

**Program funkcjonalno – użytkowy  
na remont budynku zakwaterowania turystycznego dla potrzeb  
służby górskiej Grupy Podhalańskiej GOPR**



<b>Zamawiający:</b>	Grupa Regionalna Górskiego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego – Grupa Podhalańska 34-700 Rabka-Zdrój, ul. 1000-lecia 1
<b>Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno użytkowy:</b>	Działka ewidencyjna nr 3278/3, obręb 0015 Obidowa

# Spis treści:

I.	Dane ogólne: .....	3
1.	Dane ewidencyjne .....	3
1.1	Nazwa zamówienia nadana przez Zamawiającego .....	3
1.2	Adres obiektu .....	3
1.3	Nazwa i adres Zamawiającego .....	3
2.	Podstawa opracowania .....	3
3.	Cel.....	3
3.1	Wstęp .....	3
3.2	Przedmiot opracowania .....	4
3.3	Oczekiwany efekt inwestycji. ....	5
4.	Kody robót budowlanych wg wspólnego słownika zamówień (CPV) .....	5
4.1	Zakres prac projektowych: .....	5
4.2	Zakres prac budowlanych:.....	5
4.3	Zakres prac wykończeniowych:.....	5
II.	Część opisowa. ....	6
1.	Określenia podstawowe .....	6
2.	Ogólny opis przedmiotu zamówienia.....	6
3.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.....	7
4.	Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	7
4.1	Dokumenty formalno - prawne:.....	7
4.2	Uwarunkowania techniczne .....	7
5.	Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe .....	7
6.	Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe .....	8
7.	Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia .....	9
III.	Uwagi końcowe .....	9

## **I. Dane ogólne:**

### **1. Dane ewidencyjne**

#### **1.1 Nazwa zamówienia nadana przez Zamawiającego**

Remont budynku zakwaterowania turystycznego dla potrzeb służby górskiej Grupy Podhalańskiej GOPR.

#### **1.2 Adres obiektu**

Działka ewidencyjna nr 3278/3 obr. 0015 Obidowa.

#### **1.3 Nazwa i adres Zamawiającego**

Grupa Regionalna Górskiego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego – Grupa Podhalańska  
34-700 Rabka-Zdrój, ul. 1000-lecia 1.

