnie do wyświetlania i powielania danych. Materiały skanowane wchodzące w skład dokumentacji powinny być czytelne i umożliwiające wydruk z zachowaniem skali bez utraty jakości. Część graficzna dokumentacji projektowej przekazana zostanie w formatach PDF i DWG.

Przekazana Zamawiającemu dokumentacja musi być kompletna, wolna od wad i zgodna z obowiązującymi przepisami, potwierdzona stosownym oświadczeniem projektantów dla każdej z branży osobno. Wykonawca przekazując dokumentację projektową wyraża zgodę na jej powielanie przez Zamawiającego.

Dokumentacja przekazana Zamawiającemu musi być kompletna i zgodna z obowiązującymi przepisami, potwierdzona oświadczeniem projektanta. Wykonawca przekazując dokumentację Zamawiającemu przekazuje również majątkowe prawa autorskie oraz upoważnia Zamawiającego do powielania. Ponadto do dokumentacji załączona zostanie kopia aktualnych na dzień dokumentacji: uprawnień projektanta oraz kopia zaświadczenia z Izby Inżynierów projektanta i sprawdzającego.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Dokumentów Wykonawcy objętych powyższym wykazem i innych dokumentów niezbędnych dla wykonania przedmiotu zamówienia, zawierające koszty uzyskania wymaganych uzgodnień oraz stanowisk, postanowień i decyzji administracyjnych związanych z opracowaniem i zatwierdzeniem dokumentacji, realizacją i przekazaniem do użytkowania jest ujęte w ramach wynagrodzenia umownego.

Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych zostaną sporządzone dla każdego rodzaju Robót budowlanych wynikających z Projektu Budowlanego i Projektu Wykonawczego, opracowanych przez Wykonawcę w ramach niniejszej Umowy i po zatwierdzeniu przez Inżyniera będą stanowiły podstawę do oceny wykonania i odbioru Robót niezbędnych dla zrealizowania przedmiotu zamówienia.

Jeżeli po opracowaniu Projektu Budowlanego i Projektu Wykonawczego wyniknie potrzeba wykonania robót budowlanych nie wskazanych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym, to należy również opracować i przedstawić do przeglądu i akceptacji Inżyniera dodatkowe, niezbędne opracowania na te roboty oraz wykonać te roboty w ramach wynagrodzenia umownego.

3.3. Przygotowanie terenu budowy

Przekazanie terenu budowy Wykonawcy przez Zamawiającego nastąpi w momencie sporządzenia i obustronnego podpisania protokołu przekazania terenu budowy. Od tego momentu, aż do odbioru końcowego, Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia na terenie budowy.

Wykonawca jest zobowiązany wykonać i utrzymać na swój koszt:

- zabezpieczenie terenu budowy,
- zaplecze budowy,
- dostawę mediów,
- strzec znajdującego się tam mienia,
- zapewnić warunki bezpieczeństwa osób i mienia, warunki bezpieczeństwa i higieny pracy, ergonomii pracy oraz ochrony pożarowej.

Ponadto Wykonawca zobowiązuje się strzec teren budowy przed wstępem osób nieupoważnionych.

W czasie prowadzenia robót budynek będzie czynny. Po stronie Wykonawcy leży taki sposób prowadzenia robót, aby zapewnić bezpieczeństwo wszystkich ewentualnych użytkowników obiektu oraz osób postronnych. Wykonawca przekazywać będzie Zamawiającemu na każde wezwanie harmonogram prac i zakres wprowadzonych mechanizmów podnoszących bezpieczeństwo użytkowników budynku w trakcie prowadzonych prac.

Wykonawca ma obowiązek demontażu i ponownego montażu wyposażenia i mebli (w zakresie montażu – wskazanych przez Zamawiającego przy prowadzeniu prac), których usunięcie będzie niezbędne do wykonania robót budowlanych związanych z realizacją zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest także do uporządkowania pomieszczeń i terenu budowy po zakończeniu prac.

Wykonawca zorganizuje plac budowy i zaplecza w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie, możliwie najdalej od budynków mieszkalnych z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich. Za ewentualne szkody powstałe na skutek lub w wyniku działań Wykonawcy na terenie przyległym lub w istniejącej infrastrukturze odpowiadać będzie Wykonawca.

Magazyny, składy i bazy transportowe należy wyposażyć w sprawne urządzenia gospodarki wodno-ściekowej. Ścieki socjalno-bytowe z zaplecza budowy należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywozić je do najbliższej oczyszczalni za pośrednictwem uprawnionych do tego podmiotów.

Powstające w trakcie budowy odpady należy segregować i magazynować w wydzielonym miejscu, w pojemnikach, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty. Odpady niebezpieczne, jakie mogą wystąpić w ramach robót budowlanych należy segregować i oddzielać od odpadów obojętnych i nieszkodliwych, celem wywozu przez specjalistyczne przedsiębiorstwa zajmujące się ich unieszkodliwianiem.

Wykonawca zorganizuje i wykona na potrzeby realizacji przedmiotu inwestycji plac budowy w miejscu zaakceptowanym przez Inspektora Nadzoru wskazanego przez Zamawiającego, umieści tablicę informacyjną o budowie, a w wymaganych miejscach zamieści tablice ostrzegawcze o odpowiedniej treści.

Wykonawca w trakcie realizacji robót zobowiązany jest do zapoznania się i stosowania przepisów zawartych we wszystkich regulacjach prawnych w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony pożarowej.

Wykonawca pokryje koszty zużytej energii elektrycznej jak i wody wraz z kosztami kanalizacji, w związku z czym na Wykonawcy ciąży obowiązek zamontowania urządzeń rozliczeniowych, których stan zostanie ustalony w obecności przedstawiciela Zamawiającego.

Wykonawca, nie wykluczając innych czynności niezbędnych do prawidłowego przygotowania terenu budowy, w ramach wynagrodzenia umownego uwzględni koszty związane z:

- czasowym zajęciem nieruchomości objętym zezwoleniem na wykonanie robót w zakresie przebudowy sieci uzbrojenia terenu oraz przebudowy innych dróg publicznych, tzn. oznaczeniem w terenie czasowych zajęć i określeniem ich powierzchni, inwentaryzacji nieruchomości, powiadomieniem właścicieli oraz spisaniem protokołów zarówno o rozpoczęciu czasowych zajęć, jak i ich zakończeniu,
- zawarciem umowy/umów na czasowe korzystanie z nieruchomości w przypadku potrzeby rozbiórki obiektów budowlanych oraz innych terenów niezbędnych Wykonawcy do przeprowadzenia prac,
- usunięciem, wybudowaniem lub przebudowaniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz usunięciem drzew i krzewów kolidujących z realizowaną inwestycją.

Wykonawca podejmie wszelkie niezbędne działania w celu zachowania przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na placu budowy oraz na terenach przyległych do placu budowy. Należy unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób trzecich, własności społecznej i innej, wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych podczas lub w następstwie wykonywanych robót.

Wykonawca, stosując się do tych wymagań, będzie mieć szczególny wzgląd na:

- lokalizację zapleczy budowy (baz, warsztatów, magazynów, składowisk, placów postojowych maszyn budowlanych) oraz dróg dojazdowych – w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie, a po zakończeniu prac – porządkowanie terenu,
- zachowanie środków ostrożności oraz zabezpieczenie ternu przed możliwością powstania pożaru, zanieczyszczeń powietrza pyłami i gazami, zanieczyszczeń zbiorników wodnych i cieków substancjami ropopochodnymi lub toksycznymi,
- zabezpieczenie miejsc wyznaczonych do składowania substancji podatnych na migrację wodną, terenowych stacji obsługi samochodów i maszyn budowlanych w obrębie bazy – poprzez wyłożenie terenu materiałami izolacyjnymi do czasu zakończenia budowy,
- zapewnienie stanowiska do czyszczenia kół pojazdów przy wyjazdach z budowy na drogę publiczną utwardzoną.

Zaplecze budowy powinno być zlokalizowane na gruncie, do którego Wykonawca ma tytuł prawny lub pisemną zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego.

Zaplecze należy lokalizować na nieużytkach, terenach z zabudową usługową, przemysłową, magazynową, najlepiej bez skupisk zieleni wysokiej. Występujące drzewa i krzewy należy zabezpieczyć osłonami ochronnymi.

Przy organizacji zaplecza budowy Wykonawca zapewni:

- organizację robót w taki sposób, aby zminimalizować ilość powstających odpadów budowlanych,
- ogrzewanie budynków zaplecza budowy przeznaczonych na pobyt ludzi,
- przygotowanie pomieszczeń sanitarnych dla zaplecza budowy lub w przypadku braku możliwości podłączenia ww. urządzeń do istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej wyposażenia go w przenośne sanitariaty, regularnie opróżniane lub odprowadzenie ścieków bytowych do tymczasowych zbiorników bezodpływowych, a następnie ich wywożenie do oczyszczalni ścieków, zapewnienie pojemników na odpady stałe,
- zapewnienie w rejonie aktualnie prowadzonych robót przenośnych toalet oraz kontenerów na odpady,
- tankowanie maszyn i urządzeń paliwem płynnym na przewidzianym placu postoju maszyn przy zapleczu budowy, w sposób niedopuszczający do skażenia gruntu lub cieków wodnych – przy czym zalecane jest wykorzystanie istniejących w sąsiedztwie stacji paliw.

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z treścią Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2022 poz. 2127), w szczególności zapewniając segregację i składowanie odpadów w wydzielonym, odpowiednio zabezpieczonym miejscu, w razie potrzeby w pojemnikach, zapewniając ich regularny wywóz przez upoważnione podmioty. Odpady niebezpieczne, jakie mogą się pojawić w trakcie prowadzonych robót budowlanych, należy oddzielić od odpadów obojętnych i nieszkodliwych celem wywozu przez specjalistyczne przedsiębiorstwo zajmujące się ich utylizacją.

3.4. Architektura

Zamawiający wymaga, aby zastosowane elementy i urządzenia spełniały wymogi określone w Obwieszczeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020 poz. 2351, ze zm.).

3.5. Konstrukcja

Zamawiający wymaga, aby zastosowane elementy i urządzenia spełniały wymogi określone w Obwieszczeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020 poz. 2351, ze zm.).

Jeżeli zaistnieje taka konieczność, Wykonawca wykona we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie materiały dla konstrukcji budynku (np. ekspertyzy techniczne dotyczące nośności obiektu wraz z propozycją optymalnego rozmieszczenia paneli fotowoltaicznych oraz central wentylacyjnych i przeniesionych na dach klimatyzatorów).

3.6. Instalacje budowlane

Urządzenia i wyroby budowlane stosowane przez Wykonawcę muszą:

- być fabrycznie nowe,
- posiadać instrukcję obsługi i użytkowania w języku polskim,
- posiadać pisemną gwarancję producenta lub Wykonawcy w zakresie jakości,
- być wprowadzone do obrotu handlowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz. U. z 2022 r. poz. 1854),
- posiadać deklarację zgodności z przepisami określonymi we wspólnotowym prawodawstwie harmonizacyjnym oraz przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG - oznaczenie „CE”,
  lub
  posiadać krajową deklarację właściwości użytkowych wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1213) - oznaczenie „B”.

Zastosowane gruntowe pompy ciepła w odniesieniu do ogrzewania pomieszczeń muszą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) Nr 811/2013 z dnia 18 lutego 2013 r. oraz w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2017/1369 z dnia 4 lipca 2017 r. ustanawiającym ramy etykietowania energetycznego i uchylającym dyrektywę 2010/30/UE. Pompy ciepła muszą spełniać w odniesieniu do ogrzewania pomieszczeń wymagania klasy efektywności energetycznej minimum A++.

W przypadku źródeł ciepła, wnioskodawca musi udokumentować spełnienie wymagań poprzez przekazanie Zamawiającemu stosownych certyfikatów lub etykiet klasy energetycznej, albo zaświadczeń producenta. **Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dla zastosowanych pomp ciepła przedłożył uzyskanie dla tychże urządzeń certyfikaty (np. Keymark) oraz potwierdził klasę efektywności urządzenia.**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie instalacji pomp ciepła na potrzeby ogrzewania budynku i przygotowania na potrzeby użytkowników ciepłej wody użytkowej. Wykonawca zdemontuje i zutylizuje zużyte elementy, przy czym ewentualne korzyści majątkowe z tego tytułu (jak sprzedaż elementów na złom) leżeć będą po stronie właściciela budynku (analogicznie jak ma to miejsce w odniesieniu do likwidowanych źródeł ciepła).

Układ pomp ciepła należy projektować z buforem ciepła, dostosowanym do wielkości instalacji. W zależności od ilości stref grzewczych, należy zastosować rozwiązania uwzględniające strefy grzewcze dla każdej części funkcjonalno-użytkowej budynku, przy czym każda strefa grzewcza musi być sterowana przy wykorzystaniu dedykowanego sterownika pomieszczeniowego.

W przypadku instalacji pomp ciepła z wymiennikiem gruntowym Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia badań geologicznych gruntu w celu doboru głębokości odwiertów pionowych do pokrycia zapotrzebowania na moc stosowanych urządzeń, zgodnie z wymogami producentów stosowanych urządzeń.

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji lub określenia zapotrzebowania na moc cieplną budynku.

Wykonawca zobowiązany będzie do zakupu, dostawy i montażu aparatury, armatury i oprzyrządowania umożliwiającego uruchomienie i poprawną pracę kotłowni, a także do wymiany lub dostosowania instalacji przesyłowej w kotłowni wraz z izolacją rur przesyłowych w systemie grzewczym i C.W.U. w zakresie, w jakim będzie to wymagane do poprawnej pracy instalacji. Zastosowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą zapewniać osiągnięcie i utrzymanie wymaganych w wymogach prawnych i eksploatacyjnych temperatur w poszczególnych pomieszczeniach.

Modernizacja kotłowni, systemu grzewczego i przygotowania ciepłej wody użytkowej ma zapewnić:

- pokrycie zapotrzebowania na ciepło na potrzeby grzewcze budynku,
- pokrycie zapotrzebowania na ciepło na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- bezobsługową i poprawną pracę zamontowanych urządzeń,
- zaproponowane przez Wykonawcę rozwiązania muszą uwzględniać przerwy w pracy budynku oraz zmianę nastaw pracy źródła ciepła w cyklu dobowym i tygodniowym dla potrzeb systemu grzewczego,
- dostęp do poszczególnych urządzeń w kotłowni w celu umożliwienia prowadzenia prac eksploatacyjnych i serwisowych.

Modernizacja systemów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zapewni trwałość i niezawodność zastosowanych urządzeń, połączoną z optymalizacją (podniesieniem efektywności) pracy kotłowni oraz całego układu (łącznie z sieciami C.O. i C.W.U.). Dobór i montaż zasobnika C.W.U., wielkości bufora, armatury i oprzyrządowania leży po stronie Wykonawcy, przy czym ostateczna pojemność zasobnika zostanie ustalona z właścicielem danego budynku.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

Zamawiający wskazuje, że do odbioru systemu grzewczego wymagać będzie pisemnych protokołów z regulacji pracy instalacji.

Minimalne wymagania stawiane pompom ciepła przedstawiają się następująco:

Lp.	***Wyszczególnienie***	***Wartość***	***Sposób weryfikacji***
1.	Rodzaj pompy ciepła	Pompa ciepła typu powietrze-woda	Karta katalogowa
2.	Czynnik chłodniczy	Dopuszczony wymogami prawnymi	Karta katalogowa
3.	Rodzaj sprężarki	Hermetyczna typu scroll	Karta katalogowa

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Sposób weryfikacji
4.	Zakres pracy w trybie CO	od -30°C do +24°C	Karta katalogowa
5.	Utrzymanie mocy nominalnej	do -15°C temp. powietrza na zewnątrz bez użycia grzałek	Karta katalogowa
6.	Termostat pokojowy	Tak	Karta katalogowa
7.	Minimalna temperatura zasilania wody grzewczej przy temp. powietrza -15 oC	Minimum 55°C bez użycia grzałki	Karta katalogowa
8.	Minimalna temperatura zasilania wody grzewczej przy temp. powietrza -25 oC	Minimum 50°C bez użycia grzałki	Karta katalogowa
9.	Poziom mocy akustycznej jednostki zewnętrznej	Maks. 58dB	Karta katalogowa
10.	Poziom mocy akustycznej jednostki wewnętrznej	Maks. 41dB	Karta katalogowa
11.	Zasobnik CWU	Wykonany ze stali nierdzewnej	Karta katalogowa
12.	Zintegrowany układ automatyki pogodowej z czujnikiem zewnętrznym w standardzie	Tak	Karta katalogowa
13.	System zdalnej kontroli i obsługi pompy ciepła przez Internet	Tak	Karta katalogowa
14.	Sterownik i menu w języku polskim oraz pełna dokumentacja techniczna	Tak	Karta katalogowa
15.	Zintegrowany sterownik graficzny	Tak	Karta katalogowa
16.	ErP	Tak	Karta katalogowa

Zastosowane urządzenia muszą posiadać certyfikat potwierdzający wartość współczynnika COP zmierzonego zgodnie z normą PN-EN 14511 „Klimatyzatory, ziębiarki cieczy i pompy ciepła ze sprężarkami o napędzie elektrycznym, do grzania i ziębienia" wydanym przez właściwą akredytowaną jednostkę certyfikującą lub właściwe akredytowane laboratorium badawcze.

Połączenia hydrauliczne pomiędzy urządzeniami powinny zostać wykonane z rur o odpowiednich średnicach, zapewniających zalecany przepływ wypełniającego je czynnika. Rurociągi należy prowadzić najkrótszą możliwą trasą. Rurociągi należy wykonać z rur miedzianych lub stalowych oraz pozostałych materiałów dopuszczonych przez producenta pompy ciepła.

Izolację termiczną rurociągów grzewczych należy wykonać z wysokiej jakości otulin z pianki polietylenowej (PE) o maksymalnej temperaturze pracy do 95°C. Średnica rurociągów ma zostać określona na podstawie mocy i przepływów mających wystąpić w instalacji, zgodnie z wytycznymi normatywnymi. Pod uwagę mają zostać wzięte:

- wartość przepływu wody w rurociągach,
- wartość mocy cieplnej,
- różnica temperatur (delta t) zasilania i powrotu danej instalacji.

Prowadzenie prac wykończeniowych w ramach montażu instalacji pompy ciepła wymaga pozostawienia stanu budynku, w tym przegród i elementów instalacyjnych, w stanie niepogorszonym niż stan zastany. Prace wykończeniowe muszą uwzględniać wszystkie aspekty dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa i konserwacji występujących instalacji.

Po wykonanych pracach montażowych należy przystąpić do testów i sprawdzeń końcowych instalacji, które powinny obejmować minimum:

- sprawdzenie kompletności zamontowanej instalacji,
- sprawdzenie poprawności montażu i podłączenia do instalacji pompy ciepła oraz zabezpieczeń,
- sprawdzenie szczelności rurociągów i połączeń,
- sprawdzenie ciągłości izolacji ciepłochronnej,
- sprawdzenie poprawności podłączenia do sieci elektrycznej,
- sprawdzenie czy ciśnienie w instalacji znajduje się w dopuszczalnym zakresie,
- wykonanie odpowietrzenia instalacji,
- wykonanie pomiarów elektrycznych zgodnie z obowiązującym prawem.

Po przeprowadzeniu powyższych czynności i innych wymaganych obowiązującym prawem oraz po stwierdzeniu poprawności wykonanej instalacji należy dokonać pierwszego uruchomienia instalacji.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do sprawdzeń i kontroli procesu realizacji zamówienia na każdym jego etapie.

Moduły fotowoltaiczne muszą posiadać jeden z certyfikatów zgodności z normą:

- PN-EN 61215 „Moduły fotowoltaiczne (PV) z krzemu krystalicznego do zastosowań naziemnych - Kwalifikacja konstrukcji i aprobata typu" lub
- PN-EN 61646 „Cienkowarstwowe naziemne moduły fotowoltaiczne (PV) – Kwalifikacja konstrukcji i zatwierdzenie typu", lub
- z normami równoważnymi, wydanymi przez właściwą akredytowaną jednostkę certyfikującą. Data potwierdzenia zgodności z wymaganą normą nie może być wcześniejsza niż 5 lat licząc od daty zakupu urządzeń przez Wykonawcę.

Certyfikat zgodności inwertera z normą PN-EN 50549 Wymagania dla instalacji wytwórczych przeznaczonych do równoległego przyłączania do publicznych sieci dystrybucyjnych oraz posiadać oznakowanie „CE". W przypadku certyfikatu wystawionego w języku obcym należy załączyć tłumaczenie.

Dla wykonania instalacji fotowoltaicznych, dla każdej z lokalizacji oddzielnie, stawia się następujące wymagania:

- instalacja powinna uwzględniać badania statyki dachu (lub segmentu/połaci dachu, na której planowane jest wykonanie instalacji fotowoltaicznej) w przypadku realizacji przedsięwzięcia na dachach – o ile będzie ono wymagane, a stan techniczny dachu będzie budzić zastrzeżenia Wykonawcy,
- minimalny uzysk energetyczny musi wynosić 900 kWh/(kWp × rok),
- instalacja nowa to instalacja wyprodukowana nie wcześniej niż 24 miesiące przed dniem jej montażu,
- instalacja powinna posiadać odpowiednie zabezpieczenia przeciwprzepięciowe i odgromowe, o ile wynika to z projektu instalacji,

- instalacja fotowoltaiczna powinna zapewniać spełnianie warunków podstawowych opisanych w treści Ustawy prawo budowlane, w zakresie: nośności i stateczności konstrukcji oraz bezpieczeństwa użytkowania.
- projekt urządzeń fotowoltaicznych powinien być wykonany przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, lub równoważne – wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, wykonującą samodzielne funkcje techniczne w budownictwie w rozumieniu Ustawy prawo budowlane,
- projekt urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW musi być uzgodniony przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z treścią Ustawy prawo budowlane,

Wszelkie zastosowane materiały muszą odpowiadać wymaganiom technicznym zgodnym z obowiązującym prawem oraz posiadać aprobaty techniczne lub wymagane atesty higieniczne. Dodatkowo powinny być dostarczone i przechowywane w warunkach określonych w kartach technicznych.

Zamawiający jednocześnie wskazuje, iż wszelkie zastosowane urządzenia muszą być nowe i nieużywane oraz musza posiadać dokumenty zezwalające na ich stosowanie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Zamawiający wymaga, aby wszystkie wykonane instalacje budowlane były zrealizowane zgodnie z obowiązującym prawem, ze sztuką budowlaną, działały poprawnie (tj. w pełni służyły i zaspokajały celom, dla jakich są wykonane) i były wolne od wad.

Zamawiający jednocześnie wskazuje, iż wszelkie zastosowane urządzenia muszą być nowe i nieużywane oraz musza posiadać dokumenty zezwalające na ich stosowanie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Zamawiający wymaga, aby wszystkie wykonane instalacje budowlane były zrealizowane zgodnie z obowiązującym prawem, ze sztuką budowlaną, działały poprawnie (tj. w pełni służyły i zaspokajały celom, dla jakich są wykonane) i były wolne od wad.