## **2. Podstawa opracowania**

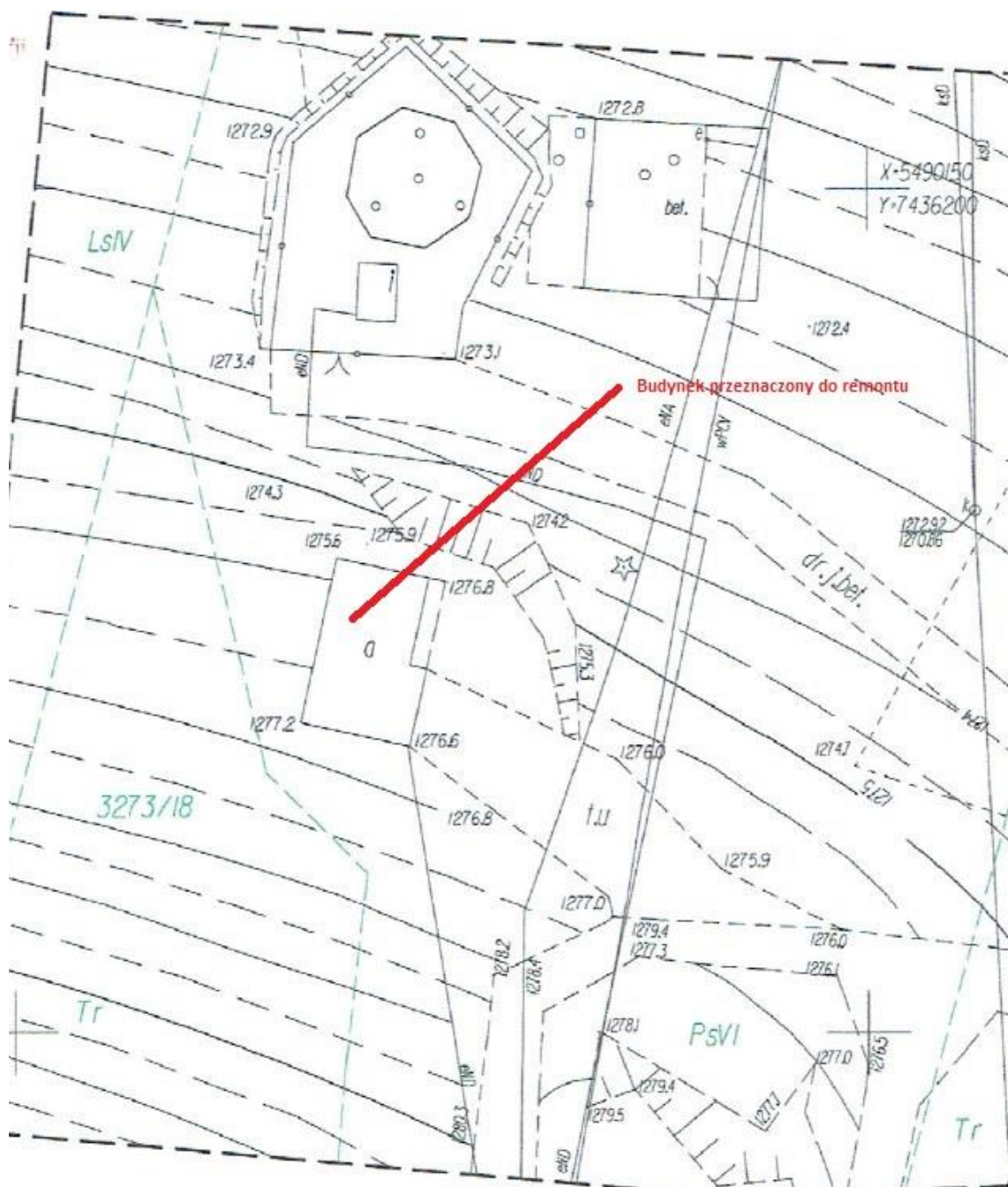
- Oględziny;
- Materiały archiwalne Inwestora;
- Uzgodnienia z użytkownikiem;
- Obowiązujące normy i przepisy;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 02.09.2004r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1129) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz program funkcjonalno-użytkowy.
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.);
- Pozostałe dokumenty odniesienia, w tym Polskie Normy.

## **3. Cel**

Celem niniejszego pfu jest przedstawienie wymagań użytkowych w stosunku do przedmiotu zamówienia, a materiał stanowi opis przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych w systemie zaprojektuj i wybuduj.

### **3.1 Wstęp**

Istniejący budynek, który poddany będzie remontowi zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 3278/3 obr. 0015 w mc. Obidowa. Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku wynosi około 60 m<sup>2</sup>. Podstawowym materiałem wykonania istniejącego budynku jest głównie drewno. Fundamenty betonowe. Budynek wykazuje wysokie zużycie techniczne i eksploatacyjne. Dojazd do budynku odbywa się drogami typu górskiego (szlak turystyczny biegnący na Turbacza) i jest utrudniony, zwłaszcza w okresie opadów deszczu. Brak możliwości transportu materiału ciężkimi samochodami. Zasilanie i instalacja wod-kan z istniejących na działce innych budynków. Obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków. Obok obiektu zlokalizowany jest przekaźnik teletechniczny.



### 3.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest program funkcjonalno – użytkowy, który będzie stanowił załącznik do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) dla przetargu na wykonanie prac, niezbędnych do realizacji zadania pn. „**Remont budynku zakwaterowania turystycznego dla potrzeb służby górskiej Grupy Podhalańskiej GOPR**”.

W ramach realizacji zadania Wykonawca powinien zweryfikować zaproponowany przez Zamawiającego układ funkcjonalny oraz przedstawione w pfu wymagania w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w szczególności z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z aktualnymi przepisami przeciwpożarowymi zgodnymi z typem oraz przeznaczeniem tego typu obiektów. Wyniki pracy oraz działania Wykonawcy muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi i nie mogą uchybiać obowiązującym

przepisom. Roboty będą miały charakter prac konserwacyjno-remontowych dostosowujący obiekt do obowiązujących przepisów wraz z montażem niezbędnego trwałego wyposażenia.

Program funkcjonalno – użytkowy zostanie wykorzystany dla zlecenia inwestycji w trybie zaprojektuj i wybuduj, w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z Ustawą Prawo zamówień publicznych.

**Na każdym etapie Wykonawca obowiązany jest uzgadniać wszystkie działania z Zamawiającym. Obowiązują rozwiązania dedykowane dla obiektów na szlakach górskich, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań GOPR (prowadzenie akcji ratowniczych, dyżurka dla ratowników, funkcje użytkowe istotne dla GOPR takie jak możliwość schronienia się, budynek łatwy w utrzymaniu, o prostym układzie funkcjonalnym, zgodnym z wymaganiami zasadniczymi GOPR).**

### **3.3 Oczekiwany efekt inwestycji.**

Realizacja prac ma na celu uzyskanie obiektu wyremontowanego w sposób w pełni funkcjonalny pod względem użytkowym, który przeznaczony będzie do pracy dla służby górskiej GOPR. Wyremontowany obiekt spełniał będzie funkcję tzw. dyżurki GOPR.

## **4. Kody robót budowlanych wg wspólnego słownika zamówień (CPV, w zakresie uzupełniającym do specyfikacji istotnych warunków zamówienia).**

### **4.1 Zakres prac projektowych:**

- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego;
- 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania;

### **4.2 Zakres prac budowlanych:**

- 45262690-4 Remont starych budynków,
- 45259000-7 Usługi remontów i konserwacji zakładów,
- 45232460-4 Roboty sanitarne,
- 45311200-2 Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych;
- 45317000-2 Inne instalacje elektryczne;
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne;
- 45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych;

### **4.3 Zakres prac wykończeniowych:**

- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych;
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej;
- 45431000-7 Kładzenie płytek;
- 45432000-4 Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian;
- 45432130-4 Pokrywanie podłóg;
- 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie;
- 45442000-7 Nakładanie powierzchni kryjących;
- 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe;
- 45451000-3 Dekorowanie;
- 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu.

## II. Część opisowa.

### 1. Określenia podstawowe

Określenia użyte w niniejszym opracowaniu należy w każdym przypadku rozumieć następująco:

1. **Zamawiający** – udzielający zamówienia wykonawcy.
2. **Wykonawca** – przyjmujący zamówienie na wykonanie robót.
3. **Nadzór techniczny** – osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie: projektanci, kierownik robót, kierownik budowy, inspektor nadzoru inwestorskiego i/lub wyznaczeni przedstawiciele Zamawiającego.
4. **inspektor nadzoru inwestorskiego** - osoba wyznaczona przez Zamawiającego, upoważniona do nadzoru nad robotami oraz do występowania w jego imieniu w sprawach realizacji kontraktu, posiadająca stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych
5. **Kierownik robót** – osoba wyznaczona przez Wykonawcę, upoważniona do kierowania robotami oraz do występowania w jego imieniu w sprawach realizacji kontraktu, posiadająca stosowne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych.
6. **Obiekt budowlany** – budynek wraz z instalacjami i urządzeniami stanowiący całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami.
7. **Budynek** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
8. **Plac budowy** – teren, na którym są wykonywane roboty budowlane.
9. **Teren budowy** – obszar, na którym prowadzone są roboty budowlane oraz przestrzeń zajmowana przez urządzenia zaplecza.
10. **Roboty budowlane** – budowa, montaż lub remont obiektu budowlanego lub jego części wraz z urządzeniami wpływającymi na wygląd obiektu; prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie obiektu oraz inne prace i roboty określone w ustawie Prawo budowlane.
11. **Materiały** – tworzywa niezbędne do wykonania robót, zgodne z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi zaakceptowane przez Inspektora nadzoru.
12. **Aprobata techniczna** – pozytywna ocena techniczna wyrobu, stwierdzającą jego przydatność do stosowania w budownictwie.
13. **Polecenie Inspektora nadzoru** – wszelkie dyspozycje przekazane Wykonawcy przez Inspektora lub przez Nadzór techniczny w formie pisemnej dotyczące sposobu realizacji robót lub innych spraw związanych z prowadzeniem budowy.
14. **Przedmiar robót** – wykaz robót według technologicznej kolejności ich wykonania wraz z podaniem ich ilości.
15. **Ustalenia techniczne** – ustalenia podane w normach, aprobatach technicznych i szczegółowych specyfikacjach technicznych.