Minimalne wymagania stawiane modułom fotowoltaicznym przedstawiają się następująco:

Lp.	***Wyszczególnienie***	***Wartość***	***Sposób weryfikacji***
1.	Typ ogniw	Krzem monolityczny	Karta katalogowa
2.	Sprawność modułu	21%	Karta katalogowa
3.	Moc maksymalna w STC	450W	Karta katalogowa
4.	Wartość bezwzględna temperaturowego wskaźnika mocy	0,40%/°C	Karta katalogowa
5.	Dopuszczalny prąd wsteczny	20A	Karta katalogowa
6.	Rama	Aluminiowa	Karta katalogowa
7,	Odporność na PID zgodnie z normą ICE 62804-1:2015 lub równoważną	Tak, potwierdzona certyfikatem	Karta katalogowa oraz protokół testów laboratoryjnych
8.	Współczynnik wypełnienia	0,755	Dokumenty z pomiarów parametrów

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Sposób weryfikacji
			elektrycznych w warunkach STC
9.	Tolerancja mocy	Tylko dodatnia	Karta katalogowa
10.	EL Test	Wymagany dla każdego modułu	Dokumentacja w formie elektronicznej dostarczona przez producenta modułów PV
11.	Szkło przednie z powłoką antyrefleksyjną	Tak	Karta katalogowa lub deklaracja producenta
12.	Wytrzymałość mechaniczna (parcie)	5400 Pa	Karta katalogowa
13.	Spadek mocy modułów po pierwszym roku pracy	Max. 3%	Karta katalogowa lub deklaracja producenta
14.	Gwarancja na wady ukryte	Min. 10 lat	Warunki gwarancji
15.	Gwarancja na moc	Min. 25 lat, liniowa, przy rocznym spadku nie większym, niż 0,7%/rok	Warunki gwarancji
16.	Kolorystyka	Ramka ciemna grafitowa	Karta katalogowa

Minimalne wymagania stawiane inwerterom fotowoltaicznym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Sposób weryfikacji
1.	Typ	Beztransformatorowy	Karta katalogowa
2.	Liczba zasilanych faz	1 lub 3	Karta katalogowa
3.	Sprawność euro	Min. 97,5%	Karta katalogowa
4.	Stopień ochrony	Min. IP65	Karta katalogowa
5.	Współczynnik zakłóceń harmonicznych prądu	Max. 3%	Karta katalogowa
6.	Deklaracja zgodności z Dyrektywą 2014/35/UE oraz z Dyrektywą 2014/30/UE	Tak	Deklaracja
7.	Spełnienie standardu sieci VDE 0126-1-1 oraz VDE-AR-N-4105	Tak	Karta katalogowa

Lp.	***Wyszczególnienie***	***Wartość***	***Sposób weryfikacji***
8.	Sposób chłodzenia	Naturalna konwekcja lub wentylacja wymuszona	Karta katalogowa
9.	Protokoły komunikacji	RS485 lub analogiczny	Karta katalogowa
10.	Komunikacja bezprzewodowa	Tak, WiFi lub Bluetooth	Karta katalogowa
11.	Gwarancja na wady ukryte	Min. 10 lat	Warunki gwarancji

Minimalne wymagania stawiane dwukierunkowemu układowi pomiarowemu przedstawiają się następująco:

Lp.	***Wyszczególnienie***	***Wartość***	***Sposób weryfikacji***
1.	Typ	Dwukierunkowy	Karta katalogowa
2.	Interfejs komunikacji z falownikiem	Modbus RTU lub równoważny	Karta katalogowa
3.	Zużycie własne	<10 W	Karta katalogowa
4.	Tryb pomiaru parametrów	Pośredni (przekładnikowy) lub bezpośredni	Karta katalogowa
5.	Możliwość regulacji mocy falownika w czasie rzeczywistym (dopasowanie mocy do zapotrzebowania obiektu)	Tak	Karta katalogowa
6.	Synchronizacja danych pomiarowych z systemem monitoringu falownika online	Tak	Karta katalogowa

Minimalne wymagania stawiane kablom solarnym przedstawiają się następująco:

Lp.	***Wyszczególnienie***	***Wartość***	***Sposób weryfikacji***
1.	Maksymalne dopuszczalne napięcie pracy DC wg. VDE	1,8 kV	Karta katalogowa
2.	Minimalna temperatura pracy	-40°C	Karta katalogowa
3.	Maksymalna temperatura pracy	120°C	Karta katalogowa
4.	Materiał żyły	Miedź	Karta katalogowa
5.	Budowa żyły	Wielodrutowa linka cynowana	Karta katalogowa

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Sposób weryfikacji
6.	Izolacja	Podwójna	Karta katalogowa
7.	Materiał w izolacji	Guma bezhalogenowa lub polietylen sieciowany	Karta katalogowa
8.	Dodatkowe właściwości	Odporność na promieniowanie UV oraz wodę	Karta katalogowa

Minimalne wymagania stawiane kablom zasilającym przedstawiają się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość	Sposób weryfikacji
1.	Maksymalne napięcie po stronie AC	1,0 kV	Karta katalogowa
2.	Minimalna temperatura pracy	-30°C	Karta katalogowa
3.	Maksymalna temperatura pracy	70°C	Karta katalogowa
4.	Materiał żyły	Miedź	Karta katalogowa
5.	Budowa żyły	Wielodrutowa lub jednodrutowa	Karta katalogowa
6.	Izolacja	Pojedyncza	Karta katalogowa
7.	Materiał w izolacji	Polwinit lub guma bezhalogenowa	Karta katalogowa
8.	Materiał powłoki zewnętrznej w przypadku zastosowania kabla/przewodu wewnątrz budynku	Polwinit lub guma bezhalogenowa	Karta katalogowa
9.	Dodatkowe właściwości w przypadku zastosowania zewnętrznego	Odporność na promieniowanie UV oraz wodę	Karta katalogowa

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca zastosował inteligentne rozwiązanie nadzoru nad wszystkimi instalacjami, łącznie z zainstalowaniem systemu w miejscu wskazania przez zamawiającego. System o którym mowa powyżej ma za zadanie wskazywać zapis aktualny oraz historyczny pracy wszystkich instalacji budowanych w ramach niniejszego projektu, łącznie z informacją o skutku ekologicznym jaki udało się uzyskać dzięki projektowi.

System umożliwi wizualizację, a także właściwą analizę pozyskanych danych o wyprodukowanej energii przez instalacje fotowoltaiczne objęte zadaniem. Monitorowaniem będą mogły zostać objęte następujące parametry: energia czynna, moc czynna, energia oddana do sieci wraz z możliwością ich obserwacji w czasie rzeczywistym z poziomu przeglądarki internetowej.

Dzięki systemowi istnieje możliwość precyzyjnego określenie poziomów produkcji i zużycia energii elektrycznej w rozbiciu na poszczególne godziny/pory dnia, co pozwoli zweryfikować parametry dystrybucyjne i zoptymalizować zakupy energii u dostawców. Do wdrożonego systemu zarządzania energią możliwe będzie sukcesywne dołączanie kolejnych elementów, umożliwiając podejmowanie kolejnych działań zwiększających efektywność energetyczną w obiektach gminnych.

System informatyczny pozwoli na wnikliwą analizę sposobu eksploatacji zainstalowanych ogniw fotowoltaicznych i podjęcie działań mających na celu ograniczenie nakładów ponoszonych przez gminę na zakup energii elektrycznej.

System wykorzystując pozyskane dane będzie umożliwiał tworzenie i monitorowanie dedykowanych wskaźników umożliwiających np. ocenę efektywności funkcjonowania systemów fotowoltaicznych, magazynu energii wpływu działań inwestycyjnych na poprawę efektywności energetycznej obiektów/gminy, współczynnik wykorzystania energii z instalacji fotowoltaicznej przez obiekt, kwota oszczędności z tytułu mniejszego zużycia energii elektrycznej (z PLN), ograniczenie emisji CO_2 (w tonach).

Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia dokumentacji projektowej – o ile wystąpi – z rzeczoznawcą do spraw przeciwpożarowych. Jednocześnie wskazuje się, że po stronie Wykonawcy leżą wszystkie czynności prowadzące do pełnego i poprawnego oddania instalacji do użytkowania, w tym np.:

- opracowanie trasy przebiegu przewodów instalacji – wraz z ich wykonaniem,
- dostawa i montaż urządzeń wraz z okablowaniem (po stronie AC i DC) i oprzyrządowaniem (m.in. inwertery, rozdzielnica elektryczna, dwukierunkowy licznik energii elektrycznej dedykowany dla falownika), z zastosowaniem elementów montażowych (konstrukcji) posiadającej stosowne atesty i certyfikaty,
- wykonanie odpowiedniego zabezpieczenia (w tym instalacji odgromowej i uziemiającej),
- wykonanie sprawdzających pomiarów elektrycznych, w tym m.in.: pomiarów:
    - ciągłości żył kabli,
    - rezystancji izolacji kabli,
    - rezystancji uziemienia,
    - skuteczności ochrony przeciwpożarowej,
    - parametrów instalacji fotowoltaicznej,
- uruchomienie instalacji,
- przeprowadzenie procedur: zgłoszenia i wyłączenia instalacji do sieci, w tym m.in. zgłoszenie do OSD mikroinstalacji fotowoltaicznej, uruchomienie i próby funkcjonalne z wykonaniem niezbędnych regulacji i ustawień oraz przeszkolenie wskazanego przez Zamawiającego personelu z zakresu obsługi urządzeń,
- przygotowanie dokumentacji powykonawczej,
- opracowanie skróconej instrukcji obsługi instalacji w języku polskim,
- świadczenie usług konserwacyjnych i naprawczych w okresie udzielonej gwarancji i rękojmi.

Zamawiający wymaga aby instalacja fotowoltaiczna wyposażona była w dwukierunkowy licznik energii elektrycznej kompatybilny z inwerterem zapewniając dostęp do wszystkich danych pomiarowych instalacji fotowoltaicznej oraz możliwość sterowania generacją falownika w czasie rzeczywistym uwzględniając zapotrzebowanie obiektu na energię (możliwość włączenia blokady wypływu energii do sieci z poziomu aplikacji).

Instalacja fotowoltaiczna powinna mieć możliwość monitoringu lokalnego i zdalnego. Wykonawca musi zapewnić dostawę urządzeń i elementów niezbędnych dla przekazywania danych z falownika do punktu dostępowego znajdującego się w obiekcie (właściciel każdego z budynków zapewni i wskaże Wykonawcy miejsce podłączenia do sieci internetowej). Wykonawca dokona konfiguracji systemu monitoringu

mikroinstalacji w uzgodnieniu z Zamawiającym z uwzględnieniem jego potrzeb. System monitoringu powinien umożliwiać odczyt:

- status pracy instalacji,
- mocy chwilowej,
- mocy pobieranej przez obiekt,
- zużycie i produkcja dobowa, tygodniowa, miesięczna i roczna,
- informacja o błędach i awariach.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania uziemienia instalacji. W przypadku montażu instalacji fotowoltaicznej na budynku, który posiada instalację odgromową, Wykonawca powinien dostosować ją do zainstalowanej instalacji fotowoltaicznej lub wykonać osobne uziemienie.

W zakresie instalacji przepięciowej od strony AC falowniki muszą być chronione minimum ogranicznikami przepięć typ II po stronie DC w przypadku zachowania odstępów separacyjnych. W przypadku braku możliwości zachowania odstępów separacyjnych konieczne jest zastosowanie po stronie DC ograniczników przepięć typ I i typ II. Niezależnie od zainstalowanej ochrony przepięciowej i odgromowej metalowe elementy konstrukcji oraz modułów należy objąć uziemionymi połączeniami wyrównawczymi.

Każda instalacja fotowoltaiczna musi mieć możliwość zbierania danych o ilości wyprodukowanej energii w cyklach dziennych miesięcznych i rocznych. Dane o ilości wyprodukowanej energii muszą być prezentowane lokalnie z wykorzystaniem wyświetlacza falownika lub innego urządzenia do prezentowania danych jeżeli falownik nie jest wyposażony w wyświetlacz.

Dodatkowo system monitorowania musi posiadać następujące funkcje:

- informacji o aktualnej mocy instalacji,
- informacji o uzyskach energii,
- przedstawianie komunikatów o błędach.

Do zadań wykonawcy należy konfiguracja systemu monitoringu. W przypadku wykorzystania do monitoringu dostępu przez Internet, doprowadzenie sygnału do falownika przewodowo lub bezprzewodowo leży po stronie wykonawcy. Zapewnienie łącza internetowego w obrębie budynku leży po stronie mieszkańca/właściciela obiektu.

System musi posiadać możliwość archiwizacji danych w okresie nie krótszym niż 5 lat.

Do połączenia modułów PV z falownikiem należy zastosować kable dedykowane do instalacji fotowoltaicznych odporne na UV i warunki zewnętrzne. Okablowanie powinno spełniać wymogi zgodne z normą PN-EN 50618 lub równoważną.

Zamawiający wymaga aby w ramach gwarancji producenckiej zapewniona była wymiana wadliwych elementów i urządzeń obejmująca demontaż i ponowny montaż naprawionych lub nowych elementów. Obowiązek wymiany spoczywać będzie na Wykonawcy przez cały okres gwarancji producenta.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

3.7. Wykończenie

Wszelkie zastosowane materiały i urządzenia, zastosowane do prowadzenia prac wykończeniowych, muszą być dopuszczone do powszechnego obrotu, spełniać normy określone przez Polski Komitet Normalizacyjny i posiadać aprobaty techniczne i atesty ITB. Transport, składowanie i przechowywanie materiałów odbywać się będzie zgodnie z instrukcjami producentów obowiązującymi w tym zakresie. Wykonawca zapewni, aby

tymczasowo składowane materiały i wyroby do czasu ich użycia były zabezpieczone przed zanieczyszczeniami i zachowały swą jakość i właściwości.

Wykonawca odpowiedzialny będzie za zastosowanie materiałów i urządzeń odpowiadających wymogom określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Wykonawca dostarczy i zamontuje nad każdym z wejść do budynku zadaszenia aluminiowe z poliwęglanem litym. Zadaszenia te pełnić będą funkcję ochronną wejść przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, takim jak wiatr, deszcz czy grad. Zamawiający definiuje następujące minimalne wymagania w tym zakresie:

- oparcie zadaszenia na zestawie wsporników i rynienek aluminiowych,
- płyta z poliwęglanu litego (szyba całkowicie przezroczysta) o grubości 3 mm,
- kotew montażowa o długości dostosowanej do aktualnych uwarunkowań lokalizacyjnych (zależna od grubości izolacji termicznej),
- zadaszenie z filtrem UV uodparniającym zadaszenie na przebarwienia w wyniku działania promieniowania słonecznego oraz działającego ochronnie na drzwi.

Występujące obecnie daszki nad drzwiami wejściowymi do budynku zostaną usunięte i zutylizowane na koszt Wykonawcy.

3.7.1. Prace wykończeniowe i roboty towarzyszące

Wykonawca przeprowadzi prace remontowe dla ścian wewnętrznych i stropów. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania podłoża w taki sposób, aby prace mogły być wykonane poprawnie, w tym w szczególności:

- oczyszczenie podłoża z kurzu, pyłów, wykwitów, pleśni, itp.,
- usunięcie nierówności,
- wypełnienie ubytków podłoża za pomocą warstwy wyrównawczej.

Prace remontowe obejmą równanie podłoża ścian oraz malowanie dwoma warstwami farby lateksowej w częściach wspólnych. Zamawiający wymaga, aby zastosowane materiały i farby umożliwiały czyszczenie na mokro (z wykorzystaniem zwilgoconej szmatki).

Krąg robót towarzyszących nie jest zamknięty. Obejmuje wszystkie prace, które będą wymagane do pełnego wykonania kompletu prac określonych w programie funkcjonalno-użytkowym i doprecyzowanych w wykonanej przez Wykonawcę koncepcji prac i dokumentacji projektowej (wraz z STWiORB).

3.8. Zagospodarowanie terenu

Wykonawca jest zobowiązany do organizacji placu i zaplecza budowy na własny koszt. Zamawiający nie zapewnia dozoru mienia Wykonawcy. Zamawiający wymaga również bieżącego usuwania z pomieszczeń gruzu i odpadów do pojemnika ustawionego na zewnątrz budynku, zamówionego na koszt Wykonawcy. Zabrania się wyrzucania gruzu i odpadów przez okna. Ponadto na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za ochronę wykonanych prac do zakończenia trwania umowy odbioru końcowego. Uszkodzone lub zniszczone podczas prac elementy oraz urządzenia Wykonawca naprawi lub odtworzy na własny koszt.

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu objętego pracami w okresie trwania realizacji przedsięwzięcia, aż do zakończenia i odbioru prac. Wykonawca dostarczy, zainstaluje i będzie utrzymywał tymczasowe urządzenia zabezpieczające, znaki ostrzegawcze oraz wszelkie inne środki niezbędne do ochrony robót, pracowników oraz wygody społeczności.

Wykonawca musi przewidzieć i wykonać zabezpieczenie zainstalowanych i funkcjonujących urządzeń i systemów w czasie wykonywanych prac przed uszkodzeniem, zapyleniem i zalaniem. Koszt zabezpieczenia

terenu objętego pracami nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest włączony w wynagrodzenie.

Wykonawca zorganizuje i zabezpieczy miejsce składowania materiałów pozyskanych z prac rozbiórkowych tak, aby nie stwarzały zagrożenia dla osób trzecich. Zamawiający na własny koszt i we własnym zakresie zatrudni branżowych inspektorów nadzoru. Wykonawca zobowiązany będzie do ustalenia z inspektorami nadzoru zatrudnionymi przez Zamawiającego sposób i termin przekazania informacji o użyciu podstawowych materiałów, a także o aprobatach technicznych i certyfikatach zgodności.

Zamawiający nie przewiduje szczególnych warunków związanych z zagospodarowaniem terenu, poza wskazanymi we wcześniejszych częściach opracowania.

3.9. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Podstawę formalną do przystąpienia przez Wykonawcę do rozpoczęcia robót stanowią:

- umowa zawarta między Zamawiającym a Wykonawcą,
- decyzja pozwolenie na budowę lub ostateczne (skuteczne) zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych we właściwym inspektoracie Nadzoru Budowlanego, o ile będzie wymagane,
- projekt budowlany dla poszczególnych branż wraz z projektami wykonawczymi,
- szczegółowy, zatwierdzony przez Zamawiającego, harmonogram robót.

Przed rozpoczęciem prac Wykonawca zweryfikuje dane wyjściowe przygotowane przez Zamawiającego, a także wykona na własny koszt wszelkie badania, analizy, inwentaryzacje uzupełniające oraz ekspertyzy niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.

Zamawiający przekaże Wykonawcy teren budowy w terminie określonym w treści umowy o wykonanie prac oraz wskaże punkty poboru wody, energii elektrycznej oraz pomieszczenia sanitarne, z których będą mogli korzystać robotnicy. Wykonawca pokryje koszty zużytej na potrzeby robót budowlanych mediów. W tym celu zamontuje na własny koszt liczniki zużycia, którego stan spisany zostanie w obecności inspektora nadzoru reprezentującego Zamawiającego.

Wykonawca w szczególności zobowiązany jest do:

1) zapewnienia nadzoru autora projektu (nadzór autorski) nad przebiegiem realizacji inwestycji,
2) zabezpieczenia terenu budowy w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracowników Wykonawcy, pracowników Zamawiającego, użytkowników obiektu oraz osób postronnych w trakcie realizacji prac na obiekcie,
3) zmniejszenia uciążliwego wpływu prowadzonych prac na otaczające środowisko, w szczególności właściwą organizację prac budowlanych wraz z optymalnym wykorzystaniem maszyn i urządzeń oraz ograniczenie czasu pracy sprzętu,
4) koordynacji robót branżowych wykonywanych na obiekcie,
5) zapewnienia dostaw urządzeń i materiałów zgodnie ze specyfikacją projektową,
6) ustalenia dni tygodnia oraz godzin prowadzenia prac budowlano-instalacyjno-remontowych z Zamawiającym,
7) wydzielenia miejsca prowadzenia prac z wykorzystaniem takich środków i narzędzi, jak obramowania, wygrodzenia taśmą ostrzegawczą, zastosowaniem tymczasowych płotów, itp. przy czym odbędzie się to na koszt Wykonawcy i nie podlega odrębnej zapłacie przez Zamawiającego,
8) udzielenia gwarancji na zakres określony w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym na okres min. 60 miesięcy,
9) usunięcia z terenu budowy wszelkich materiałów i urządzeń niespełniających wymogów jakościowych (zakwestionowanych przez inspektora nadzoru),

10) zapewnienia właściwego składowania i zabezpieczenia materiałów i urządzeń na terenie budowy,
11) wykonania wszystkich wymaganych prac oraz pomiarów, badań, analiz, prób i rozruchów zgodnie z obowiązującymi w Polsce normami branżowymi, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych,
12) usuwania usterek lub niezgodności z projektem wskazanych przez inspektorów nadzoru,
13) udziału w odbiorach technicznych robót budowlanych oraz w odbiorze końcowym robót budowlanych,
14) posprzątania terenu prowadzenia prac oraz placu budowy po zakończeniu prowadzenia robót.

Zamawiający zastrzega konieczność ścisłego przestrzegania przez Wykonawcę zaleceń producentów dotyczących poszczególnych urządzeń i materiałów podanych w ich instrukcjach fabrycznych lub dokumentacjach techniczno-ruchowych.

Do robót budowlanych wlicza się również wywóz gruzu powstałego wskutek prowadzonych prac, naprawę potencjalnych uszkodzeń powstałych w trakcie realizacji robót, uprzątnięcie terenu budowy wraz z likwidacją infrastruktury tymczasowej, wykonania drobnych prac budowlanych, np. odtworzenia nawierzchni trawiastych graniczących z obiektem, uległych zniszczeniu wskutek prowadzonych prac, itp. Zabrania się wyrzucania gruzu i odpadów przez okna.

Wywóz gruzu i złomu jest obowiązkiem Wykonawcy i zostanie wykonany na jego koszt. Po zakończeniu prac Wykonawca jest zobowiązany do przywrócenia zastanego standardu, przy czym wybór zastosowanych rozwiązań leży po stronie Wykonawcy.

Zamawiający nie zapewnia dozoru mienia Wykonawcy. Zamawiający wymaga również bieżącego usuwania z pomieszczeń gruzu i odpadów do pojemnika ustawionego na zewnątrz budynku, zamówionego na koszt Wykonawcy. Ponadto na Wykonawcy spoczywa odpowiedzialność za ochronę wykonanych prac do zakończenia trwania umowy odbioru końcowego. Uszkodzone lub zniszczone podczas prac elementy oraz urządzenia Wykonawca naprawi lub odtworzy na własny koszt.

Zamawiający dopuszcza inne rozwiązania techniczne o takim samym lub wyższym standardzie. W takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest wykazać, że rozwiązanie jest zasadne z ekonomicznego i ekologicznego punktu widzenia. W przypadku zastosowania przez Wykonawcę wariantu równoważnego konieczne jest pisemne uzasadnienie wyboru takiego wariantu wraz z uzyskaniem zgody Zamawiającego.

Zamawiający wymaga, aby wszelkie próby i badania prowadzone przed uzyskaniem odbiorów robót i przygotowaniem dokumentów związanych z oddaniem do użytkowania wybudowanych układów, obiektów budowlanych lub budowli były prowadzone w obecności osoby wyznaczonej przez Zamawiającego. W trakcie prób w drodze pomiarów należy dokonać weryfikacji osiąganej sprawności elektrycznej systemu fotowoltaicznego w odniesieniu do sprawności deklarowanej przez producenta elementów układu fotowoltaicznego.

Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia robót zgodnie z:

- zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową,
- specyfikacjami technicznymi,
- instrukcjami i wytycznymi dostarczonymi przez producentów zastosowanych przez Wykonawcę urządzeń i materiałów,
- normami prawnymi,
- aktualnym stanem wiedzy technicznej,

- dobrymi praktykami stosowanymi przy realizacji tego typu prac budowlanych.