### 2. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem niniejszego zamówienia jest:

- a) **Wykonanie projektu wstępnego PRAC REMONTOWYCH – 4 egz.**  
(część opisowa, rzuty poziome, przekroje, elewacja, zagospodarowanie terenu).
- b) **wykonanie projektu architektoniczno – budowlanego wykonawczego obejmującego remont obiektu, w tym:**
  - projekt budowlano-wykonawczy: 4 egz.
  - ekspertyza techniczna dotycząca stanu technicznego istniejącego obiektu
  - stwiorb: 4 egz.
  - tabela elementów rozliczeniowych i/lub zestawienie ilości robót – 4 egz.

b) wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych i aranżacji wnętrz w zakresie armatury, instalacji i osprzętu.

Powyższe prace będą realizowane w ramach istniejącej substancji budowlanej na podstawie projektu, po zatwierdzeniu przez Wykonawcę jako pełnomocnika w trybie decyzji o pozwoleniu na budowę i/lub uzyskaniu innej decyzji administracyjnej zezwalającej na wykonanie robót.

Po zakończeniu robót bud-mont. wykonawca ma obowiązek wykonać dokumentację powykonawczą wszystkich wykonanych prac w nakładzie 4 egzemplarze oraz przekazać Zamawiającemu wersję elektroniczną na nośniku do przenoszenia danych (pendrive).

### 3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.

Podstawowe dane liczbowe istniejącego obiektu:

Powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	Liczba kondygnacji naziemnych	Wysokość do kalenicy
ok. 110 m <sup>2</sup>	2	ok. 7 m

### 4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

#### 4.1 Dokumenty formalno - prawne:

- Oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane zostanie przekazane Wykonawcy na etapie opracowania projektu architektoniczno-budowlanego.

#### 4.2 Uwarunkowania techniczne

Roboty budowlane – montażowe objęte niniejszym opracowaniem nie zmieniają charakterystycznych parametrów użytkowych.

Wykonawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich odpadów i „śmieci” z terenu inwestycji wraz z udokumentowaniem utylizacji odpadów.

Zamawiający zaleca by Wykonawcy zainteresowani złożeniem oferty w postępowaniu przetargowym, dokonali wizji lokalnej w obiekcie w celu opracowania jak najkorzystniejszej oferty. Wyjaśnia się jednocześnie, zgodnie z wymaganiami Ustawy Prawo zamówień publicznych, że wizja lokalna nie jest obowiązkowa. Z uwagi na warunki górskie (obiekt znajduje się w ciągu szlaku na górę Turbacz) bezwzględnie wymaga się zgłoszenia faktu odbycia wizji lokalnej Zamawiającemu.

### 5. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Remont budynku musi zostać wykonany wg technologii zgodnych z wymogami obowiązujących przepisów i norm, w szczególności należy spełnić warunki ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, ochrony środowiska, wymagań sanitarno higienicznych i ochrony zdrowia, przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Należy spełnić wymagania postawione w pfu. Dopuszcza się zamiennie systemy prefabrykowane, oparte na produkcji precyzyjnej oraz jej montaż na miejscu.

Efektom oczekiwanym przez zamawiającego jest spełnienie warunku izolacyjności przegród : (współczynnik przenikania ciepła)

- Ściany zewnętrzne  $U=0,20 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
- Ściana wewnętrzna (garaż / pomieszczenie ratowników / klatka schodowa)  $U=1,0 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
- Dach  $U=0,15 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
- Podłoga na gruncie  $U=0,30 \text{ W / m}^2\cdot\text{K}$

## 6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zestawienie pomieszczeń

Parter:

Pomieszczenie garażu: zaprojektować wykończenie podłogi z uwzględnieniem funkcji garażowej dla quada, ściany i sufity wykończone, malowane. Okna i drzwi garażowe zamykane na klucz.

Komunikacja z garażu do pozostałej części. W garażu przewidzieć umywalkę i c.w.u. Uwzględnić w garażu oświetlenie, skrzynkę bezpiecznikową oraz ogrzewanie.

Komunikacja z garażu do pozostałych części kondygnacji użytkowych: uwzględnić połączenie klatką schodową z poręczą z niezbędnym oświetleniem.

Obok komunikacji należy zlokalizować pomieszczenie do mycia i konserwacji sprzętu oraz suszarnię ubrań w poziomie poddasza. Obok suszarni węzeł higieniczno-sanitarny z pralnią. Co najmniej dwie umywalki i prysznic.

Komunikacja pomiędzy pomieszczeniami poprzez drzwi zamykane na klucz. Drzwi z materiałów odpornych na wilgoć.

Wejścia z klatki do części dyżurek ratowniczych: do pokoju ratownika i magazynu sprzętu.

Z pomieszczenia dostęp do węzła higieniczno-sanitarnego nr 2, w którym znajdują się co najmniej dwie umywalki i prysznic.

Łączna ilość pomieszczeń roboczych: 6, łączna ilość węzłów higieniczno-sanitarnych: 2. Łączna ilość komunikacji: 1. Dopuszcza się zmiany w tym zakresie, a szczegóły zostaną uzgodnione w dokumentacji projektowej.

Pozostałe uwarunkowania:

- dach: wymiana poszycia i pokrycia na blachę typu np. Janosik lub inna równoważna, grubość powłoki min. 36 mikronów, uwzględnić docieplenie dachu, montaż śniegołapów. Przekrój od wewnątrz: płyta gk, folia, krokwie 8x16 ±6, wełna 15+5 cm, membrana dachowa, kontrłaty 4x4 cm,łaty 4x4 cm, blacha stalowa.
- orywnowanie: metalowe, sprowadzone do drenażu i opaski budynku.
- elewacja: wymiana okładzin na okładziny drewniane i/lub imitujące drewno, paleta kolorystyczna do uzgodnienia z użytkownikiem,
- stolarka okiennie-drzwiowa: wymiana 7 okien i 9 drzwi, dopasowanych do elewacji, stolarka wysoce odporna na działające niszczących warunków atmosferycznych,
- docieplenie budynku: należy docieplić fundamenty, ściany i dach,
- standard wykończenia remontowanego budynku: remont pod klucz (z malowaniem ścian, podłóg, z montażem niezbędnej armatury i tzw. białego montażu), użytkownik montuje wyłącznie wyposażenie wskazane w pfu. Przekrój: płyta gk, folia, wełna 15+5 cm, płyta osb 18 mm,
- standard docieplenia posadzki i fundamentów: podbudowa min. 30 cm, folia budowlana, chudy beton min. 10 cm, izolacja termiczna ekstrudowana minimum 20 cm, dopuszcza się ułożenie po 10 cm na zakładkę, wysoce odporna na ściskanie o współczynniku U nie wyższym niż 0,032 W/mK.

**-Konstrukcja budynku – remont zgodnie z zaleceniami ekspertyzy opracowanej na etapie przygotowania inwestycji.**

Fundamenty: remont fundamentów, izolacja pionowa, pozioma i docieplenie oraz folia kubełkowa oraz zasypanie kamieniem drenacyjnym. W tym zakresie rozwiązania zawarte zostaną w projekcie.