Ponadto do obowiązków (i na koszt) Wykonawcy należy:

- zrealizowanie całego zakresu inwestycji zgodnie obowiązującym prawem oraz pozwoleniem na budowę lub skutecznym zgłoszeniem budowy lub innych robót budowlanych,
- zmniejszenie uciążliwego wpływu prowadzonych prac na otaczające środowisko, w szczególności:
  - właściwą organizację prac budowlanych, z optymalnym wykorzystaniem maszyn i urządzeń,
  - ograniczenie czasu pracy sprzętu – prace należy wykonywać w dni robocze od godziny 8^{00} do 16^{00},
- stosowanie do robót budowlanych wyłącznie materiałów najwyższej jakości, dopuszczonych do obrotu i stosowania zgodnie z zapisami Ustawy prawo budowlane,
- koordynacja robót branżowych wykonywanych na obiekcie,
- zapewnienie dostaw urządzeń i materiałów zgodnie ze specyfikacją projektową,
- wykonanie wszystkich wymaganych prac oraz pomiarów, badań, analiz, prób i rozruchów zgodnie z obowiązującymi w Polsce normami branżowymi, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych,
- usuwanie usterek lub niezgodności z projektem wskazanych przez Inspektora Nadzoru,
- udział w odbiorach technicznych robót budowlanych oraz w odbiorze końcowym robót budowlanych.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych wnioskodawca realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556). Ponadto w trakcie prowadzenia prac budowlanych obowiązkiem wnioskodawcy realizującego przedsięwzięcie jest uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. U.2022r., poz. 916, ze zm.).

Wykonawca przestrzegać będzie przepisów ochrony przeciwpożarowej i zobowiązany będzie do utrzymania sprawnego sprzętu przeciwpożarowego, wymaganego przez odpowiednie przepisy. Materiały łatwopalne składowane będą w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zostaną zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca odpowiedzialny będzie za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym wskutek realizacji robót lub przez personel Wykonawcy.

Wykonawca odpowiada za ochronę budowli i instalacji na powierzchni ziemi i za urządzenia podziemne. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót w taki sposób, aby stan tych budowli i instalacji nie uległ jakiemukolwiek pogorszeniu. W każdym innym przypadku Wykonawca odpowiedzialny będzie za naprawę lub odbudowę tych budowli. Wykonawca powinien posiadać odpowiednią polisę ubezpieczeniową od skutków swojej działalności.

Wykonawca podczas realizacji robót przestrzegać będzie zasad i przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. Wykonawca w szczególności ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia praz niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych.

Wykonawca zapewni we własnym zakresie i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne, sprzęt, odpowiednią odzież do ochrony życia i osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywania robót budowlanych. Kontroli i weryfikacji przez Zamawiającego będą poddawane w szczególności:

- rozwiązania zawarte w projekcie,
- stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów, potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodność parametrów z danymi zawartymi w projekcie i w specyfikacji technicznej przed ich zabudowaniem,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności z projektem wykonawczym, specyfikacja, techniczna, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Zamawiający nie będzie opłacał robót tymczasowych takich jak urządzenia transportowe, montaż lub demontaż ogrodzenia itp.

W ciągu wykonywania prac odbiorom częściowym podlegają prace zanikające, które każdorazowa wymagają udziału inspektora nadzoru. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu zakończenie prac wraz z pisemnym potwierdzeniem przez inspektorów nadzoru, określi termin przekazania zakończonych prac wraz z wykazem przedstawicieli Wykonawcy uczestniczących w czynnościach odbiorowych. Zamawiający na podstawie zgłoszenia Wykonawcy powoła komisję odbiorową.

Odbiór prac opisanych w programie funkcjonalno-użytkowym odbędzie się po przeszkoleniu osoby wskazanej przez Zamawiającego w zakresie eksploatacji urządzeń, przeprowadzenia: rozruchu urządzeń oraz prób eksploatacyjnych.

Wykonawca zgłosi Zamawiającemu zakończenie prac wraz z pisemnym potwierdzeniem przez inspektorów nadzoru, określi termin przekazania zakończonych prac wraz z wykazem przedstawicieli Wykonawcy uczestniczących w czynnościach odbiorowych. Zamawiający na podstawie zgłoszenia Wykonawcy powoła komisję odbiorową.

W trakcie prowadzenia czynności odbiorowych w terminie wskazanym przez Wykonawcę nastąpi przekazanie:

- dokumentacji powykonawczej, instrukcji obsługi urządzeń, kart technicznych lub aprobat oraz określenia kodów klasyfikacji środków trwałych (KŚT). Wszelkie wskazane dokumenty przekazane zostaną w formie papierowej (2 egz.) oraz w formie elektronicznej,
- uzyskanego w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie (o ile będzie wymagane),
- uzyskanego w imieniu Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie obiektu (o ile będzie wymagane),
- gwarancji na okres 60 miesięcy na zastosowane urządzenia, dach oraz prace budowlane,
- ważnych wyników badań, pomiarów i prób eksploatacyjnych, poprawność ciągu kominowego, pomiary elektryczne oraz książka dozorowa,
- dokumentacji wytwarzania energii w odnawialnym źródle energii, o której mowa w treści Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 14 sierpnia 2008 r. w sprawie szczegółowego zakresu obowiązku zakupu energii elektrycznej i ciepła wytworzonych w odnawialnych źródłach energii oraz obowiązku potwierdzania danych dotyczących ilości energii elektrycznej wytworzonej w odnawialnym źródle energii (Dz. U. Nr 156, poz. 969) (o ile będzie wymagane),
- kopii kart technicznych zastosowanych materiałów wraz z dodatkowymi obliczeniami, które potwierdzać będą spełnienie wymogów w zakresie izolacyjności cieplnej przegród, o których mowa w Obwieszczeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065 ze zm.) – dla okresu obowiązywania od 31 grudnia 2020 r.,
- certyfikatów, deklaracji dopuszczających do użytkowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, aktualnych na dzień odbioru.

Wykonawca przekaże Zamawiającemu instrukcje obsługi i konserwacji zastosowanych urządzeń w formie elektronicznej w języku polskim, w plikach PDF. Instrukcje te muszą zawierać:

- wykaz urządzeń i systemów, dla których zostały opracowane instrukcje obsługi, konserwacji i serwisu,
- stronę tytułową z nazwą urządzenia lub systemu, nazwą i pełnym adresem producenta oraz podstawowe dane charakterystyczne (nr ewidencyjny, podstawowe parametry techniczne),
- kartę gwarancyjną, świadectwo produkcji, certyfikat zgodności na znak bezpieczeństwa, aprobatę techniczną, atesty oraz wyniki prób i badań jakim poddane było urządzenie lub system w trakcie produkcji, montażu lub odbiorów,
- rysunek pokazujący lokalizację urządzenia na terenie obiektu,
- krótki opis zasady działania urządzenia,
- opis obsługi urządzenia w warunkach pracy normalnej,
- dokumentację techniczno-ruchową wykonaną przez producenta urządzenia,
- technologię, metodologię i harmonogram konserwacji/serwisu (w tym przeglądów, remontów i napraw),
- schematy i rysunki techniczne niezbędne do prowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych i napraw,
- wykaz niezbędnych materiałów eksploatacyjnych (wraz z ewentualnymi zamiennikami),
- dane kontaktowe producenta i autoryzowanego serwisu, zlokalizowanego najbliżej siedziby Zamawiającego.

Wykonawca przekaże również Zamawiającemu dokumentację powykonawczą, zgodną z zakresem i w formie określonej dla dokumentacji projektowej w poprzedniej części programu funkcjonalno-użytkowego. Dokumentacja powykonawcza przekazywana na nośnikach elektronicznych uzupełniona zostanie dodatkowo o materiały wskazane do przekazania w trakcie prowadzenia czynności odbiorowych oraz instrukcje obsługi, konserwacji i serwisu urządzeń.

3.9.1. Prace rozbiórkowe

W ramach prowadzonych prac Wykonawca zdemontuje istniejące źródło ciepła wszędzie tam, gdzie będzie to wymagane w przypadku montażu instalacji pomp ciepła. Zdemontowane źródła ciepła zostaną przez Wykonawcę zutylizowane, przy czym ewentualne korzyści majątkowe z tego tytułu zostaną przekazane właścicielowi budynku, na rzecz którego likwiduje się źródło grzewcze, a potwierdzenie utylizacji przekazane zostanie zarówno właścicielowi budynku, jak i Zamawiającemu.

3.9.2. Wytyczne serwisowe

Zamawiający wymaga, aby w okresie trwania gwarancji Wykonawca wykonywał cykliczne przeglądy zamontowanych instalacji. Urządzenia mają być serwisowane wedle wymagań producentów jednak nie rzadziej, niż 1 raz w ciągu roku z zastrzeżeniem, że ostatni z przeglądów ma się odbyć na 6 miesięcy przed zakończeniem gwarancji.

Wykonawca przedłoży harmonogram przeglądów wraz z ich zakresem do akceptacji Zamawiającego. Przegląd każdej z instalacji zakończy się podpisaniem stosownego protokołu serwisowego, w którym wyszczególnione zostaną wykonane czynności. Do podpisania protokołu zobowiązana jest osoba wykonująca przegląd, a także właściciel budynku objętego pracami serwisowymi).

Protokół musi zostać sporządzony w 3 egzemplarzach, po jednym dla: Zamawiającego, Wykonawcy, właściciela obiektu.

W razie stwierdzenia awarii lub uszkodzeń instalacji Wykonawca ma obowiązek usunięcia awarii lub uszkodzeń w terminach zapisanych w wymaganiach z zakresie gwarancji i rękojmi. W ramach przeglądu instalacji do obowiązków Wykonawcy będzie należeć sprawdzenie minimum:

- sprawdzenie szczelności instalacji hydraulicznej,
- analiza błędów urządzenia zapisanych w sterowniku urządzenia,
- sprawdzenie nastaw instalacji,
- sprawdzenie stanu izolacji termicznej.

W ramach przeglądu należy również wykonać czynności serwisowe przewidziane przez producentów urządzeń składających się na kompletną instalację pompy ciepła.

Przeprowadzenie czynności serwisowych musi zostać poprzedzone poinformowaniem właściciela nieruchomości o takowym zamiarze minimum 2 dni roboczych przed planowanym serwisem. Serwis musi zostać zakończony przekazaniem właścicielowi obiektu protokołem z wykonanych czynności serwisowych. Kształt i zakres protokołu zostanie ustalony z Zamawiającym na etapie realizacji inwestycji. Kopia protokołu dla każdego z obiektów musi zostać również przekazana Zamawiającemu w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia czynności serwisowych.

3.9.3. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu polega na finalnej ocenie jakości wykonywanych robót oraz ilości tych robót, które w dalszym procesie realizacji ulegną zakryciu.

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu będzie dokonany w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót. Odbioru tego dokonuje Inspektor nadzoru.

Gotowość danej części robót do odbioru zgłasza wykonawca wpisem do dziennika budowy i jednoczesnym powiadomieniem Inspektora nadzoru. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia o tym fakcie Inspektora nadzoru.

Jakość i ilość robót ulegających zakryciu ocenia Inspektor nadzoru na podstawie dokumentów zawierających komplet wyników badań laboratoryjnych i w oparciu o przeprowadzone pomiary, w konfrontacji z dokumentacją projektową, SST i uprzednimi ustaleniami.

3.9.4. Odbiór częściowy

Odbiór częściowy polega na ocenie ilości i jakości wykonanych części robót. Odbioru częściowego robót dokonuje się dla zakresu robót określonego w dokumentach umownych – elementy scalone lub grupy robót dla których opracowano szczegółową specyfikację techniczną.

Gotowość danej części robót do odbioru zgłasza wykonawca wpisem do dziennika budowy i jednoczesnym powiadomieniem Inspektora nadzoru. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia o tym fakcie Inspektora nadzoru.

Jakość i ilość robót ocenia Inspektor nadzoru na podstawie wizji lokalnej i zapoznania się ze stanem faktycznym wykonania robót, dokumentów zawierających komplet wyników badań laboratoryjnych i w oparciu o przeprowadzone pomiary, w konfrontacji z dokumentacją projektową, SST i uprzednimi ustaleniami. W przypadku braków w dokumentacji odbiorowej odbiór robót przerywa się do czasu jej uzupełnienia.

Odbiór częściowy robót dokonuje Inspektor nadzoru i kierownik budowy danej branży.

W przypadku stwierdzenia przez komisję, że jakość wykonywanych robót w poszczególnych asortymentach odbiega od wymaganej dokumentacją projektową i SST, komisja postępuje według postanowień umowy.

3.9.5. Odbiór ostateczny (końcowy)

Odbiór ostateczny polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do zakresu (ilości) oraz jakości.

Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru ostatecznego będzie stwierdzona przez Wykonawcę wpisem do dziennika budowy. Jednocześnie zgłoszenie gotowości do odbioru z potwierdzeniem przez Inspektora Nadzoru zostaje przekazane „Zamawiającemu".

Odbiór ostateczny robót nastąpi w terminie ustalonym w dokumentach umowy, licząc od dnia potwierdzenia przez Inspektora nadzoru zakończenia robót i przyjęcia kompletu dokumentów do odbioru końcowego. W przypadku braków w dokumentacji odbiorowej odbiór robót rozpoczyna się z dniem ich skompletowania.

Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od daty rozpoczęcia.

Odbioru ostatecznego robót dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Inspektora nadzoru i Wykonawcy. Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową i SST.

W toku odbioru ostatecznego robót, komisja zapozna się z realizacją ustaleń przyjętych w trakcie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorów częściowych oraz ustaleń roboczych i narad zwłaszcza w zakresie wykonania robót uzupełniających i robót poprawkowych.

W przypadkach niewykonania - wskazanych w protokołach odbiorów częściowych - robót poprawkowych lub robót uzupełniających w poszczególnych elementach konstrukcyjnych i wykończeniowych, komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru ostatecznego.

W przypadku stwierdzenia przez komisję, że jakość wykonywanych robót w poszczególnych asortymentach odbiega od wymaganej dokumentacją projektową i SST, komisja postępuje według postanowień umowy.

3.9.6. Dokumenty wymagane do odbioru ostatecznego (końcowego)

Podstawowym dokumentem jest protokół odbioru ostatecznego robót, sporządzony wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

Do odbioru ostatecznego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- dokumentację powykonawczą, tj. dokumentację budowy (projekt budowlany, wykonawczy, etc.) z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonania robót.
- dokumentacje projektową opracowana przez Wykonawcę w trakcie inwestycji (projekty warsztatowe),
- szczegółowe specyfikacje techniczne (podstawowe z dokumentów umowy i ew. uzupełniające lub zamienne),
- recepty i ustalenia technologiczne,
- dzienniki budowy i ewentualne książki obmiarów (oryginały),
- oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu robót zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami.
- oświadczenie kierownika budowy o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy,
- kopie uprawnień i przynależność do Izby Inżynierów wszystkich kierowników robót i kierownika budowy,
- oświadczenia i dokumenty niezbędne do uzyskania wszelkich wymaganych dla inwestycji odbiorów, pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia budowy,
- wyniki niezbędnych pomiarów kontrolnych, prób, badań, sprawdzeń,
- deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów, certyfikaty na znak bezpieczeństwa zgodnie z SST i programem zabezpieczenia jakości (PZJ),

- rysunki (dokumentacje) na wykonanie robót towarzyszących (np. na przełożenie linii telefonicznej, energetycznej, gazowej, oświetlenia itp.) oraz protokoły odbioru i przekazania tych robót właścicielom urządzeń,
- instrukcje obsługi urządzeń i maszyn oraz protokół z przeszkolenia personelu wskazanego przez Zamawiającego,
- dokumenty gwarancyjne,
- instrukcje użytkowania sporządzone w języku polskim,
- wykaz wyposażenia z jego wyceną,
- inne wymagane w umowie.

Ilość egzemplarzy dokumentacji: jeden komplet w wersji papierowej w segregatorach ze spisem treści oraz 1 egz. w wersji elektronicznej (wersja edytowalna i PDF).

Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej.

W przypadku, gdy wg komisji, roboty pod względem przygotowania dokumentacyjnego lub jakościowego nie będą gotowe do odbioru ostatecznego, komisja w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy ponowny termin odbioru ostatecznego robót.

Wszystkie zarządzone przez komisję roboty poprawkowe lub uzupełniające będą zestawione wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

Termin wykonania robót poprawkowych i robót uzupełniających wyznaczy komisja i stwierdzi ich wykonanie.

Jeśli odbiór ostateczny robót zakończy się pozytywnie, komisja podpisuje protokół odbioru końcowego. Data spisania protokołu jest datą zakończenia realizacji zamówienia, chyba ze umowa precyzuje inaczej. Protokół podpisuje Wykonawca, Zamawiający, kierownik budowy i inspektor nadzoru i inne osoby upoważnione przez strony.

3.9.7. Odbiór po okresie rękojmi lub gwarancji

Odbiór polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad, które ujawnią się w tym okresie (opinia Użytkownika/Administratora obiektu).

Odbiór będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej obiektu z uwzględnieniem zasad opisanych w punkcie „Odbiór ostateczny robót".

CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

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

Nie dotyczy.

Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego dla projektu inwestycyjnego pn. „***Termomodernizacja budynków zamieszkania zbiorowego na terenie Gminy Dąbie***" została przedstawiona w części opisowej i informacyjnej niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

Załącznik nr 2. Oświadczenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

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

Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego dla projektu inwestycyjnego pn. „***Termomodernizacja budynków zamieszkania zbiorowego na terenie Gminy Dąbie***" została przedstawiona w części opisowej i informacyjnej niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

Wyszczególnione przepisy nie zwalniają Wykonawcy z obowiązku stosowania wszelkich obowiązujących w Polsce przepisów i norm odnoszących się do zakresu inwestycji.

W szczególności wymienia się następujące przepisy prawne i normy:

- określone w programie funkcjonalno–użytkowym,
- 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,
- 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,
- obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225),
- rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- ustawa z dnia z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Załącznik nr 4. Kopia mapy zasadniczej

Załącznik nr 5. Wyniki badań gruntowo-wodnych

Zamawiający nie dysponuje aktualnymi wynikami badań gruntowo-wodnych. Zgodnie z formułą realizacji zamówienia, tj. w postaci *zaprojektuj i wybuduj* w treści programu funkcjonalno-użytkowego wskazano, iż Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia stosownych badań i analiz.

Załącznik nr 6. Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków

Nie dotyczy.

Załącznik nr 7. Inwentaryzacja zieleni

Zamawiający nie dysponuje aktualną inwentaryzacją zieleni. Zgodnie z formułą realizacji zamówienia, tj. w postaci *zaprojektuj i wybuduj* w treści programu funkcjonalno-użytkowego wskazano, iż Wykonawca nie jest zobowiązany do przeprowadzenia inwentaryzacji zieleni.

Załącznik nr 8. Dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

Nie dotyczy – Zamawiający nie dysponuje stosownymi danymi ze wskazanego zakresu.

Załącznik nr 9. Pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości

Nie dotyczy – Zamawiający nie dysponuje stosownymi danymi ze wskazanego zakresu.

Załącznik nr 10. Inwentaryzacja lub dokumentacja obiektów budowlanych obiektów budowlanych

Chełmno 21

dobre KLG 68M.1.2013

INVEST NIERUCHOMOŚCI
ROK ZAŁOŻENIA 2002
BIURO WYCEN MAJĄTKOWYCH
I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

FIRMA: INVEST Zbigniew Mijalski
ADRES: ul. Rumińska 10, 62-571 Stare Miasto
TEL./FAX: 63 2416100 GSM: 697 777 722
STRONA: konsorcjuminvest.pl
E-MAIL: biuro@konsorcjuminvest.pl
REGON: 311 550 760
NIP: 665-236-88-06
KONTO: 50102055581111173086500039

ZAKRES USŁUG FIRMY OBEJMUJE MIĘDZY INNYMI:

- szacowanie wartości ruchomości, nieruchomości, środków trwałych, praw do gruntów, budynków i budowli
- usługi geodezyjne
- zarządzanie nieruchomościami
- pośrednictwo przy sprzedaży i kupnie nieruchomości
- pośrednictwo kredytowe – współpracujemy z wiodącymi bankami

ZAPEWNIAMY:

- kompleksowe usługi
- rzetelność i terminowość
- profesjonalne opracowanie zgodnie z najnowszą wiedzą i Standardami Zawodowymi
- fachową pomoc i doradztwo

DOKONUJEMY WYCEN NIERUCHOMOŚCI DLA CELÓW:

- bankowo-hipotecznych
- skarbowo-podatkowych i amortyzacyjnych
- sądowych i komorniczych
- wywłaszczeniowych i odszkodowawczych
- uwłaszczeniowych i prywatyzacyjnych
- negocjacyjnych i ofertowych
- kupna-sprzedaży
- darowizn i spadków

WYKONAWCA OPERATU:

mgr inż. geod. Zbigniew Mijalski
- rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 4574
- zarządca nieruchomości licencja nr 16782
- pośrednik w obrocie nieruchomościami licencja nr 13341
- biegły sądowy w dziedzinie szacowania: nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem, ruchomości, ograniczonych praw rzeczowych oraz praw zobowiązaniowych

ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY

IJ/001/12/13
EGZ. NR 2

OPERAT

Z INWENTARYZACJI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNO-UŻYTKOWYM ORAZ BUDYNKIEM GARAŻOWYM DLA WYODRĘBNIENIA SAMODZIELNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

DANE O LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI	
WOJEWÓDZTWO	wielkopolskie
POWIAT	kolski
GMINA	Dąbie - obszar wiejski
OBRĘB	0005 - Chełmno Wieś
ARKUSZ MAPY	1
NUMER DZIAŁKI	429/2

Autor operatu:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ZBIGNIEW MIJALSKI 62-571 STARE MIASTO TEL. 697-777-722 (4179) UPRAWNIENIA NR 4574

pieczęć i podpis

Stare Miasto, dnia 27 grudnia 2013 r.

SPIS TREŚCI

Strony

1. Informacje ogólne o przedmiocie zlecenia ... 3
   - 1.1. Podstawa formalna opracowania ... 3
   - 1.2. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zlecenia ... 3
   - 1.3. Cel opracowania ... 3
   - 1.4. Podstawy prawne opracowania ... 3
   - 1.5. Uwagi ... 4
2. Identyfikacja nieruchomości ... 5
   - 2.1. Dane ewidencyjne ... 5
   - 2.2. Szkic mapy ewidencyjnej ... 5
   - 2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego ... 5
   - 2.4. Stan prawny nieruchomości ... 6
3. Charakterystyka użytkowo – funkcjonalna budynków ... 6
   - 3.1. Parametry techniczne obiektów ... 6
   - 3.2. Opis układu funkcjonalno – użytkowego ... 7
   - 3.3. Opis konstrukcji i elementów wykończenia obiektów ... 7
4. Zestawienia tabelaryczne ... 8
   - 4.1. Parametry techniczne budynków ... 8
   - 4.2. Tabela powierzchni użytkowej lokali ... 8
   - 4.3. Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych ... 9
   - 4.4. Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej ... 10
5. Rysunki inwentaryzacyjne ... 11

   Szkic usytuowania budynków na nieruchomości ... 11
   Rzut poziomy piwnic w budynku mieszkalno - użytkowym ... 12
   Rzut poziomy parteru w budynku mieszkalno - użytkowym ... 13
   Rzut poziomy I piętra w budynku mieszkalno - użytkowym ... 14
   Rzut poziomy parteru w budynku garażowym ... 15
6. Karty inwentaryzacyjne samodzielnych lokali ... 16

   Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 1 ... 16
   Karta inwentaryzacyjna lokalu użytkowego nr 1A (Biblioteka) ... 17
   Karta inwentaryzacyjna lokalu użytkowego nr 2A (Ośrodek Zdrowia) ... 18
   Karta inwentaryzacyjna lokalu użytkowego nr 2B (Gabinet Stomatologiczny) ... 19
   Karta inwentaryzacyjna lokalu użytkowego nr 3A (Apteka) ... 20
   Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 2 ... 21
   Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 3 ... 22
   Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 4 ... 23
   Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 5 ... 24
7. Załączniki ... 25

1. Informacje ogólne o przedmiocie zlecenia

1.1. Podstawa formalna opracowania

Opracowanie wykonano na podstawie Umowy o Dzieło z dnia 27 listopada 2013 r. zawartej z Gminą Miejską Dąbie reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Dąbie Pana Zbigniewa Mielczarka.

1.2. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zlecenia

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalno-użytkowym, w którym wyodrębniono pięć lokali mieszkalnych, aptekę, bibliotekę, ośrodek zdrowia, gabinet stomatologiczny oraz budynkiem garażowym z wyodrębnionymi trzema boksami garażowymi. Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr KN1K/00034510/6, obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 429/2, obręb Chełmno Wieś.

Zakres opracowania obejmuje budynek mieszkalno-użytkowy oraz budynek garażowy posadowione w granicach w/w nieruchomości.

Budynek mieszkalno-użytkowy	
Liczba kondygnacji nadziemnych budynku	2
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Liczba lokali mieszkalnych	5
Liczba lokali użytkowych	4

Budynek garażowy	
Liczba kondygnacji nadziemnych budynku	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Liczba boksów	3

1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest oznaczenie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali znajdujących się w budynku, dla potrzeb wyodrębnienia tych lokali jako samodzielnych nieruchomości lokalowych.

1.4. Podstawy prawne opracowania

1.4.1. Akty prawne

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz.266 z 2005 r. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z 1964 r. z późn. zm.).

1.4.2. Uwarunkowania prawne opracowania

Z treści ww. aktów prawnych wynikają następujące uwarunkowania prawne:

- Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
- Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi".
- W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

- Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia ww. stosunku niezbędne jest określenie, oddzielenie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.
- W wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.
- Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkowa lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

1.5. Uwagi

- Pomiary inwentaryzacyjne budynków prowadzono w dniu 17 grudnia 2013 r. Podczas prac inwentaryzacyjnych zostały pomierzone lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia przynależne oraz pomieszczenia wspólne w budynkach.
- Pomiary inwentaryzacyjne oraz wyznaczenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali oraz pozostałych pomieszczeń w budynkach przeprowadzono zgodnie z normą PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" oraz Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych ustalono podstawowe parametry techniczne budynków i zestawiono je w tabeli 4.1. pt. „Parametry techniczne budynków".
- W tabeli nr 4.2. pt. „Tabela powierzchni użytkowej lokali" zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w lokalach oraz powierzchnię użytkową każdego z lokali. Pomiary poszczególnych pomieszczeń ustalane były w świetle wykończonych ścian.
- W tabeli 4.3. pt. „Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych" zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń przynależnych do lokali. Kwalifikacji poszczególnych pomieszczeń jako przynależnych do wyodrębnianych samodzielnych lokali dokonano zgodnie ze wskazaniami najemców lokali.
- Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej rozliczono na podstawie treści art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – Tekst jednolity Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami, ustalając dla każdego z lokali mieszkalnych udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udziały zostały opisane ułamkiem zwykłym w wysokości przedstawionej w tabeli nr 4.4. „Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej".
- W części 5-tej opracowania zamieszczono szkic usytuowania budynków na nieruchomości oraz rysunki inwentaryzacyjne poszczególnych kondygnacji budynków, sporządzone na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.
- W części 6-tej opracowania zamieszczono karty inwentaryzacyjne sporządzone dla poszczególnych samodzielnych lokali mieszkalnych. Treść poszczególnych kart inwentaryzacyjnych poza schematami lokalizacji w budynku lokalu, zawierają także dane ewidencyjne zarówno nieruchomości wspólnych, jak i samodzielnego lokalu.

2. Identyfikacja nieruchomości

2.1. Dane ewidencyjne

Województwo	wielkopolskie
Powiat	kolski
Jednostka ewidencyjna	300904_5 Dąbie - obszar wiejski
Obręb	0005 - Chełmno Wieś
Arkusz mapy	1
Jednostka rejestrowa	G.116
Numer działki ewidencyjnej	429/2
Powierzchnia działki	0,3030 ha
Numer KW	KN1K/00034510/6
Położenie gruntów	Chełmno Wieś
Właściciel	udział 1/1 - Gmina Dąbie

2.2. Szkic mapy ewidencyjnej



2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie (Uchwała nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem UP - usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych).

2.4. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny inwentaryzowanej nieruchomości określono na podstawie wglądu do księgi wieczystej nr KN1K/00034510/6.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości
Wzmianki: Brak wpisu
- Położenie: m.in. województwo WIELKOPOLSKIE, powiat KOLSKI, gmina DĄBIE, miejscowość CHEŁMNO WIEŚ
- Numer działki: m.in. 429/2

Obszar: 9,9693 HA
Dział I - Spis praw
- Brak wpisu

Dział II – Własność
Wzmianki: Brak wpisu
- Właściciel:

Udział: 1/1: jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) – GMINA DĄBIE
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
Wzmianki: Brak wpisu
Numer wpisu: 1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚC DROGI - PRZEJAZDU I PRZECHODU NA SZEROKOŚCI 3 METRÓW PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1599 O POW. 0.02.05 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 1551/7 O POW. 0.01.41 HA POŁOŻONE W M. DĄBIE
- Przedmiot wykonywania: DZ. NR 1599 3 METRÓW

Numer wpisu: 2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚC GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA DZIAŁCE NR 88/1 O POW. 0.16.00 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 23 I 378 OBJĘTEJ KW 42556 OPISANEJ SZCZEGÓŁOWO W § 4 N/W UMOWY
- Przedmiot wykonywania: DZ. NR 1599 3 METRÓW

Numer wpisu: 3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 429/2 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 429/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ KN1K 57414/0, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONA W PAR 13 UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30 SIERPNIA 2010 ROKU REP A. 4246/2010
- Przedmiot wykonywania: DZIAŁKA NR 429/2

Dział IV – Hipoteka
Wzmianki: Brak wpisu
- Brak wpisu

(protokół z wglądu do księgi wieczystej w załącznikach)

3. Charakterystyka użytkowo – funkcjonalna budynków

3.1. Parametry techniczne obiektów

Budynek mieszkalno-użytkowy	
Powierzchnia zabudowy	350,89 m^2
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	286,32 m^2
Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	143,11 m^2
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	37,90 m^2
Powierzchnia pomieszczeń wspólnych	130,23 m^2

Budynek garażowy	
Powierzchnia zabudowy	105,84 m^2
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	75,63 m^2

3.2. Opis układu funkcjonalno – użytkowego

3.2.1. Rodzaj i przeznaczenie obiektów

Budynek mieszkalno-użytkowy, budynek garażowy.

3.2.2. Charakterystyka architektoniczna, układ funkcjonalny

Budynek mieszkalno-użytkowy w zabudowie wolno stojącej, piętrowy, bez poddasza użytkowego, częściowo podpiwniczony. Bryła budynku regularna z płaskim dachem. Wejścia do budynku usytuowane są od strony północnej, wschodniej i południowej. W budynku znajduje się: pięć lokali mieszkalnych (jeden na parterze, cztery na I piętrze) oraz cztery lokale użyteczności publicznej (apteka , biblioteka, ośrodek zdrowia, gabinet stomatologiczny) usytuowane na parterze.

Budynek garażowy w zabudowie wolno stojącej, parterowy, bez poddasza użytkowego oraz niepodpiwniczony. Bryła budynku regularna, oparta na rzucie wydłużonego prostokąta z płaskim dachem. Wejścia do budynku usytuowane są od strony południowej. W budynku wydzielone są trzy boksy garażowe (które stanowią pomieszczenia garażowe przynależne do poszczególnych lokali).

3.2.3. Instalacje, wyposażenie techniczne

Instalacje:
- Budynek mieszkalno-użytkowy: elektryczna, wodna z sieci wodociągowej, kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do podziemnego zbiornika bezodpływowego, ogrzewanie centralne z istniejącej kotłowni opalanej olejem opałowym oraz indywidualnych pieców opalanych węglem znajdujących się w lokalach nr 1 oraz 2, w lokalach nr 3 i 4 brak czynnej instalacji centralnego ogrzewania.
- Budynek garażowy: elektryczna.

3.3. Opis konstrukcji i elementów wykończenia obiektów

Budynek mieszkalno – użytkowy zrealizowany został w technologii tradycyjnej.
Elementy konstrukcyjne budynku:
- fundamenty budynku: z betonu żwirowego,
- ściany nadziemia: murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane (widoczne ubytki tynku w piwnicy),
- stropy: żelbetowe, stropy nad piwnicami ceramiczne typu „Kleina",
- dach: stropodach kryty papą,

Dane uzupełniające:
- stolarka okienna PCW oraz drewniana,
- stolarka drzwiowa płycinowa oraz stalowa,
- schody żelbetowe z wykładziną z masy lastryko, balustrady metalowe,
- posadzki: wykładziny z tworzyw sztucznych, lastryko, beton, posadzki na klatkach schodowych - lastryko,
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz na podstawie wizualnej oceny jego elementów stwierdzono, że budynek jest w dobrym stanie technicznym.

Budynek garażowy zrealizowany został w technologii tradycyjnej.
Elementy konstrukcyjne budynku:
- fundamenty budynku z betonu żwirowego,
- ściany nadziemia murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowane,
- dach: korytkowy, kryty papą,

Dane uzupełniające:

Posadzki: cementowe,
- stolarka drzwiowa: wrota garażowe drewniane – dotyczy garażu nr 2, 3; garaż nr 1 – brak wrót.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz na podstawie wizualnej oceny jego elementów stwierdzono, że budynek jest w dobrym stanie technicznym.

4. Zestawienia tabelaryczne

4.1. Parametry techniczne budynków

Łączna powierzchnia zabudowy	456,73 m²
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	286,32 m²
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	143,11 m²
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych	113,53 m²
Łączna powierzchnia pomieszczeń wspólnych	130,23 m²
Łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń	673,19 m²

4.2. Tabela powierzchni użytkowej lokali

W poniższej tabeli zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w lokalach oraz powierzchnię użytkową każdego z lokali ustaloną na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Nazwa lokalu	Numer lokalu	Budynek	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. pomieszczenia [m²]	Pow. użytk. lokalu [m²]
Lokal mieszkalny	1	Budynek mieszkalno-użytkowy	1.2	Przedpokój	9,46	**53,91**
			1.3	Pokój	15,03	
			1.4	Pokój	13,05	
			1.5	WC	1,38	
			1.6	Łazienka	2,94	
			1.7	Kuchnia	8,18	
			1.8	Kotłownia	3,87	
Lokal użytkowy - Biblioteka	1A	Budynek mieszkalno-użytkowy	1.1	Biblioteka	12,24	**12,24**
Lokal użytkowy – Ośrodek Zdrowia	2A	Budynek mieszkalno-użytkowy	1.9	Pom. gosp.	3,27	**73,61**
			1.10	WC	3,27	
			1.19	Rejestracja	9,49	
			1.20	Gabinet	8,20	
			1.21	Gabinet lekarski	10,08	
			1.22	Punkt szczepień	18,22	
			1.23	Szatnia	1,30	
			1.24	Gabinet lekarski	19,78	
Lokal użytkowy – Gabinet Stomatologiczny	2B	Budynek mieszkalno-użytkowy	1.12	Gabinet stomatologiczny	19,94	**19,94**
Lokal użytkowy - Apteka	3A	Budynek mieszkalno-użytkowy	1.14	Sala sprzedaży	19,84	**37,32**
			1.15	Zaplecze apteki	5,59	
			1.16	Łazienka	1,81	
			1.17	WC	1,31	
			1.18	Zaplecze apteki	8,77	

Lokal mieszkalny	2	Budynek mieszkalno-użytkowy	2.1	Przedpokój	8,17	**75,02**
			2.2	Łazienka	2,49	
			2.3	Kotłownia	2,01	
			2.4	Kuchnia	8,76	
			2.5	Pokój	21,08	
			2.6	Pokój	17,22	
			2.7	Pokój	15,29	
Lokal mieszkalny	3	Budynek mieszkalno-użytkowy	2.8	Łazienka	2,57	**59,11**
			2.9	Kuchnia	12,33	
			2.10	Przedpokój	4,31	
			2.11	Pokój	19,85	
			2.12	Pokój	20,05	
Lokal mieszkalny	4	Budynek mieszkalno-użytkowy	2.13	Pokój	20,50	**52,06**
			2.14	Przedpokój	6,09	
			2.15	Kuchnia	5,99	
			2.16	Pokój	16,55	
			2.17	Łazienka	2,93	
Lokal mieszkalny	5	Budynek mieszkalno-użytkowy	2.18	Pokój	19,86	**46,22**
			2.19	Pokój	10,14	
			2.20	Przedpokój	5,52	
			2.21	Przedpokój	3,97	
			2.22	Kuchnia	4,51	
			2.23	Łazienka	2,22	
					Razem	**429,43**

4.3. Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych

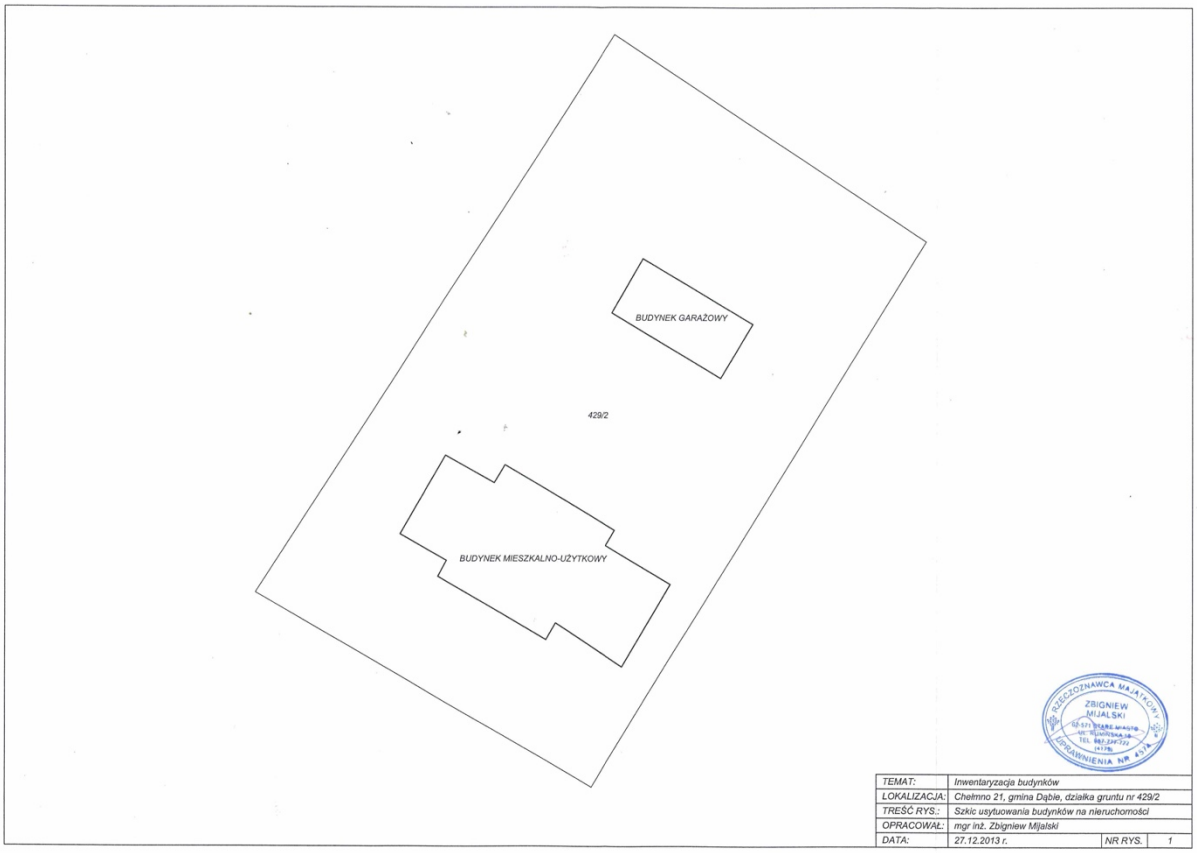
W poniższej tabeli zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń przynależnych ustalone na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Pom. przynależne do lokalu nr	**Budynek**	**Oznaczenie pomieszczenia**	**Nazwa pomieszczenia**	**Pow. użyt. pomieszczenia [m²]**	**Razem**
1	Budynek garażowy	1.2	Garaż 2	25,21	**25,21**
2	Budynek mieszkalno-użytkowy	01.5	Piwnica	13,74	**38,95**
	Budynek garażowy	1.3	Garaż 3	25,21	
3	Budynek mieszkalno-użytkowy	01.2	Piwnica	5,21	**30,42**
	Budynek garażowy	1.1	Garaż 1	25,21	
4	Budynek mieszkalno-użytkowy	01.3	Piwnica	5,21	**5,21**
5	Budynek mieszkalno-użytkowy	01.4	Piwnica	13,74	**13,74**
			Razem		**113,53**

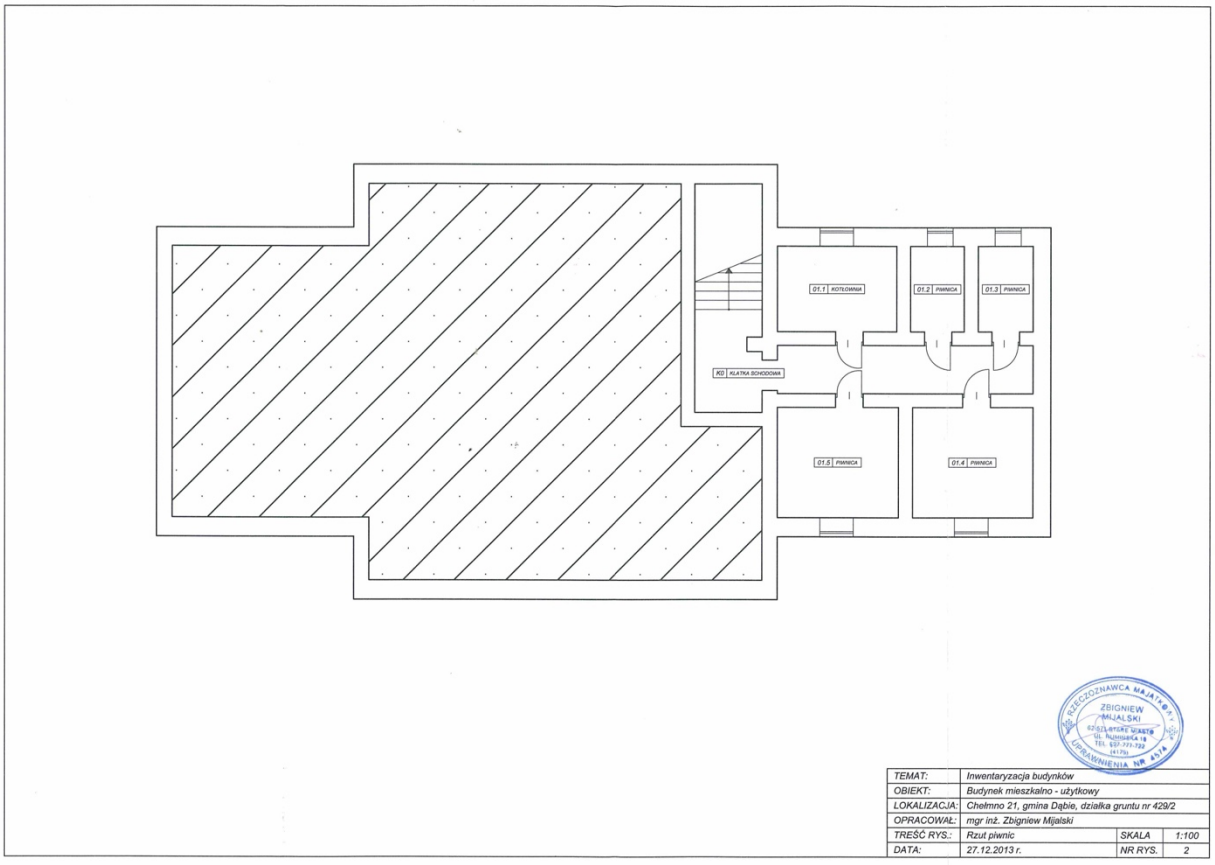
4.4. Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej

W poniższej tabeli rozliczono udziały w nieruchomości wspólnej związane z ich własnością.