- standard docieplenia ścian: wg. rozwiązania wykonawcy (wełna lub inne rozwiązanie), docieplenie z uwzględnieniem użytkowania wszystkich pomieszczeń, z odpowiednią wentylacją, zapobiegającą powstawaniu wykwitów,
- przy wejściu do budynku remont otoczenia wiatrołapu należy wykonać utwardzenie terenu z rodzimego materiału ,
- instalacja wod-kan i co: montaż z podpięciem przyłącza, montaż grzejników elektrycznych do ścian typ. konwektorowy,
- instalacja elektryczna: oświetlenie wewnętrzne z uziemieniem, montaż wszystkich opraw oświetleniowych LED ze źródłem światła, montaż zewnętrznych oświetleń wg. wskazań użytkownika,



- po wykonaniu robót i wykopów uprzątnąć teren budowy (odpady i śmieci należy zwieźć do doliny), wyrównać koparką, a teren dojazdowy do placu budowy utwardzić kruszywami łamanymi na grubości min. 25 cm,

- uwzględnić warunki górskie i brak możliwości dojazdu standardowymi pojazdami (np. brak możliwości dojazdu tzw. gruszki).

Powyższe oczekiwania stanowią materiał wyjściowy, umożliwiający zaprojektowanie remontu i dopuszcza się od niego odstępstwa. Procentowy wymiar tolerancji: 2%.

## **7. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

Uwzględnić trwałe wyposażenie wskazane w pkt. 6. Ruchome wyposażenie takie jak szafy, biurka, łóżka nie wchodzi w zakres zamówienia. W zakresie znajdują się wyposażenie węzłów higieniczno-sanitarnych w umywalki, ustępy/muszle, prysznice. W częściach użytkowych wyposażenie we wszystkie włączniki, kontakty, wtyki, skrzynki, rozdzielnice.

Ponadto Zamawiający zwraca szczególną uwagę na:

1. Dokładne sprawdzenie wszystkich miar na budowie przed przystąpieniem do realizacji;
2. **Każdorazowo, jeśli w pfu podane są nazwy handlowe materiałów i urządzeń są one przykładowe i stanowią podstawę do określenia standardu i dopuszcza się rozwiązania równoważne.**
3. Dopuszcza się stosowanie produktów równoważnych, ale przy zachowaniu określonych parametrów, wszelkie rozwiązania zamienne, w tym zmiana urządzeń i materiałów, ich typów, modelu i kolorystyki należy każdorazowo uzgodnić z Zamawiającym, z projektantem, uzyskując ich pisemną zgodę jako kwalifikację równoważności danego rozwiązania czy też produktu.
4. Konieczność zapoznania się z istniejącym stanem obiektu oraz uwzględnienie przeprowadzenia oględzin istniejących fundamentów, ich ocenę pod kątem wykonania remontu.
5. Dokładną analizę ewentualnych kolizji z istniejącymi instalacjami w trakcie realizacji zadania.
6. Zaplanowanie i uzgadnianie z Zamawiającym transportu technologicznego materiałów przeznaczonych do wbudowania.

## **III. Uwagi końcowe**

**Ze względu na wynagrodzenie ryczałtowe Zamawiający nie przewiduje dodatkowych płatności wynikających z wystąpienia robót dodatkowych, w związku z tym Wykonawca jest zobowiązany do dokładnego zapoznania się z pfu. Należy uwzględnić transport materiałów oraz pracę sprzętu o rozmiarach możliwie niewielkich. Nie dopuszcza się ciężkiego sprzętu, a polecenie zmiany sprzętu wydawane przez Zamawiającego na mniejszy należy respektować pod rygorem wyciągnięcia sankcji umownych.**

**Ewentualne wątpliwości należy zgłosić na etapie składania ofert.**

**Uwaga, wskazane w niniejszym pfu wyjaśnienia i opisy podaje się w celu możliwie najdokładniejszego opisanie przedmiotu zamówienia, aby Wykonawcy mogli wyczerpująco zapoznać się z zakresem robót do zaprojektowania i wykonania.**