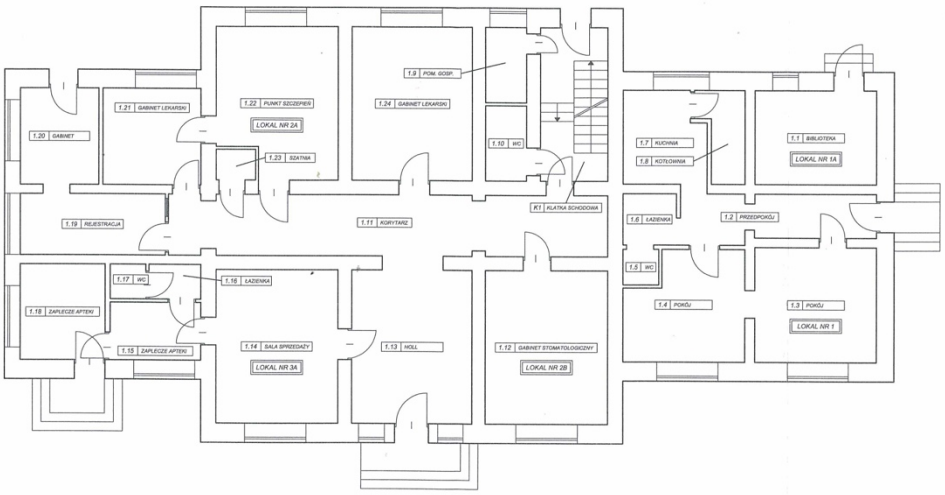
Numer lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [m²]	Oznaczenie pomieszczenia przynależnego	Budynek	Pow. pomieszczenia przynależnego [m²]	Udział w nieruchomości wspólnej
1	Lokal mieszkalny	53,91	1.2	Budynek garażowy	25,21	7912/54296
1A	Lokal użytkowy (Biblioteka)	12,24	-	-	-	1224/54296
2A	Lokal użytkowy (Ośrodek Zdrowia)	73,61	-	-	-	7361/54296
2B	Lokal użytkowy (Gabinet Stomatologiczny)	19,94	-	-	-	1994/54296
3A	Lokal użytkowy (Apteka)	37,32	-	-	-	3732/54296
2	Lokal mieszkalny	75,02	01.5	Budynek mieszkalno-użytkowy	13,74	11397/54296
			1.3	Budynek garażowy	25,21	
3	Lokal mieszkalny	59,11	01.2	Budynek mieszkalno-użytkowy	5,21	8953/54296
			1.1	Budynek garażowy	25,21	
4	Lokal mieszkalny	52,06	01.3	Budynek mieszkalno-użytkowy	5,21	5727/54296
5	Lokal mieszkalny	46,22	01.4	Budynek mieszkalno-użytkowy	13,74	5996/54296



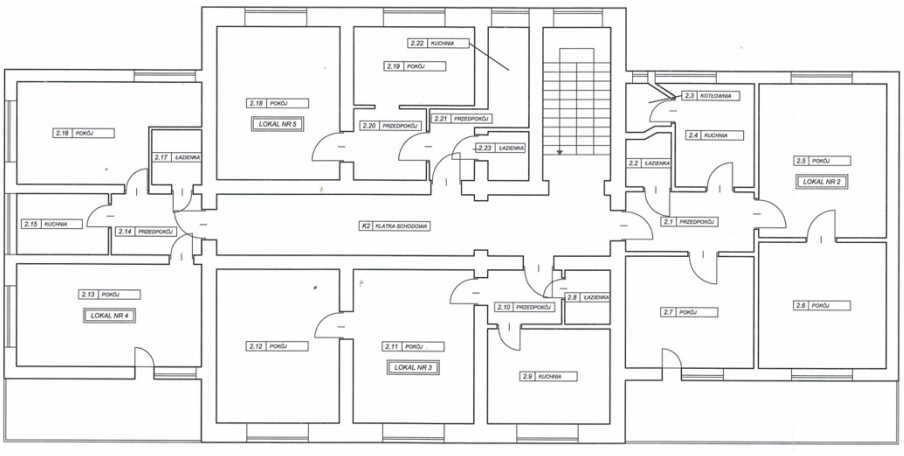
TEMAT:	Inwentaryzacja budynków
LOKALIZACJA:	Chełmno 21, gmina Dąbie, działka gruntu nr 429/2
TREŚĆ RYS.:	Szkic usytuowania budynków na nieruchomości
OPRACOWAŁ.:	mgr inż. Zbigniew Mijalski
DATA:	27.12.2013 r. NR RYS. 1



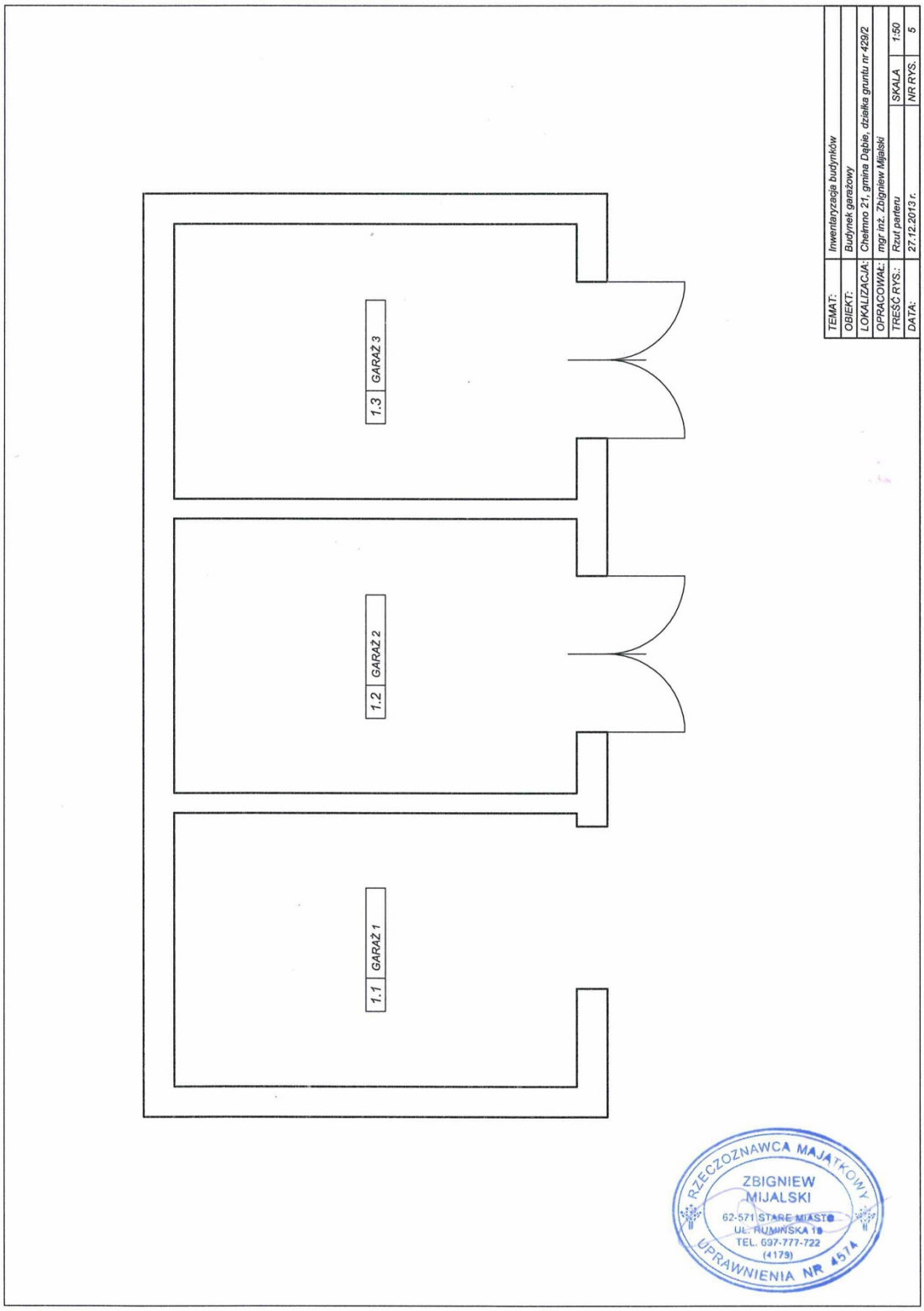
TEMAT:	Inwentaryzacja budynków
OBIEKT:	Budynek mieszkalno - użytkowy
LOKALIZACJA:	Chełmno 21, gmina Dąbie, działka gruntu nr 429/2
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Zbigniew Mijalski
TREŚĆ RYS.:	Rzut piwnic SKALA 1:100
DATA:	27.12.2013 r. NR RYS. 2



TEMAT:	Inwentaryzacja budynków		
OBIEKT:	Budynek mieszkalno - użytkowy		
LOKALIZACJA:	Chełmno 21, gmina Dąbie, działka gruntu nr 429/2		
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Zbigniew Mijalski		
TREŚĆ RYS.:	Rzut parteru	SKALA	1:100
DATA:	27.12.2013 r.	NR RYS.	3



TEMAT:	Inwentaryzacja budynków		
OBIEKT:	Budynek mieszkalno - użytkowy		
LOKALIZACJA:	Chełmno 21, gmina Dąbie, działka gruntu nr 429/2		
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Zbigniew Mijalski		
TREŚĆ RYS.:	Rzut piętra	SKALA	1:100
DATA:	27.12.2013 r.	NR RYS.	4


1.1 GARAŻ 1
1.2 GARAŻ 2
1.3 GARAŻ 3
TEMAT: Inwentaryzacja budynków
OBIEKT: Budynek garażowy
LOKALIZACJA: Chełmno 21, gmina Dąbie, działka gruntu nr 429/2
OPRACOWAŁ: mgr inż. Zbigniew Mijalski
TREŚĆ RYS.: Rzut parteru
SKALA 1:50
DATA: 27.12.2013 r.
NR RYS. 5
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ZBIGNIEW MIJALSKI
62-571 STARE MIASTO
UL. RUMIŃSKA 1
TEL. 697-777-722
(4179)
UPRAWNIENIA NR 4574

KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	1

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal mieszkalny
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	53,91
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	25,21
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	7912/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	parter
	Wykonano: 27.12.2013 r.

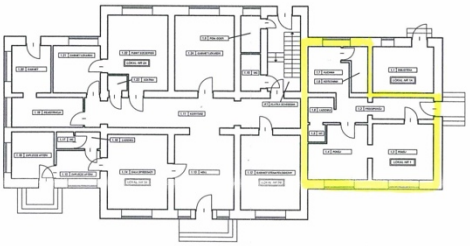
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.2	Przedpokój	9,46
1.3	Pokój	15,03
1.4	Pokój	13,05
1.5	WC	1,38
1.6	Łazienka	2,94
1.7	Kuchnia	8,18
1.8	Kotłownia	3,87

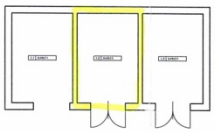
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.2	Garaż 2	25,21

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - PARTER



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU GARAŻOWYM



KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	1A

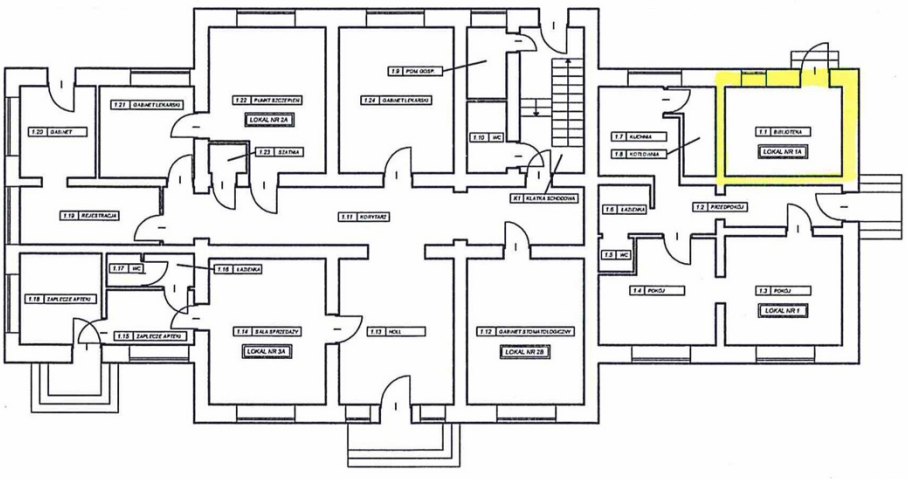
DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal użytkowy (Biblioteka)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	12,24
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	0,00
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	1224/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	parter
	Wykonano: 27.12.2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.1	Biblioteka	12,24

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWYM - PARTER



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ZBIGNIEW NIJALSKI
62-571 STARE MIASTO
UL. RUMIŃSKA 10
TEL. 697-777-722
(4179)
UPRAWNIENIA NR 4574

KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	2A

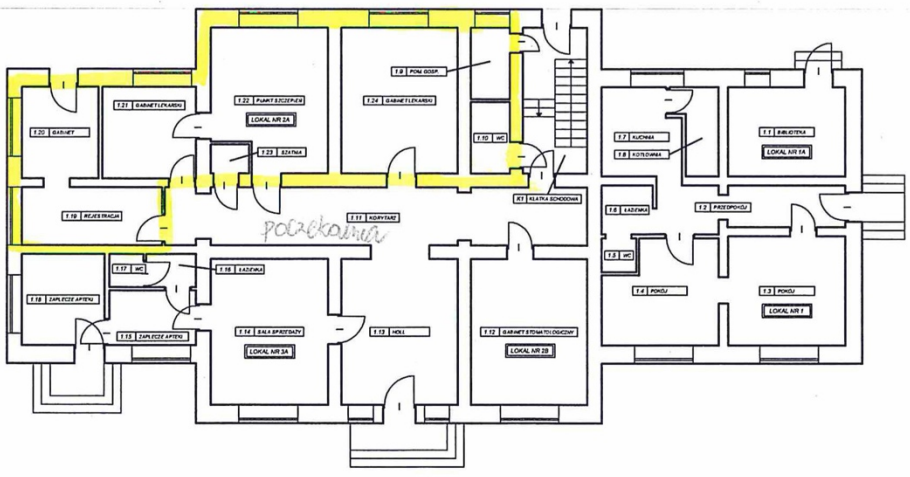
DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal użytkowy (Ośrodek Zdrowia)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	73,61
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	0,00
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	7361/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	parter
	Wykonano: 27.12.2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.9	Pom. gosp.	3,27
1.10	WC	3,27
1.19	Rejestracja	9,49
1.20	Gabinet	8,20
1.21	Gabinet lekarski	10,08
1.22	Punkt szczepień	18,22
1.23	Szatnia	1,30
1.24	Gabinet lekarski	19,78

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWYM - PARTER



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ZBIGNIEW MIJALSKI
UL. RUMIŃSKA 10
TEL. 697-777-722
(4179)
UPRAWNIENIA NR 4574

KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	2B

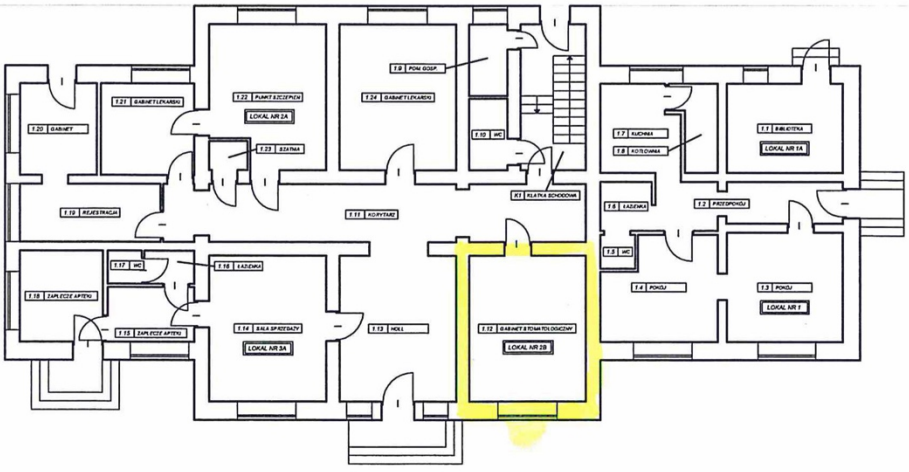
DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal użytkowy (Gabinet Stomatologiczny)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	19,94
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	0,00
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	1994/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	parter
	Wykonano: 27.12.2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.12	Gabinet stomatologiczny	19,94

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWYM - PARTER



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ZBIGNIEW MIJALSKI 62-571 STARE MIASTO UL. RUDNICKA 10 TEL 628-777-222 UPRAWNIENIA NR 657

KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	3A

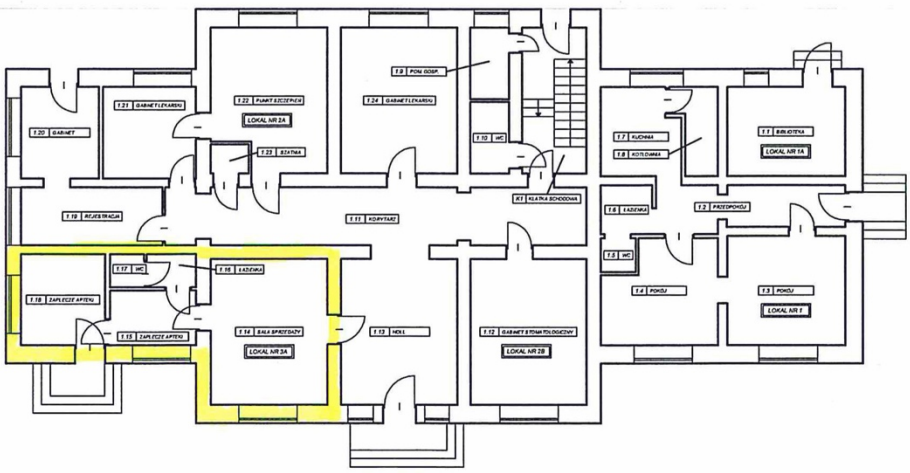
DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal użytkowy (Apteka)
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	37,32
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	0,00
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	3732/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	parter
	Wykonano: 27.12.2013 r.

WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
1.14	Sala sprzedaży	19,84
1.15	Zaplecze apteki	5,59
1.16	Łazienka	1,81
1.17	WC	1,31
1.18	Zaplecze apteki	8,77

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWYM - PARTER



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ZBIGNIEW MIJALSKI 62-571 STARE MIASTO UL. RUMIANKOWA 10 TEL. 697-727-722 (4179) UPRAWNIENIA NR 4574

KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	2

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal mieszkalny
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	75,02
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	38,95
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	11397/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	I piętro
	Wykonano: 27.12.2013 r.

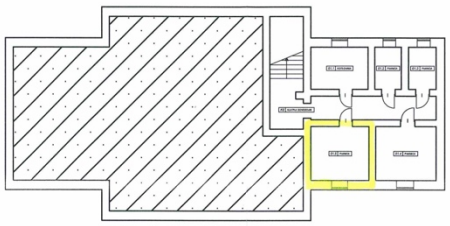
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
2.1	Przedpokój	8,17
2.2	Łazienka	2,49
2.3	Kotłownia	2,01
2.4	Kuchnia	8,76
2.5	Pokój	21,08
2.6	Pokój	17,22
2.7	Pokój	15,29

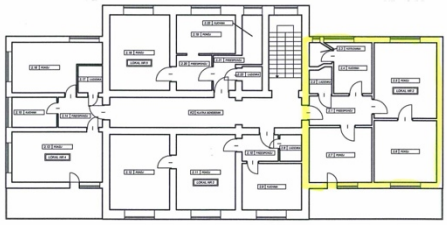
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
01.5	Piwnica	13,74
1.3	Garaż 3	25,21

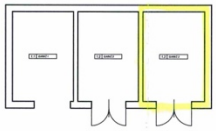
SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - PIWNICE



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - I PIĘTRO



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU GARAŻOWYM



KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	3

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal mieszkalny
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	59,11
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	30,42
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	8953/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	I piętro
	Wykonano: 27.12.2013 r.

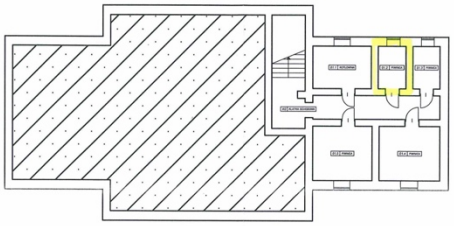
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
2.8	Łazienka	2,57
2.9	Kuchnia	12,33
2.10	Przedpokój	4,31
2.11	Pokój	19,85
2.12	Pokój	20,05

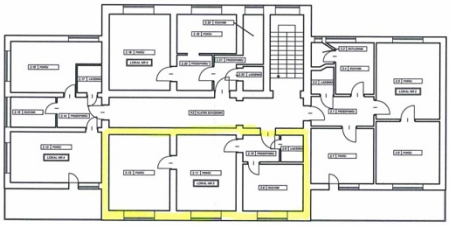
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
01.2	Piwnica	5,21
1.1	Garaż 1	25,21

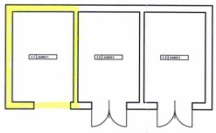
SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - PIWNICE



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWYM - I PIĘTRO



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU GARAŻOWYM



KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	4

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal mieszkalny
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	52,06
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	5,21
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	5727/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	I piętro
	Wykonano: 27.12.2013 r.

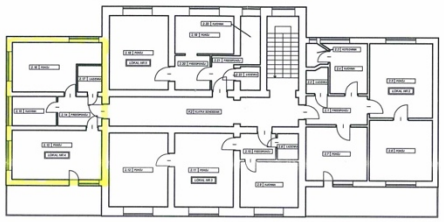
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
2.13	Pokój	20,50
2.14	Przedpokój	6,09
2.15	Kuchnia	5,99
2.16	Pokój	16,55
2.17	Łazienka	2,93

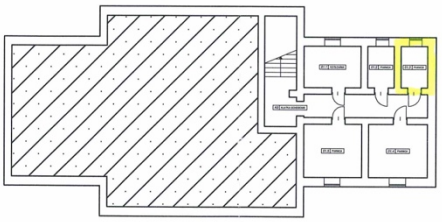
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
01.3	Piwnica	5,21

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - I PIĘTRO



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - PIWNICE



KARTA INWENTARYZACYJNA SAMODZIELNEGO LOKALU

Adres budynku	Chełmno 21, gmina Dąbie	Numer lokalu	5

DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	
NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ	KN1K/00034510/6
OZNACZENIE EWIDENCYJNE DZIAŁKI GRUNTU	obręb: 0005, Chełmno Wieś; działka nr 429/2

DANE EWIDENCYJNE SAMODZIELNEGO LOKALU	
RODZAJ LOKALU	lokal mieszkalny
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU [m2]	46,22
POWIERZCHNIA POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH [m2]	13,74
UDZIAŁ W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	5996/54296
USYTUOWANIE NA PIĘTRZE	I piętro
	Wykonano: 27.12.2013 r.

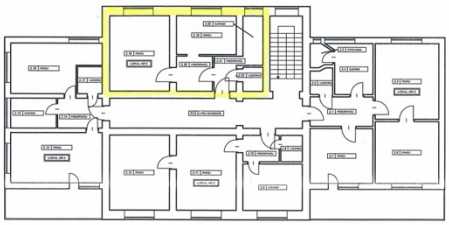
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
2.18	Pokój	19,86
2.19	Pokój	10,14
2.20	Przedpokój	5,52
2.21	Przedpokój	3,97
2.22	Kuchnia	4,51
2.23	Łazienka	2,22

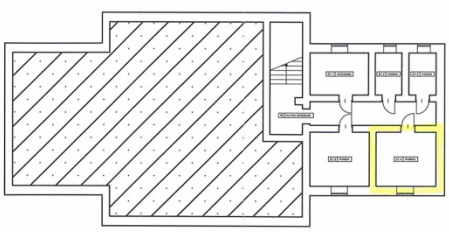
WYSZCZEGÓLNIENIE POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH

OZNACZENIE	NAZWA	POW. UŻYT.
01.4	Piwnica	13,74

SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ W LOKALU W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - I PIĘTRO



SCHEMAT LOKALIZACJI POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH W BUDYNKU MIESZKALNO - UŻYTKOWYM - PIWNICE



7. Załączniki

Protokół z wglądu do księgi wieczystej nr KN1K/00034510/6 ..... zał. nr 1

Protokół badania ewidencji gruntów i budynków ..... zał. nr 2

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ZBIGNIEW MIJALSKI
62-571 STARE MIASTO
UL. RUMIŃSKA 10
TEL. 697-777-722
(4179)
UPRAWNIENIA NR 4574

ZAŁ. NR 1

PROTOKÓŁ Z WGLĄDU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

Protokół sporządzony w trybie art. 155 ust. 2
ustawy o gospodarce nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r.
(Dz. U. Nr 102, poz. 651 z 2010 r. – tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Jednostka udostępniająca dane : Ministerstwo Sprawiedliwości – Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl)
Dokument z którego przeprowadzono odpis : księga wieczysta nr KN1K/00034510/6
Data sporządzenia wypisu : 19.12.2013 r.

Typ księgi wieczystej: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I – Oznaczenie nieruchomości
Wzmianki: Brak wpisu
- Położenie: m.in. województwo WIELKOPOLSKIE, powiat KOLSKI, gmina DĄBIE, miejscowość DĄBIE
- Numer działki: m.in. 429/2

Obszar: 9,9693 HA

Dział I - Spis praw
- Brak wpisu

Dział II – Własność
Wzmianki: Brak wpisu
- Właściciel:

Udział: 1/1: jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) – GMINA DĄBIE

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia
Wzmianki: Brak wpisu
Numer wpisu: 1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚC DROGI - PRZEJAZDU I PRZECHODU NA SZEROKOŚCI 3 METRÓW PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1599 O POW. 0.02.05 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 1551/7 O POW. 0.01.41 HA POŁOŻONE W M. DĄBIE
- Przedmiot wykonywania: DZ. NR 1599 3 METRÓW

Numer wpisu: 2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚC GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU NA DZIAŁCE NR 88/1 O POW. 0.16.00 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 23 I 378 OBJĘTEJ KW 42556 OPISANEJ SZCZEGÓŁOWO W § 4 N/W UMOWY
- Przedmiot wykonywania: DZ. NR 1599 3 METRÓW

Numer wpisu: 3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
- Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 429/2 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 429/1 OBJĘTEJ KSIĘGĄ KN1K 57414/0, SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONA W PAR 13 UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 30 SIERPNIA 2010 ROKU REP A. 4246/2010
- Przedmiot wykonywania: DZIAŁKA NR 429/2

Dział IV – Hipoteka
- Brak wpisu

Badania dokonał:

Zbigniew Mijalski
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ZBIGNIEW MIJALSKI
podpis
62-571 STARE MIASTO
UL. RUMIŃSKA 10
TEL. 697-777-722
(4175)
UPRAWNIENIA NR 4574

ZAŁ. NR 2

PROTOKÓŁ BADANIA EWIDENCJI GRUNTÓW

Protokół sporządzony w trybie art. 155 ust. 2
ustawy o gospodarce nieruchomościami dnia 21 sierpnia 1997 r.
(Dz.U. Nr 102 poz. 651 z 2010 r. tekst jednolity z późniejszymi zmianami)

Jednostka udostępniająca dane: Starostwo Powiatowe w Kole

Data sporządzenia wypisu: 2013-12-19

Województwo: **wielkopolskie**
Powiat: **kolski**
Miejscowość: **Dąbie**
Jednostka ewidencyjna: **300904_5, Dąbie – obszar wiejski**
Obręb: **Nr 0005, Chełmno Wieś**

właściciel: **Gmina Dąbie – udział 1/1**

Ark. mapy	*Numer działki*	*Bliższe określenie położenia*	*Ozn. uż. i kont. klasyf.*	*Powierzchnia użytków w ha*	*Powierzchnia działki w ha*	*Nr księgi wieczystej*
1	*429/2*	*-*	*B - R IIIa– grunty rolne zabudowane*	*0,3030*	*0,3030*	*KN1K/00034510/6*
Id dz: 300904_5.0005.AR_1.429/2						
			Razem:	*0,3030*	*0,3030*	

Badania dokonał:



podpis

Chełmno 89

WIKA Błażej Wojdak
ul. M. Karłowicza 6/18, 62-510 Konin
NIP: 665-285-03-02
tel. kom. 502-665-567
e-mail: wika.bw@op.pl

BW/041/05/2022
Egz. nr 1

Zakres usług:

- opracowywanie studiów lokalizacyjnych, kompleksowych analiz uwarunkowań inwestycyjnych dla wskazanych lokalizacji wraz z analizami możliwości realizacji programu inwestycyjnego w ramach ujawnionych uwarunkowań
- opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- projektowanie architektoniczne i wielobranżowe, od etapu koncepcji poprzez projekt budowlany do projektów wykonawczych włącznie
- projektowanie urbanistyczne
- doradztwo we wszelkich kwestiach formalnych, technicznych, ekonomicznych i organizacyjnych związanych z przygotowywaniem przedsięwzięć inwestycyjnych
- analizowanie stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- szacowanie wartości nieruchomości, środków trwałych, praw do gruntów, budynków i budowli
- zarządzanie nieruchomościami

OPERAT

Z INWENTARYZACJI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM DWULOKALOWYM ORAZ BUDYNKIEM GOSPODARCZYM DLA WYODRĘBNIENIA SAMODZIELNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

DANE O LOKALIZACJI NIERUCHOMOŚCI	
WOJEWÓDZTWO	wielkopolskie
POWIAT	kolski
GMINA	Dąbie
OBRĘB	0005 - Chełmno Wieś
ARKUSZ MAPY	1
NUMER DZIAŁKI	391/6

Autor:
mgr inż. Błażej Wojdak
Uprawnienia zawodowe nr 7978

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ WOJDAK
UL. M. KARŁOWICZA 6/18
UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 7978
PIECZĘĆ I PODPIS

Konin, dnia 18 maja 2022 r.

SPIS TREŚCI

Strony

1. Informacje ogólne o przedmiocie zlecenia 3
   - 1.1. Podstawa formalna opracowania 3
   - 1.2. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zlecenia 3
   - 1.3. Cel opracowania 3
   - 1.4. Podstawy prawne opracowania 3
   - 1.5. Uwagi 4
2. Identyfikacja nieruchomości 5
   - 2.1. Dane ewidencyjne 5
   - 2.2. Szkic mapy ewidencyjnej 5
   - 2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego 6
   - 2.4. Stan prawny nieruchomości 6
3. Charakterystyka użytkowo – funkcjonalna budynków 6
   - 3.1. Parametry techniczne obiektów 6
   - 3.2. Opis układu funkcjonalno – użytkowego 6
   - 3.3. Opis konstrukcji i elementów wykończenia obiektów 7
4. Zestawienia tabelaryczne 7
   - 4.1. Parametry techniczne budynków 7
   - 4.2. Tabela powierzchni użytkowej lokali 8
   - 4.3. Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych 8
   - 4.4. Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej 9
   - 4.5. Tabela powierzchni pomieszczeń wspólnych 10
5. Rysunki inwentaryzacyjne 11
   - Szkic usytuowania budynków na nieruchomości 11
   - Rzut poziomy piwnicy w budynku mieszkalnym 12
   - Rzut poziomy parteru w budynku mieszkalnym 13
   - Rzut poziomy I piętra w budynku mieszkalnym 14
   - Rzut poziomy parteru w budynku gospodarczo-garażowym 15
6. Karty inwentaryzacyjne samodzielnych lokali 16
   - Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 1 16
   - Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 2 17
   - Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 3 18
   - Karta inwentaryzacyjna lokalu mieszkalnego nr 4 19
7. Załączniki 20

1. Informacje ogólne o przedmiocie zlecenia

1.1. Podstawa formalna opracowania

Opracowanie wykonano na podstawie Umowy o dzieło z dnia 16 maja 2022 r. zawartej z Gminą Miejską Dąbie reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Dąbie Pana Tomasza Ludwickiego.

1.2. Dane ogólne dotyczące przedmiotu zlecenia

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono cztery lokale mieszkalne oraz jednokondygnacyjnym budynkiem gospodarczo-garażowym z wyodrębnionymi trzema boksami garażowymi i trzema pomieszczeniami gospodarczymi. Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr KN1K/00045872/1, obejmującej m.in. działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 391/6, obręb Chełmno Wieś.

Zakres opracowania obejmuje budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczo-garażowy posadowione w granicach w/w nieruchomości.

Budynek mieszkalny	
Liczba kondygnacji nadziemnych budynku	2
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Liczba lokali mieszkalnych	4

Budynek gospodarczo-garażowy	
Liczba kondygnacji nadziemnych budynku	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Liczba boksów garażowych	3
Liczba pomieszczeń gospodarczych	3

1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest oznaczenie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali znajdujących się w budynku, dla potrzeb wyodrębnienia tych lokali jako samodzielnych nieruchomości lokalowych.

1.4. Podstawy prawne opracowania

1.4.1. Akty prawne

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609).

1.4.2. Uwarunkowania prawne opracowania

Z treści ww. aktów prawnych wynikają następujące uwarunkowania prawne:

- Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
- Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi".

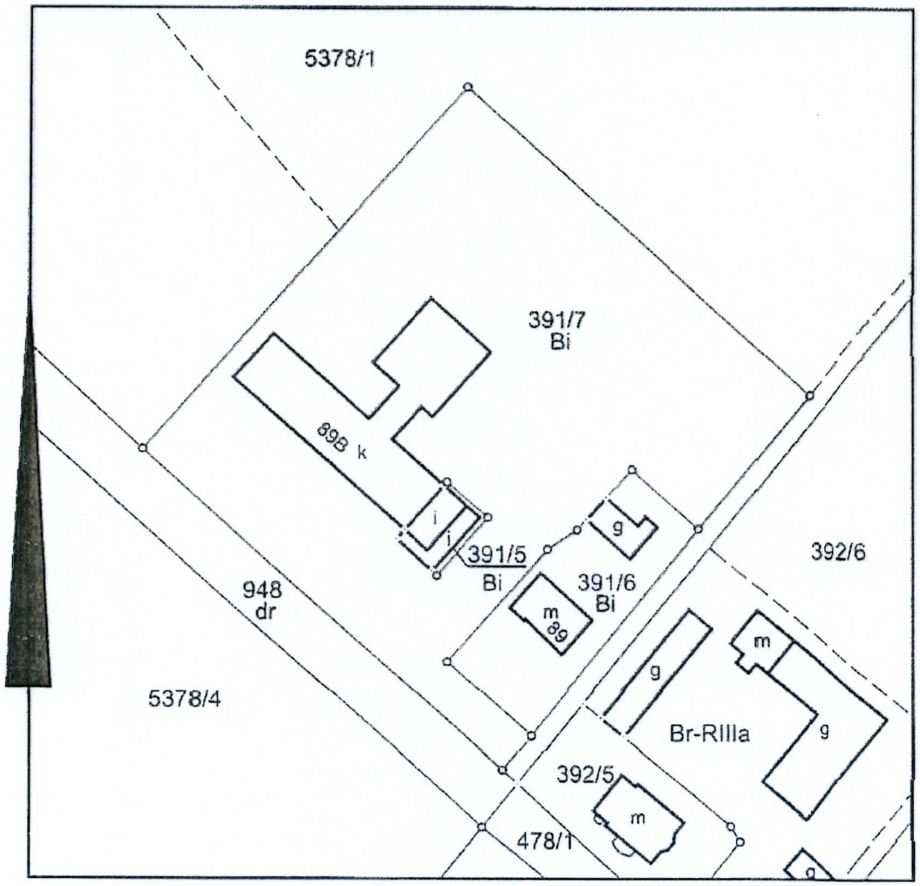
- W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Do wyznaczenia ww. stosunku niezbędne jest określenie, oddzielenie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.
- Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- W wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.
- Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkowa lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

1.5. Uwagi

- Pomiary inwentaryzacyjne budynku prowadzono w dniu 19 lutego 2022 r. Podczas prac inwentaryzacyjnych zostały pomierzone lokale mieszkalne, pomieszczenia przynależne oraz pomieszczenia wspólne w budynkach.
- Pomiary inwentaryzacyjne oraz wyznaczenie powierzchni użytkowej poszczególnych lokali oraz pozostałych pomieszczeń w budynkach przeprowadzono zgodnie z normą PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych" oraz Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych ustalono podstawowe parametry techniczne budynków i zestawiono je w tabeli 4.1. pt. „Parametry techniczne budynków".
- W tabeli nr 4.2. pt. „Tabela powierzchni użytkowej lokali" zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w lokalach oraz powierzchnię użytkową każdego z lokali. Pomiary poszczególnych pomieszczeń ustalane były w świetle wykończonych ścian.
- W tabeli 4.3. pt. „Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych" zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń przynależnych do lokali. Kwalifikacji poszczególnych pomieszczeń jako przynależnych do wyodrębnianych samodzielnych lokali dokonano zgodnie ze wskazaniami najemców lokali oraz właściciela nieruchomości.
- Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej rozliczono na podstawie treści art. 3 ust. 3 i 3a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), ustalając dla każdego z lokali mieszkalnych udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udziały zostały opisane ułamkiem zwykłym w wysokości przedstawionej w tabeli nr 4.4. „Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej".
- W części 5-tej opracowania zamieszczono szkic usytuowania budynków na nieruchomości oraz rysunki inwentaryzacyjne poszczególnych kondygnacji budynków, sporządzone na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.
- W części 6-tej opracowania zamieszczono karty inwentaryzacyjne sporządzone dla poszczególnych samodzielnych lokali mieszkalnych. Treść poszczególnych kart inwentaryzacyjnych poza schematami lokalizacji w budynku lokalu, zawierają także dane ewidencyjne zarówno nieruchomości wspólnych, jak i samodzielnego lokalu.

Powiat	kolski
Jednostka ewidencyjna	300904_5 Dąbie - obszar wiejski
Obręb	0005 - Chełmno Wieś
Arkusz mapy	1
Jednostka rejestrowa	G.191
Numer działki ewidencyjnej	391/6
Powierzchnia działki	0,1227 ha
Numer KW	KN1K/00045872/1
Położenie gruntów	Chełmno
Właściciel	udział 1/1 - Gmina Dąbie

2.2. Szkic mapy ewidencyjnej



2.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie (Uchwała nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem UP - usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych).

2.4. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny inwentaryzowanej nieruchomości określono na podstawie wglądu do księgi wieczystej nr KN1K/00045872/1.

Typ księgi: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I – Oznaczenie nieruchomości
Działki ewidencyjne:
m.in. Lp. 11.
- Numer działki: 391/6
- Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*: 9 / WIELKOPOLSKIE, KOLSKI, DĄBIE, CHEŁMNO WIEŚ
- Sposób korzystania: ROLA, ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ

Obszar całej nieruchomości: 8,3458 HA

Dział I - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
- Brak wpisów

Dział II – WŁASNOŚĆ
Właściciele:
- Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności*): 1 / 1/1 / ---
- Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) *(Nazwa)*: GMINA DĄBIE

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
- Brak wpisów

Dział IV – HIPOTEKA
- Brak wpisów

(protokół z wglądu do księgi wieczystej w załącznikach)

3. Charakterystyka użytkowo – funkcjonalna budynków

3.1. Parametry techniczne obiektów

Budynek mieszkalny	
Powierzchnia zabudowy	145,00 m²
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	199,45 m²
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	22,08 m²
Powierzchnia pomieszczeń wspólnych	47,49 m²

Budynek gospodarczo-garażowy	
Powierzchnia zabudowy	86,00 m²
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	46,84 m²
Powierzchnia pomieszczeń wspólnych	22,99 m²

3.2. Opis układu funkcjonalno – użytkowego

3.2.1. Rodzaj i przeznaczenie obiektów

Budynek mieszkalny, budynek gospodarczo-garażowy.

3.2.2. Charakterystyka architektoniczna, układ funkcjonalny

Budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej, piętrowy, bez poddasza użytkowego, całkowicie podpiwniczony. Bryła budynku regularna z płaskim dachem. Wejście do budynku usytuowane od strony północnej. W budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne (dwa na parterze, dwa na I piętrze).

Budynek gospodarczo-garażowy w zabudowie wolno stojącej, parterowy, bez poddasza użytkowego oraz niepodpiwniczony. Bryła budynku regularna, oparta na rzucie w kształcie litery „L"

dachem płaskim ze spadkiem technologicznym. Wejścia do budynku usytuowane są od strony północnej i południowej. W budynku wydzielone są trzy boksy garażowe (dwa z nich stanowią pomieszczenia garażowe przynależne do poszczególnych lokali, jeden stanowi cześć wspólną) oraz trzy pomieszczenia gospodarcze (dwa z nich stanowią pomieszczenia gospodarcze przynależne do poszczególnych lokali, jeden stanowi cześć wspólną).

3.2.3. Instalacje, wyposażenie techniczne

Instalacje:
- Budynek mieszkalny: elektryczna, wodna z sieci wodociągowej, kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do podziemnego zbiornika bezodpływowego, telekomunikacyjna, ogrzewanie centralne z dala czynne z kotłowni znajdującej się w budynku szkoły podstawowej zlokalizowanej na sąsiednich działkach gruntu nr 391/5 i 391/7.
- Budynek garażowy: elektryczna.

3.3. Opis konstrukcji i elementów wykończenia obiektów

Budynek mieszkalny zrealizowany został w technologii tradycyjnej.
Elementy konstrukcyjne budynku:
- ściany nadziemia: murowane z cegły na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane (widoczne zmurszenia, zawilgocenia i ubytki tynku w piwnicy),
- stropy: żelbetowe,
- dach: stropodach kryty papą,

Dane uzupełniające:
- stolarka okienna drewniana oraz PCW,
- stolarka drzwiowa płycinowa oraz stalowa,
- schody żelbetowe z wykładziną z masy lastryko, balustrady metalowe,
- posadzki: wykładziny z tworzyw sztucznych, lastryko, panele podłogowe, terakoty, beton, posadzki na klatkach schodowych - lastryko,
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz na podstawie wizualnej oceny jego elementów stwierdzono, że budynek jest w zadowalającym stanie technicznym.

Budynek gospodarczo-garażowy zrealizowany został w technologii tradycyjnej.
Elementy konstrukcyjne budynku:
- fundamenty budynku murowane z cegły ceramicznej,
- ściany nadziemia murowane z pustaka żużlobetonowego oraz z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowane,
- dach: korytkowy, częściowo żelbetowy wylewany na mokro, kryty papą,

Dane uzupełniające:
- posadzki: betonowe,
- stolarka drzwiowa: wrota garażowe drewniane, drzwi pomieszczeń gospodarczych drewniane.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz na podstawie wizualnej oceny jego elementów stwierdzono, że budynek jest w zadowalającym stanie technicznym.

4. Zestawienia tabelaryczne

4.1. Parametry techniczne budynków

Łączna powierzchnia zabudowy	231,00 m²
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	199,45 m²
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych	68,92 m²
Łączna powierzchnia pomieszczeń wspólnych	70,48 m²
Łączna powierzchnia wszystkich pomieszczeń	338,85 m²

4.2. Tabela powierzchni użytkowej lokali

W poniższej tabeli zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w lokalach oraz powierzchnię użytkową każdego z lokali ustaloną na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.

4.2. Tabela powierzchni użytkowej lokali

W poniższej tabeli zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń w lokalach oraz powierzchnię użytkową każdego z lokali ustaloną na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Nazwa lokalu	Numer lokalu	Budynek	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. pomieszczenia [m²]	Pow. użytk. lokalu [m²]
Lokal mieszkalny	1	Budynek mieszkalny	M1/1	Pokój 1	16,01	**39,83**
			M1/2	Pokój 2	8,18	
			M1/3	Kuchnia	7,46	
			M1/4	Łazienka z WC	3,14	
			M1/5	Garderoba	1,26	
			M1/6	Korytarz	3,78	
Lokal mieszkalny	2	Budynek mieszkalny	M2/1	Pokój 1	11,64	**59,93**
			M2/2	Pokój 2	18,00	
			M2/3	Pokój 3	11,28	
			M2/4	Kuchnia	7,23	
			M2/5	Łazienka	2,61	
			M2/6	WC	0,76	
			M2/7	Garderoba	0,68	
			M2/8	Garderoba	0,46	
			M2/9	Garderoba	0,46	
			M2/10	Korytarz	6,81	
Lokal mieszkalny	3	Budynek mieszkalny	M3/1	Pokój 1	16,01	**39,83**
			M3/2	Pokój 2	8,18	
			M3/3	Kuchnia	7,46	
			M3/4	Łazienka z WC	3,14	
			M3/5	Garderoba	1,26	
			M3/6	Korytarz	3,78	
Lokal mieszkalny	4	Budynek mieszkalny	M4/1	Pokój 1	11,64	**59,86**
			M4/2	Pokój 2	18,00	
			M4/3	Pokój 3	11,28	
			M4/4	Kuchnia	7,08	
			M4/5	Łazienka	2,61	
			M4/6	WC	0,76	
			M4/7	Garderoba	0,68	
			M4/8	Garderoba	1,00	
			M4/9	Korytarz	6,81	
					Razem	**199,45**

4.3. Tabela powierzchni pomieszczeń przynależnych

W poniższej tabeli zestawiono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń przynależnych ustalone na podstawie przeprowadzonych pomiarów inwentaryzacyjnych.

Pom. przynależne do lokalu nr	Budynek	Oznaczenie pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Pow. użyt. pomieszczenia [m²]	Razem
1	Budynek mieszkalny	P6	Piwnica	3,15	**11,02**
	Budynek gospodarczo-garażowy	G4	Pomieszczenie gospodarcze	7,87	
2	Budynek mieszkalny	P4	Piwnica	7,72	**23,52**
	Budynek gospodarczo-garażowy	G1	Garaż	15,80	
3	Budynek mieszkalny	P10	Piwnica	4,30	**12,00**
	Budynek gospodarczo-garażowy	G3	Pomieszczenie gospodarcze	7,70	
4	Budynek mieszkalny	P8	Piwnica	6,91	**22,38**
	Budynek gospodarczo-garażowy	G2	Garaż	15,47	
			Razem		**68,92**

4.4. Tabela udziałów w nieruchomości wspólnej

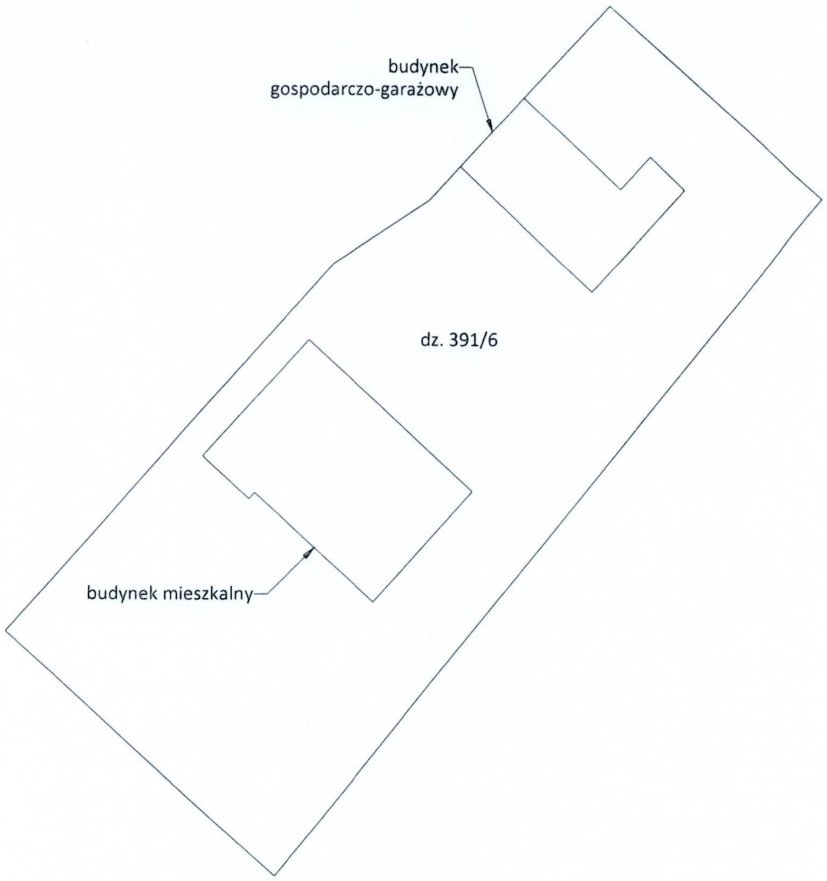
W poniższej tabeli rozliczono udziały w nieruchomości wspólnej związane z ich własnością.

Numer lokalu	Rodzaj lokalu	Powierzchnia użytkowa lokalu [m²]	Oznaczenie pomieszczenia przynależnego	Budynek	Pow. pomieszczenia przynależnego [m²]	Udział w nieruchomości wspólnej
1	Lokal mieszkalny	39,83	P6	Budynek mieszkalny	3,15	5085/26837
			G4	Budynek gospodarczo-garażowy	7,87	
2	Lokal mieszkalny	59,93	P4	Budynek mieszkalny	7,72	8345/26837
			G1	Budynek gospodarczo-garażowy	15,80	
3	Lokal mieszkalny	39,83	P10	Budynek mieszkalny	4,30	5183/26837
			G3	Budynek gospodarczo-garażowy	7,70	
4	Lokal mieszkalny	59,86	P8	Budynek mieszkalny	6,91	8224/26837
			G2	Budynek gospodarczo-garażowy	15,47	

4.5. Tabela powierzchni pomieszczeń wspólnych

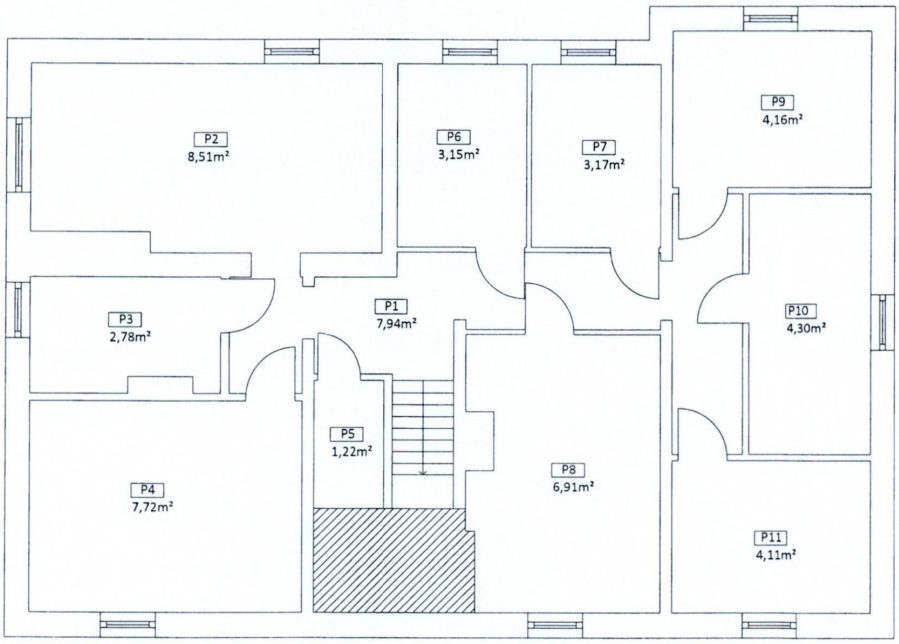
W poniższej tabeli przedstawiono wykaz pomieszczeń wspólnych w budynkach, tj. takich pomieszczeń, które nie służą wyłącznie do korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali.

Budynek	Kondygnacja	Numer pomieszczenia	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia [m²]
Budynek mieszkalny	parter	K/1	Komunikacja	7,80
Budynek mieszkalny	piętro	K/2	Komunikacja	7,80
Budynek mieszkalny	piwnica	P1	Komunikacja	7,94
Budynek mieszkalny	piwnica	P2	Suszarnia	8,51
Budynek mieszkalny	piwnica	P3	Piwnica	2,78
Budynek mieszkalny	piwnica	P5	Piwnica	1,22
Budynek mieszkalny	piwnica	P7	Piwnica	3,17
Budynek mieszkalny	piwnica	P9	Piwnica	4,16
Budynek mieszkalny	piwnica	P11	Piwnica	4,11
Budynek gospodarczo-garażowy	parter	G5	Garaż	15,54
Budynek gospodarczo-garażowy	parter	G6	Pom. gospodarcze	7,45



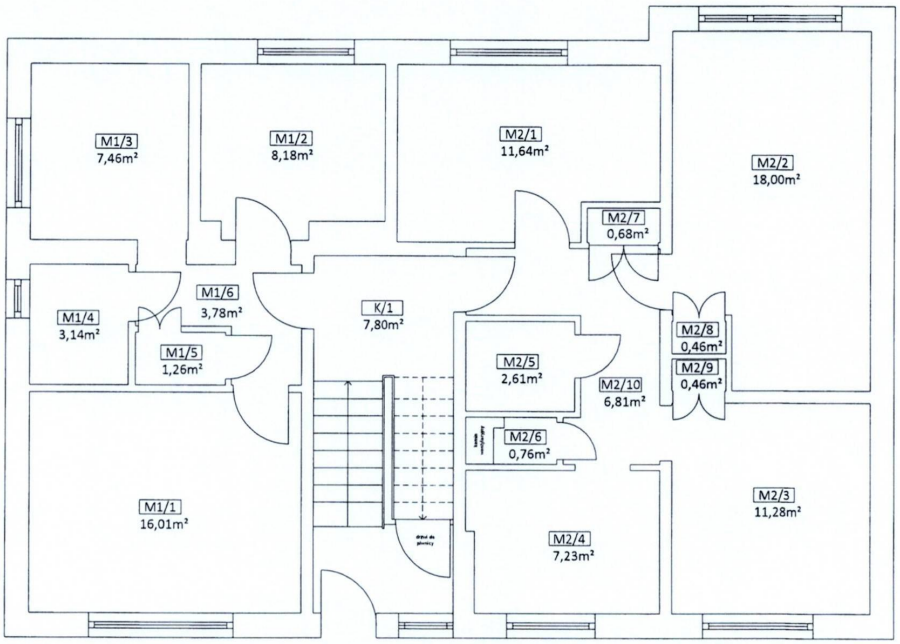
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ WOJDAK
UPRAWNIENIA NR 791

TEMAT	Inwentaryzacja budynków				
LOKALIZACJA	obręb: 0005 Chełmno Wieś, gmina Dąbie, dz.nr 391/6				
OPRACOWAŁ	mgr inż. Błażej Wojdak				
TREŚĆ RYSUNKU	Szkic usytuowania budynków na nieruchomości				
DATA	maj 2022	SKALA	1:500	NR RYSUNKU	1



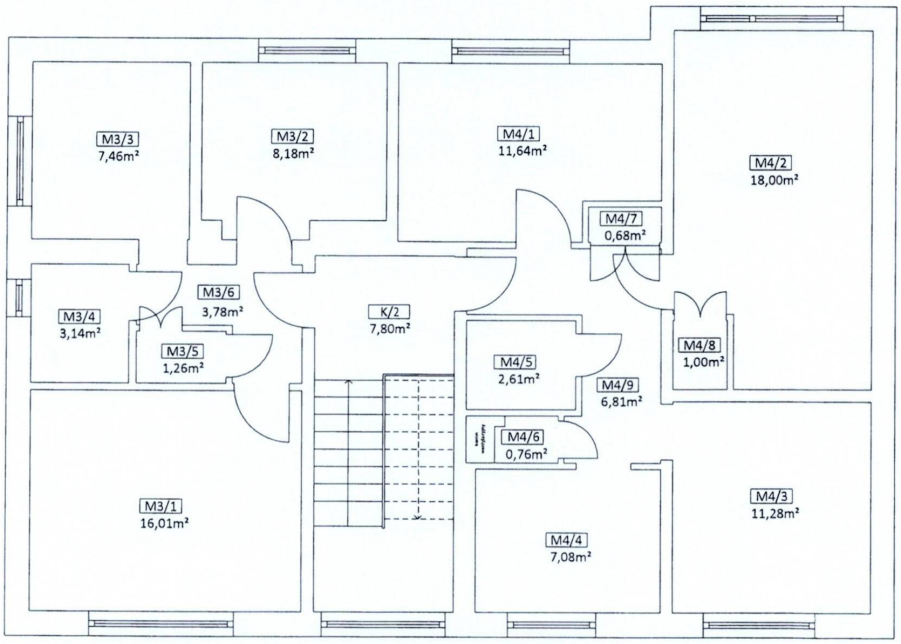
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ WOJDAK
UPRAWNIENIA NR 7978

TEMAT	Inwentaryzacja budynków				
LOKALIZACJA	obręb: 0005 Chełmno Wieś, gmina Dąbie, dz.nr 391/6				
OPRACOWAŁ	mgr inż. Błażej Wojdak				
TREŚĆ RYSUNKU	Rzut poziomy piwnicy w budynku mieszkalnym				
DATA	maj 2022	SKALA	1:100	NR RYSUNKU	2



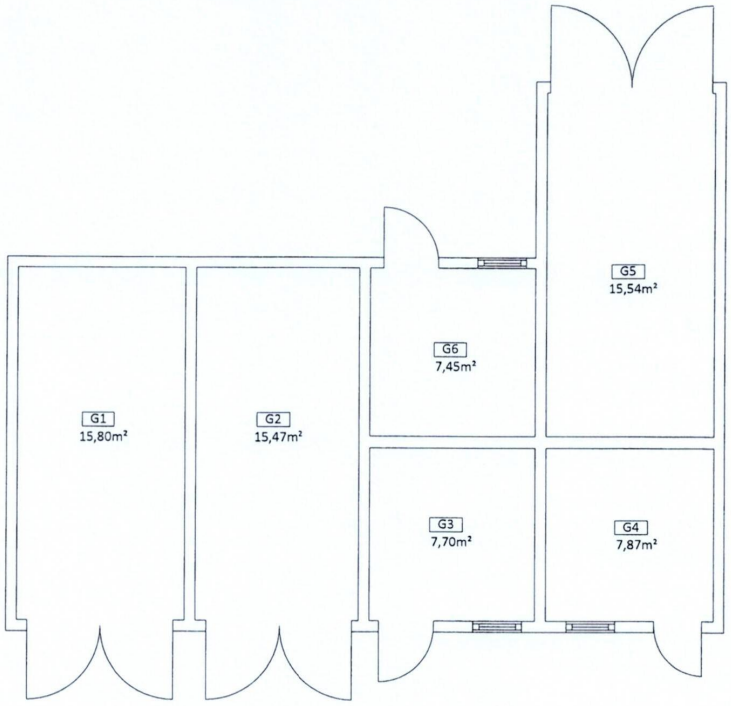
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ
WOJDAK
UPRAWNIENIA NR

TEMAT	Inwentaryzacja budynków				
LOKALIZACJA	obręb: 0005 Chełmno Wieś, gmina Dąbie, dz.nr 391/6				
OPRACOWAŁ	mgr inż. Błażej Wojdak				
TREŚĆ RYSUNKU	Rzut poziomy parteru w budynku mieszkalnym				
DATA	maj 2022	SKALA	1:100	NR RYSUNKU	3



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ WOJDAK
UPRAWNIENIA NR 7978

TEMAT	Inwentaryzacja budynków				
LOKALIZACJA	obręb: 0005 Chełmno Wieś, gmina Dąbie, dz.nr 391/6				
OPRACOWAŁ	mgr inż. Błażej Wojdak				
TREŚĆ RYSUNKU	Rzut poziomy I piętra w budynku mieszkalnym				
DATA	maj 2022	SKALA	1:100	NR RYSUNKU	4



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BŁAŻEJ WOJDAK
UPRAWNIENIA NR 7918

TEMAT	Inwentaryzacja budynków				
LOKALIZACJA	obręb: 0005 Chełmno Wieś, gmina Dąbie, dz.nr 391/6				
OPRACOWAŁ	mgr inż. Błażej Wojdak				
TREŚĆ RYSUNKU	Rzut poziomy parteru w budynku gospodarczo-garażowym				
DATA	maj 2022	SKALA	1:100	NR RYSUNKU	5

Załącznik nr 11. Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych

Zamawiający nie dysponuje aktualnymi danymi we wskazanym zakresie. Zgodnie z formułą realizacji zamówienia, tj. w postaci *zaprojektuj i wybuduj* w treści programu funkcjonalno-użytkowego wskazano, iż Wykonawca jest zobowiązany do ich pozyskania we własnym zakresie.

Załącznik nr 12. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

URZĄD MIEJSKI w DĄBIU
pl. Mickiewicza 1
62-660 DĄBIE
tel. 63 2710073; fax 63 2710086
NIP 666-10-[illegible]

KLG.6727.1.7.2025

Dąbie, 14.02.2025 r.

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Burmistrz Miasta Dąbie informuje, że działka gruntu położona w obrębie ewidencyjnym Chełmno Wieś, gmina Dąbie, arkusz mapy 1, oznaczona w ewidencji gruntów nr działki 391/6 o powierzchni 0,1227 ha, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalonym Uchwałą Nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218, przeznaczona jest pod UP – usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych).

Zwalnia się od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Otrzymują:
1. Gmina Dąbie, Pl. Mickiewicza 1, 62-660 Dąbie
2. aa

Sprawę prowadzi: Mariusz Augustyniak, tel. 63 2628274, e-mail: m.augustyniak@gminadabie.pl

URZĄD MIEJSKI w DĄBIU
pl. Mickiewicza 1
62-660 DĄBIE
tel. 63 2710073; fax 63 2710086
NIP 666-14-12-671; R.000728037

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:10000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
   a/ przeznaczenia terenów na różne funkcje
   b/ przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
   c/ informacji o uciążliwości i ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenów
   d/ informacji o terenach i obiektach podlegających ochronie

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje:

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

UP - usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)

2. Funkcje terenów
   a/ podstawowa - oznaczona na rysunku planu symbolem literowym (dużych liter)
   b/ uzupełniająca - opisana w przeznaczeniu terenów w oznaczeniach rysunku i treści § 2 tekstu uchwały. Zabudowa o funkcji uzupełniającej może być realizowana tylko w powiązaniu z realizacją zabudowy o funkcji podstawowej, stanowiącej dominującą funkcję terenu
   c/ wykluczona - stwarzająca zagrożenie dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i usługowa

1

§ 3

Parametry układu komunikacji:

1. Adaptuje się istniejące drogi w liniach rozgraniczających wraz ze stanem ich zagospodarowania i uzbrojenia
2. Docelowa szerokość istniejących i projektowanych dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić:
   1) autostrada Świecko-Warszawa-Terespol - 120 m
   2) dróg wojewódzkich, klasy G - 25 m
   3) dróg powiatowych, klasy G - 25 m
   4) dróg powiatowych, klasy Z - 20 m
   5) dróg gminnych, klasy L - 15 m
   6) dróg gminnych, klasy D - 12 m
   7) dróg dojazdowych (nie będących drogami publicznymi) -min. 4 m

§ 4

Zasady kształtowania układu komunikacji gminy:

1. Adaptuje się istniejące drogi, ulice i place w liniach rozgraniczających i dopuszcza ich przebudowę i modernizację
2. Wzdłuż dróg należy projektować:
   - zatoki postojowe i parkingi
   - ścieżki rowerowe
   - zieleń o charakterze izolacyjnym
3. Miejsca postojowe dla samochodów przy obiektach usługowych należy projektować w granicach lokalizacji inwestycji
4. Adaptuje się przebieg trasy kolei normalnotorowej linii kolejowej Katowice-Gdynia wraz ze stacją osobowo-towarową "Dąbie" w miejscowości Kupinin
5. Docelowo projektuje się zmianę przebiegu drogi powiatowej nr 16406 we wschodniej części miasta Dąbie

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę odbywa się z następujących ujęć i stacji uzdatniania usytuowanych we wsiach: Augustynów, Chełmno-Parcele, Krzewo oraz w m. Dąbie.
2. Adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków typu ZBW położoną na obszarze m. Dąbie. Na terenach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz ich wywóz na teren komunalnej oczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Adaptuje się istniejące wysypisko śmieci położone na gruntach wsi Sobótka.

4. Odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników naturalnych (kanałów, rowów i cieków). Ścieki deszczowe wymagające podczyszczenia należy odprowadzać do odbiorników zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Odległość budynków od napowietrznych linii elektro-energetycznych powyżej 1 kV, musi być obliczana każdorazowo przy projektowaniu zabudowy działki lub terenu wg PN-75/E-05100. W przypadku realizacji nowych stacji transformatorowych należy zabezpieczyć dojazd do terenu ich lokalizacji.
6. Ogrzewanie obiektów z własnych lub zdalaczynnych cieplików opalanych paliwem ekologicznym.
7. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza ich pasami drogowymi. W przypadku wąskich dróg i dojazdów dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiednich działek.
8. Zasilanie obiektów budowlanych z istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów przyłączy i warunkami zaopatrzenia w poszczególne media.

§ 6

Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

1. Ustala się zabytkowe tereny objęte strefą "OW" - obserwacji archeologicznej i strefą "W" - ochrony reliktów archeologicznych oraz obiekty architektury i budownictwa w miejscowościach:

Chełmno

- zespół kościoła par. p.w. Narodzenia NMP, z kościołem, mur., z ok. 1875 r., dzwonnicę, mur., z ok. 1875 r., bramą, mur., z około 1875., organistówką, mur., z ok. 1938 r., /*ob.* dom nr *30/*, plebanią, mur., z ok. 1938 r.
- cmentarz par. rzymsko-katolicki, 1 poł. XIX w., czynny
- cmentarz wojenny, 1914 r., nieczynny
- obóz zagłady, z okresu 1941-1945 r. obejmujący: komendę obozu na terenie d. zespołu pałacowego /zburzonego w 1943 *r./* oraz miejsce pochówku ofiar w lasach rzuchowskich

- osady: kultury łużyckiej, VII-VI w. p.n.e., kultury przeworskiej, II-IV w. p.n.e., oraz cmentarzysko kultury pomorskiej, VI-V w. p.n.e., objęte strefą "OW" -obserwacji archeologicznej
- zagroda nr 36, obejmująca:
  dom, mur., 1935 r., oborę, mur., 1938 r.
- zagrodę nr 52, obejmująca:
  dom, mur., 1930 r., oborę, glina, 1930 r.
- dom nr 4, mur., 1930 r.
- dom nr 8, drewn., z ok. 1900 r.
- dom nr 9, drewn, z ok. 1939 r.
- dom nr 35 mur. , 1934 r.
- dom nr 36 a, mur. , 1935 r.
- dom nr 78, drewn. , 1910 r.
- dom nr 79, mur. , z ok. 1939 r.

Wnioski konserwatorskie:

1/ Na terenach zespołów dworsko-parkowych objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
   a/ historyczna parcelacja
   b/ zachowanie zabytkowej zabudowy
   c/ zachowanie zabytkowej zieleni
   d/ podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy
   e/użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu

2/ Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
   a/ historyczne rozplanowanie
   b/ zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia
   c/ zachowanie zabytkowej zieleni

3/ Na terenach strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obowiązuje:
   a/ prowadzenie wszelkiej działalności tylko pod archeologicznym nadzorem konserwatorskim
   b/ zawiadomienie służb konserwatorskich o planowanych pracach ziemnych

4/ Na terenach strefy "W" - ochrony reliktów archeologicznych obowiązuje:
   a/ zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej

5/ Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do Zabudowy i zieleni, podziałów geodezyjnych, prac ziemnych, zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Koninie, działającego z upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu

4

2. Ustala się doliny Warty i Neru, stanowiące wg koncepcji ECONET-PL i IKŚ - krajowy korytarz ochrony krajobrazu (oś ekologiczną ekosystemu), jako obszary predysponowane do szczególnej ochrony, z wyodrębnieniem terenów (rezerwatów) ścisłej ochrony
3. Ustala się granice projektowanego rezerwatu "Dąbskie Błota", oznaczonego symbolem R1, położonego w dolinie Neru na łąkach typu łęgów rozlewiskowych o pow. około 900 ha. Jest to obszar o niezwykle bogatej awifaunie i skupisku lęgowym wielu gatunków ptaków, uznany za użytek ekologiczny uchwałą nr XXIII/129/2001 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 10 kwietnia 2001 r.
4. Ustala się granice projektowanego rezerwatu faunistycznego "Dobrów", oznaczonego symbolem R2, położonego przy ujściu Neru do Warty na obszarze gmin: Koło, Kościelec, Brudzew i Dąbie o pow. około 450 ha. Jest to obszar lęgowy wielu gatunków ptaków.
5. Ustala się tereny predysponowane do zalesienia
6. Ustala się tereny zagrożone zalewami rzek Warty i Neru (częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi), dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów szczególnych

§ 7

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** obowiązują następujące ustalenia:

1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a/ przeznaczenie terenów pod usługi publiczne
b/ adaptacja istniejącej zabudowy usług publicznych obejmujących usługi, oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, ochrony zdrowia, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
c/ zabudowa terenów niezabudowanych nowymi usługami w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane obiekty i ich usytuowanie
d/ gabaryty i charakter nowych obiektów usług muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie

e/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
f/ wokół obiektów należy projektować przestrzeń publiczną z zielenią i małą architekturą
g/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych, stosownie do potrzeb i rodzaju funkcji usług

2/ Parametry zabudowy:
a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy usług adaptowanych
b/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizacje
c/ wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji

§ 8

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu

§ 9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych
2. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi
4. Utrzymanie drożności cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych i rowów odwadniających drogi
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia ich na wysypisko
6. Stosowanie do ogrzewania, w miarę możliwości, ekologicznych nośników energii

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8% z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność gminy, dla których stawka wynosi O %.

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

7

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia.12.05.2004r.
Rysunek nr 32

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

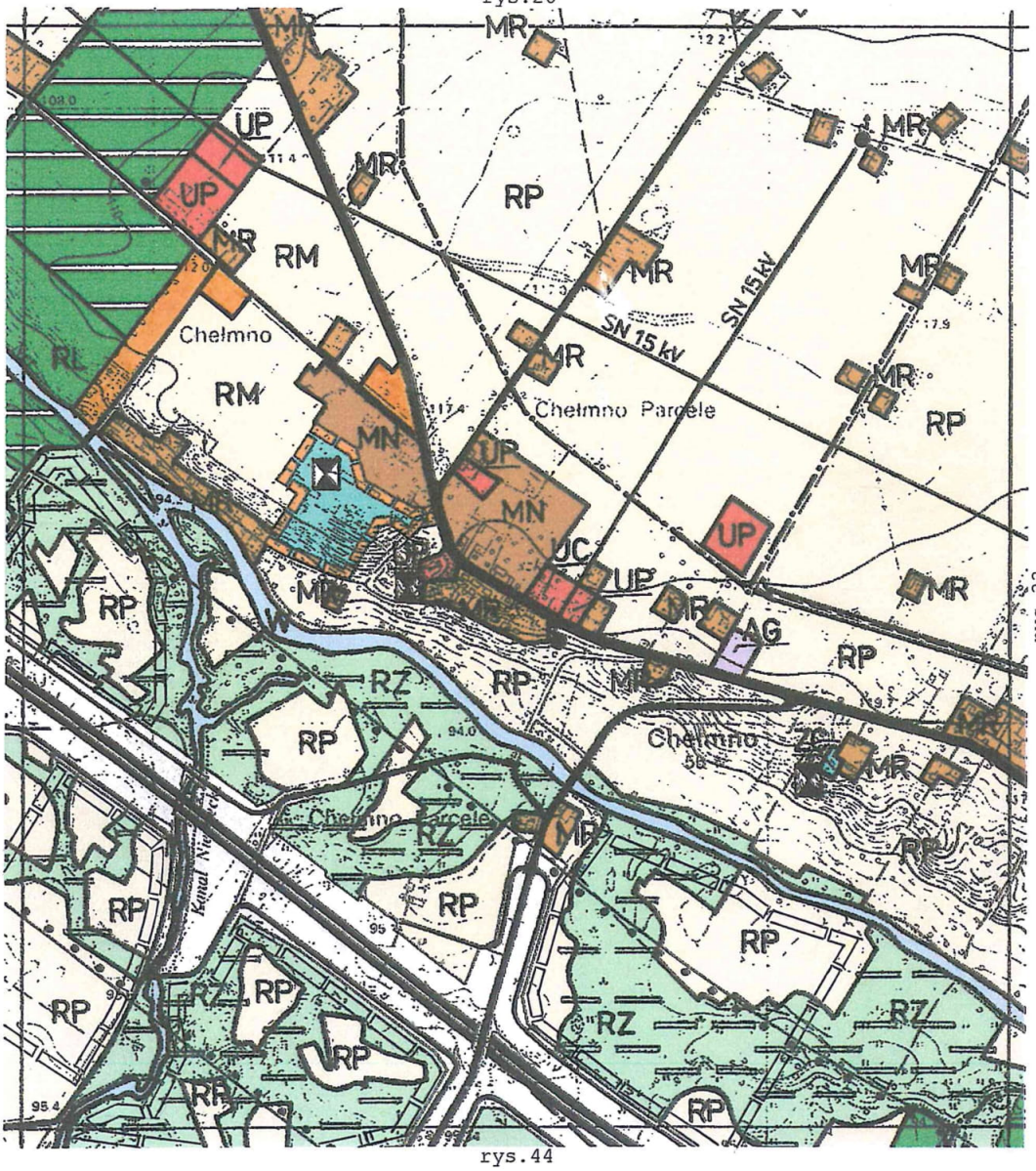
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU
Z ORYGINAŁEM
14. LUT. 2025
z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

GMINA DĄBIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1 : 10 000

rys.20



rys.31

rys.33

rys.44

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 71

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

OZNACZENIA :
PRZEZNACZENIE TERENÓW POD :

- MN — zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małych domów o niskiej intensywności (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)
- MR — zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urzadzeń towarzyszących)
- UP — usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, sportu, ochrony p.poż. oraz obiekty sakralne
- UC — usługi komercyjne obejmujące tereny pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki i komunikacji
- AG — zabudowę aktywizacji gospodarczej (zakłady różnej produkcji i przetwórstwa, zakłady rzemieślnicze, składy, magazyny i bazy)
- RP — uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- RM — tereny rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej
- RZ — łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- ZL — lasy i zadrzewienia (dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej)
- teren obozowego cmentarzyska i muzeum byłego obozu zagłady w lesie Rzuchowskim
- zalesienia (dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej)
- RH — zabudowę urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługę gospodarki rolnej i leśnej
- ZP — zieleń parkowa, skwery i zieleńce
- ZC — cmentarze
- W — rzeki, stawy, zbiorniki i cieki wodne wraz z otuliną ochronną
- KS — urządzenia komunikacji obejmujące tereny stacji paliw i parkingi (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)
- projektowaną autostradę A2 z węzłem "Dąbie" i strefą terenów ograniczonego użytkowania

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU
Z ORYGINAŁEM
14. LUT. 2025
z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 72

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

MOP I	projektowane urządzenia obsługi autostrady MOP I "Sobótka" i MOP II "Cichmiana"
DW	drogi wojewódzkie klasy G wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej: (nr 283 Dąbie-Kłodawa-Sompolno-Słupca nr 473 Koło-Dąbie-Umiejów-Łask)
DP	drogi powiatowe, klasy G i Z wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej
DG	drogi gminne, klasy L i D
	trasą kolei normalnotorowej Gdynia-Katowice
SN	linie elektroenergetyczne napowietrzne SN 15 kV
	stacje transformatorowe
WZ	ujęcia wody i stacje uzdatniania
NU	gminne wysypisko śmieci
	tereny eksploatacji kruszyw, do rekultywacji i zagospodarowania leśnego lub wodnego (stawy)

INNE :

	granica gminy - opracowania planu
	granica miasta
	granice sołectw / obrębów ewidencji gruntów
1,2,3	nr opisowe miasta i sołectw
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania - ścisłe określone / orientacyjne
	rurociąg paliwowy Płock - Ostrów Wlkp. wraz ze strefą ograniczonego użytkowania
R	stacje redukcyjne rurociągu paliwowego

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

14. LUT. 2025

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 73

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

granica terenów upraw rolnych z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych

lokalizacje elektrowni wiatrowych (fakultatywna) wg. ustaleń zmiany m.p.z.p. gminy (uchw.nr. XXX/169/2002 R.M. w Dąbiu z dnia 21.06.2002 r.)

tereny zagrożone zalewami rzek (częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi)

dolina Warty - oś ekologiczna ekosystemu

granice projektowanych rezerwatów przyrody : R1- "Dąbskie Błota" (użytek ekologiczny), R2- "Dobrów"

odwiert geologiczny dokumentujący występowanie wód termalnych

granica terenu do zagospodarowania pod kompleks rekreacyjno - leczniczy na bazie wód termalnych

obiekty zabytkowe

parki podworskie (Kerszew - 4,12 ha, Lisice - 3,85 ha, Dąbie - 1,59 ha)

granica byłego obozu zagłady w lesie rzuchowskim oraz oddziału w Chełmnie

teren miasta Dąbie objęty oddzielnym opracowaniem miejscowego planu w skali 1 : 5000

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

14. LUT. 2025

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

URZĄD MIEJSKI w DĄBIU
pl. Mickiewicza 1
62-660 DĄBIE
tel. 63 2710073; fax 63 2710086
NIP 666-14-13-827; REGON 630025037

KLG.6727.1.6.2025

Dąbie, 14.02.2025 r.

WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Burmistrz Miasta Dąbie informuje, że działka gruntu położona w obrębie ewidencyjnym Chełmno Wieś, gmina Dąbie, arkusz mapy 1, oznaczona w ewidencji gruntów nr działki 429/2 o powierzchni 0,3030 ha, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalonym Uchwałą Nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218, w części przeznaczona jest pod MR – zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących), w części przeznaczona jest pod UP – usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych) oraz w części przeznaczona jest pod linie elektroenergetyczne napowietrzne SN 15 kV.

Zwalnia się od opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Otrzymują:
1. Gmina Dąbie, Pl. Mickiewicza 1, 62-660 Dąbie
2. aa

Sprawę prowadzi: Mariusz Augustyniak, tel. 63 2628274, e-mail: m.augustyniak@gminadabie.pl

URZĄD MIEJSKI w DĄBIU
pl. Mickiewicza 1
62-660 DĄBIE
tel. 63 2710073; fax 63 2710086
NIP 666-14-12-671, R:000528037

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie
2. Granice obszaru objętego opracowaniem oznaczono na rysunku planu w skali 1:10000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiąc do niej załącznik nr 1
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
   a/ przeznaczenia terenów na różne funkcje
   b/ przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania
   c/ informacji o uciążliwości i ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenów
   d/ informacji o terenach i obiektach podlegających ochronie

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje:

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:

MR - zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)

UP - usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, sportu, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)

2. Funkcje terenów
   a/ podstawowa - oznaczona na rysunku planu symbolem literowym (dużych liter)
   b/ uzupełniająca - opisana w przeznaczeniu terenów w oznaczeniach rysunku i treści § 2 tekstu uchwały. Zabudowa o funkcji uzupełniającej może być realizowana tylko w powiązaniu z realizacją zabudowy o funkcji podstawowej, stanowiącej dominującą funkcję terenu

c/ wykluczona - stwarzająca zagrożenie dla zdrowia ludzi działalność produkcyjna i usługowa

§ 3

Parametry układu komunikacji:

1. Adaptuje się istniejące drogi w liniach rozgraniczających wraz ze stanem ich zagospodarowania i uzbrojenia
2. Docelowa szerokość istniejących i projektowanych dróg w liniach rozgraniczających powinna wynosić:
   1) autostrada Świecko-Warszawa-Terespol - 120 m
   2) dróg wojewódzkich, klasy G - 25 m
   3) dróg powiatowych, klasy G - 25 m
   4) dróg powiatowych, klasy Z - 20 m
   5) dróg gminnych, klasy L - 15 m
   6) dróg gminnych, klasy D - 12 m
   7) dróg dojazdowych (nie będących drogami publicznymi) -min. 4 m

§ 4

Zasady kształtowania układu komunikacji gminy:

1. Adaptuje się istniejące drogi, ulice i place w liniach rozgraniczających i dopuszcza ich przebudowę i modernizację
2. Wzdłuż dróg należy projektować:
   - zatoki postojowe i parkingi
   - ścieżki rowerowe
   - zieleń o charakterze izolacyjnym
3. Miejsca postojowe dla samochodów przy obiektach usługowych należy projektować w granicach lokalizacji inwestycji
4. Adaptuje się przebieg trasy kolei normalnotorowej linii kolejowej Katowice-Gdynia wraz ze stacją osobowo-towarową "Dąbie" w miejscowości Kupinin
5. Docelowo projektuje się zmianę przebiegu drogi powiatowej nr 16406 we wschodniej części miasta Dąbie

§ 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę odbywa się z następujących ujęć i stacji uzdatniania usytuowanych we wsiach: Augustynów, Chełmno-Parcele, Krzewo oraz w m. Dąbie.
2. Adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków typu ZBW położoną na obszarze m. Dąbie. Na terenach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach

bezodpływowych oraz ich wywóz na teren komunalnej oczyszczalni zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Adaptuje się istniejące wysypisko śmieci położone na gruntach wsi Sobótka.
4. Odprowadzenie wód deszczowych do odbiorników naturalnych (kanałów, rowów i cieków). Ścieki deszczowe wymagające podczyszczenia należy odprowadzać do odbiorników zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Odległość budynków od napowietrznych linii elektro-energetycznych powyżej 1 kV, musi być obliczana każdorazowo przy projektowaniu zabudowy działki lub terenu wg PN-75/E-05100. W przypadku realizacji nowych stacji transformatorowych należy zabezpieczyć dojazd do terenu ich lokalizacji.
6. Ogrzewanie obiektów z własnych lub zdalaczynnych cieplików opalanych paliwem ekologicznym.
7. Trasy infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza ich pasami drogowymi. W przypadku wąskich dróg i dojazdów dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiednich działek.
8. Zasilanie obiektów budowlanych z istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów przyłączy i warunkami zaopatrzenia w poszczególne media.

§ 6

Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

1. Ustala się zabytkowe tereny objęte strefą "OW" - obserwacji archeologicznej i strefą "W" - ochrony reliktów archeologicznych oraz obiekty architektury i budownictwa w miejscowościach:

Chełmno

- zespół kościoła par. p.w. Narodzenia NMP, z kościołem, mur., z ok. 1875 r., dzwonnicę, mur., z ok. 1875 r., bramą, mur., z około 1875., organistówką, mur., z ok. 1938 r., /ob. dom nr 30/, plebanią, mur., z ok. 1938 r.
- cmentarz par. rzymsko-katolicki, 1 poł. XIX w., czynny
- cmentarz wojenny, 1914 r., nieczynny
- obóz zagłady, z okresu 1941-1945 r. obejmujący:

3

komendę obozu na terenie d. zespołu pałacowego /zburzonego w 1943 *r.*/ oraz miejsce pochówku ofiar w lasach rzuchowskich
- osady: kultury łużyckiej, VII-VI w. p.n.e., kultury przeworskiej, II-IV w. p.n.e., oraz cmentarzysko kultury pomorskiej, VI-V w. p.n.e., objęte strefą "OW" -obserwacji archeologicznej
- zagroda nr 36, obejmująca: dom, mur., 1935 r., oborę, mur., 1938 r.
- zagrodę nr 52, obejmująca: dom, mur., 1930 r., oborę, glina, 1930 r.
- dom nr 4, mur., 1930 r.
- dom nr 8, drewn., z ok. 1900 r.
- dom nr 9, drewn, z ok. 1939 r.
- dom nr 35 mur. , 1934 r.
- dom nr 36 a, mur. , 1935 r.
- dom nr 78, drewn. , 1910 r.
- dom nr 79, mur. , z ok. 1939 r.

Wnioski konserwatorskie:

1/ Na terenach zespołów dworsko-parkowych objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
a/ historyczna parcelacja
b/ zachowanie zabytkowej zabudowy
c/ zachowanie zabytkowej zieleni
d/ podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy
e/użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu

2/ Na terenie cmentarzy objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
a/ historyczne rozplanowanie
b/ zachowanie zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia
c/ zachowanie zabytkowej zieleni

3/ Na terenach strefy "OW" - obserwacji archeologicznej obowiązuje:
a/ prowadzenie wszelkiej działalności tylko pod archeologicznym nadzorem konserwatorskim
b/ zawiadomienie służb konserwatorskich o planowanych pracach ziemnych

4/ Na terenach strefy "W" - ochrony reliktów archeologicznych obowiązuje:
a/ zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej

5/ Wszelkie zmiany planowane w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską w odniesieniu do Zabudowy i zieleni, podziałów geodezyjnych, prac ziemnych,

zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Koninie, działającego z upoważnienia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu

2. Ustala się doliny Warty i Neru, stanowiące wg koncepcji ECONET-PL i IKŚ - krajowy korytarz ochrony krajobrazu (oś ekologiczną ekosystemu), jako obszary predysponowane do szczególnej ochrony, z wyodrębnieniem terenów (rezerwatów) ścisłej ochrony
3. Ustala się granice projektowanego rezerwatu "Dąbskie Błota", oznaczonego symbolem R1, położonego w dolinie Neru na łąkach typu łęgów rozlewiskowych o pow. około 900 ha. Jest to obszar o niezwykle bogatej awifaunie i skupisku lęgowym wielu gatunków ptaków, uznany za użytek ekologiczny uchwałą nr XXIII/129/2001 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 10 kwietnia 2001 r.
4. Ustala się granice projektowanego rezerwatu faunistycznego "Dobrów", oznaczonego symbolem R2, położonego przy ujściu Neru do Warty na obszarze gmin: Koło, Kościelec, Brudzew i Dąbie o pow. około 450 ha. Jest to obszar lęgowy wielu gatunków ptaków.
5. Ustala się tereny predysponowane do zalesienia
6. Ustala się tereny zagrożone zalewami rzek Warty i Neru (częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi), dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów szczególnych

§ 7

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** obowiązują następujące ustalenia:

   1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a/ przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną
   b/ adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy
   c/ zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
   d/ zabudowa terenów obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

e/ gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
f/ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w enklawach istniejącej zabudowy
g/ dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących
h/ dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego
i/ dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych

2/ Parametry zabudowy:
a/ powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40 % powierzchni działek
b/ minimum 20 % powierzchni działek należy pozostawić jako powierzchnie biologicznie czynne
c/ wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, plus użytkowe poddasze
d/ poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu
e/ w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30° do 40°
f/ zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna, plus użytkowe poddasze

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** obowiązują następujące ustalenia:

1/ Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a/ przeznaczenie terenów pod usługi publiczne
b/ adaptacja istniejącej zabudowy usług publicznych obejmujących usługi, oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, ochrony zdrowia, ochrony p.-poż., oraz obiekty sakralne w granicach dotychczasowego użytkowania terenów, z możliwością realizacji remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów
c/ zabudowa terenów niezabudowanych nowymi usługami w zakresie planowanego przeznaczenia odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać projektowane obiekty i ich usytuowanie
d/ gabaryty i charakter nowych obiektów usług muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie
e/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych oraz

mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego

f/ wokół obiektów należy projektować przestrzeń publiczną z zielenią i małą architekturą

g/ obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych z uwzględnieniem osób niepełnosprawnych, stosownie do potrzeb i rodzaju funkcji usług

2/ Parametry zabudowy:

a/ utrzymuje się dotychczasową wysokość zabudowy usług adaptowanych

b/ intensywność nowoprojektowanej zabudowy usługowej uzależnia się od rodzaju usług i zapotrzebowania na ich realizacje

c/ wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji

§ 8

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu

§ 9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych
2. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana
3. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi
4. Utrzymanie drożności cieków wodnych oraz kanałów melioracyjnych i rowów odwadniających drogi
5. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia ich na wysypisko
6. Stosowanie do ogrzewania, w miarę możliwości, ekologicznych nośników energii

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8% z wyjątkiem nieruchomości stanowiących własność gminy, dla których stawka wynosi O %.

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 32

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

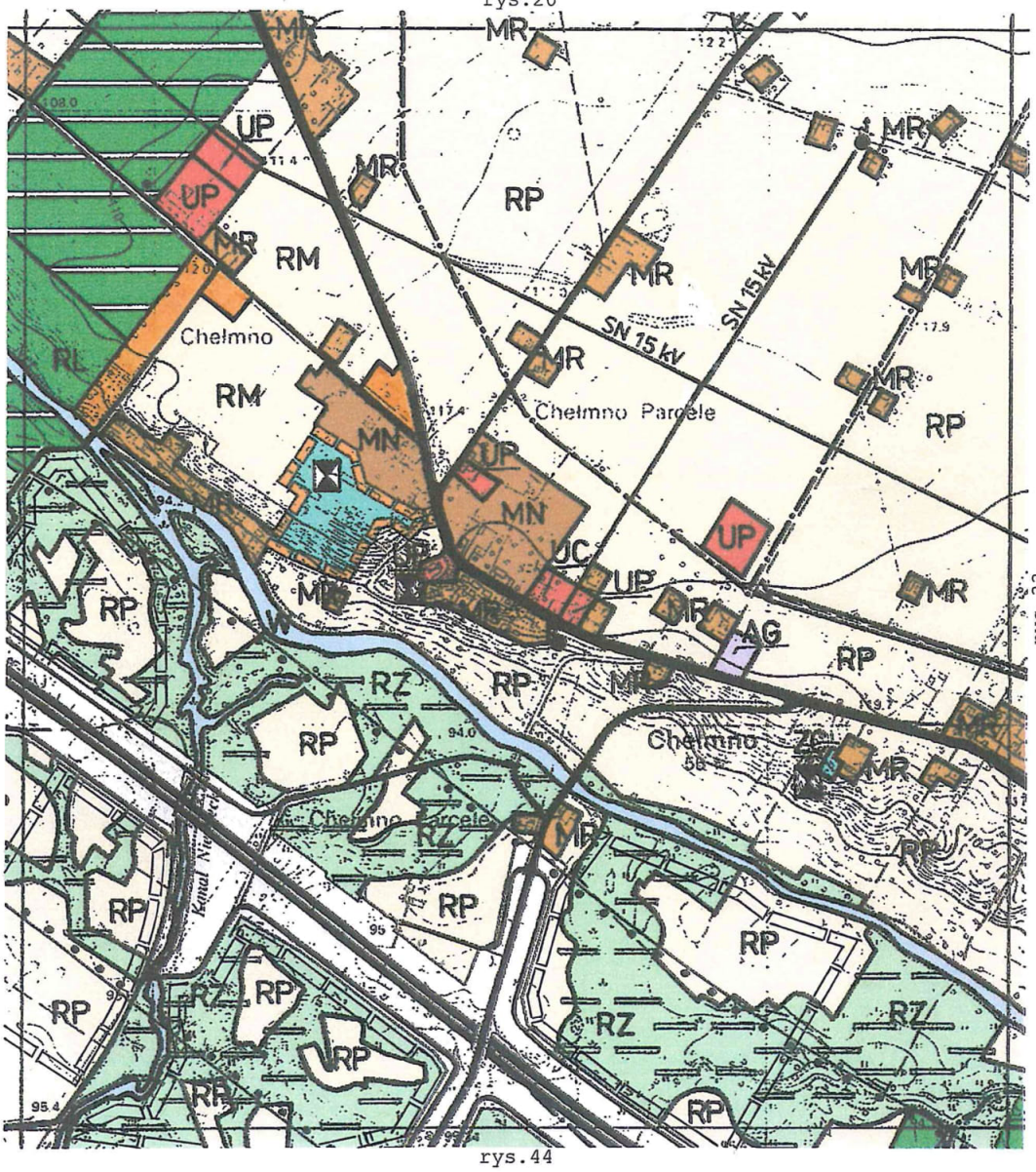
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU
Z ORYGINAŁEM
14. LUT. 2025
z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

GMINA DĄBIE *

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1 : 10 000

rys.20



rys.31

rys.33

rys.44

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 71

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

OZNACZENIA :
PRZEZNACZENIE TERENÓW POD :

- MN — zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i małych domów o niskiej intensywności (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)
- MR — zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urzadzeń towarzyszących)
- UP — usługi publiczne, obejmujące tereny pod usługi oświaty, kultury, opieki społecznej, sportu, ochrony p.poż. oraz obiekty sakralne
- UC — usługi komercyjne obejmujące tereny pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki i komunikacji
- AG — zabudowę aktywizacji gospodarczej (zakłady różnej produkcji i przetwórstwa, zakłady rzemieślnicze, składy, magazyny i bazy)
- RP — uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- RM — tereny rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej
- RZ — łąki i pastwiska bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)
- ZL — lasy i zadrzewienia (dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi gospodarki leśnej oraz urządzeń infrastruktury technicznej)
- teren obozowego cmentarzyska i muzeum byłego obozu zagłady w lesie Rzuchowskim
- zalesienia (dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej)
- RH — zabudowę urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługę gospodarki rolnej i leśnej
- ZP — zieleń parkowa, skwery i zieleńce
- ZC — cmentarze
- W — rzeki, stawy, zbiorniki i cieki wodne wraz z otuliną ochronną
- KS — urządzenia komunikacji obejmujące tereny stacji paliw i parkingi (dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych)
- projektowaną autostradę A2 z węzłem "Dąbie" i strefą terenów ograniczonego użytkowania

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

ZA ZGODNOŚĆ ODPISU
Z ORYGINAŁEM
14. LUT. 2025
z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr.XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 72

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

MOP I	projektowane urządzenia obsługi autostrady MOP I "Sobótka" i MOP II "Cichmiana"
DW	drogi wojewódzkie klasy G wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej: (nr 283 Dąbie-Kłodawa-Sompolno-Słupca nr 473 Koło-Dąbie-Uniejów-Łask)
DP	drogi powiatowe, klasy G i Z wraz z zatokami przystanków komunikacji samochodowej
DG	drogi gminne, klasy L i D
	trasę kolei normalnotorowej Gdynia-Katowice
SN	linie elektroenergetyczne napowietrzne SN 15 kV
	stacje transformatorowe
WZ	ujęcia wody i stacje uzdatniania
NU	gminne wysypisko śmieci
	tereny eksploatacji kruszyw, do rekultywacji i zagospodarowania leśnego lub wodnego (stawy)

INNE :

	granica gminy - opracowania planu
	granica miasta
	granice sołectw / obrębów ewidencji gruntów
1,2,3	nr opisowe miasta i sołectw
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania - ściśle określone / orientacyjne
	rurociąg paliwowy Płock - Ostrów Wlkp. wraz ze strefą ograniczonego użytkowania
R	stacje redukcyjne rurociągu paliwowego

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

14. LUT. 2025

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak

Załacznik Nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej w Dąbiu
Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004r.
Rysunek nr 73

GMINA DĄBIE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA W RYSUNKU PLANU

- granica terenów upraw rolnych z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych
- (E) lokalizacja elektrowni wiatrowych (fakultatywna) wg. ustaleń zmiany m.p.z.p. gminy (uchw.nr. XXXI/169/2002 R.M. w Dąbiu z dnia 21.06.2002 r.)
- tereny zagrożone zalewami rzek (częściowo chronione wałami przeciwpowodziowymi)
- dolina Warty - oś ekologiczna ekosystemu
- granice projektowanych rezerwatów przyrody : R1- "Dębskie Błota" (użytek ekologiczny), R2- "Dobrów"
- odwiert geologiczny dokumentujący występowanie wód termalnych
- granica terenu do zagospodarowania pod kompleks rekreacyjno - leczniczy na bazie wód termalnych
- obiekty zabytkowe
- parki podworskie (Kaszew - 4,12 ha, Lisice - 3,85 ha, Dąbie - 1,50 ha)
- granica byłego obozu zagłady w lesie rzuchowskim oraz oddziału w Chełmnie
- teren miasta Dąbie objęty oddzielnym opracowaniem miejscowego planu w skali 1 : 5000

BURMISTRZ MIASTA DĄBIE

ZA ZGODNOŚĆ ODPISU
Z ORYGINAŁEM
14. LUT. 2025

z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Mariusz Augustyniak