

**Program funkcjonalno-użytkowy
TERMOMODERNIZACJA budynku
administracyjnego**

Program funkcjonalno-użytkowy

nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego	termomodernizacja budynku administracyjnego
nazwy i kody Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)	<p>45000000-7 Roboty budowlane</p> <p>45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę</p> <p>45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne</p> <p>45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne</p> <p>45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne</p> <p>45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu</p> <p>45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu</p> <p>45111300-1 Roboty rozbiórkowe</p> <p>45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej</p> <p>45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne</p> <p>45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty</p> <p>45261200-6 Wykonywanie pokryć dachowych i malowanie dachów</p> <p>45261210-9 Wykonywanie pokryć dachowych</p> <p>45261214-7 Kładzenie dachów bitumicznych</p> <p>45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych</p> <p>45410000-4 Tynkowanie</p> <p>45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie</p> <p>45442000-7 - Nakładanie powierzchni kryjących</p> <p>45442100-8 - Roboty malarskie</p> <p>45443000-4 - Roboty elewacyjne</p> <p>45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe</p> <p>45453000-7 - Roboty remontowe i renowacyjne</p> <p>45453100-8- Roboty renowacyjne</p> <p>45320000-6- Roboty izolacyjne</p> <p>45321000-3- Izolacja cieplna</p> <p>45324000-4- Roboty w zakresie okładziny tynkowej</p> <p>45420000-7- Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie</p> <p>45421000-4- Roboty w zakresie stolarki budowlanej</p> <p>45421100-5- Instalowanie drzwi i okien, i podobnych elementów</p> <p>45421110-8- Instalowanie ram drzwiowych i okiennych</p> <p>45421111-5- Instalowanie framug drzwiowych</p> <p>45421112-2- Instalowanie ram okiennych</p> <p>45421120-1- Instalowanie progów</p> <p>45421130-4- Instalowanie drzwi i okien</p> <p>45421131-1- Instalowanie drzwi</p> <p>45421132-8- Instalowanie okien</p> <p>45421160-3- Instalowanie wyrobów metalowych</p> <p>45422100-2- Stolarka drewniana</p> <p>45440000-3- Roboty malarskie i szklarskie</p> <p>45441000-0- Roboty szklarskie</p>
Nazwa i adres zamawiającego	ZOO Wrocław Sp. z o.o. ul. Wróblewskiego 1/5 51-618 Wrocław
Sporządził	Krzysztof Dyda Monika Suwała

SPIS TREŚCI

A.	CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	4
1.	Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	4
1.1	Informacje ogólne - Opis ogólny budynku	4
2.	Stan istniejący	4
2.1	Opis techniczny	4
3.	Przedmiot zamówienia Założenia programowe	4
3.1.	Zakres zamówienia	5
	Zadanie 1: DOKUMENTACJA PROJEKTOWA	5
	Zadanie 2: REALIZACJA ROBÓT	8
4.	Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	10
4.1.	Uwarunkowania formalno-prawne.....	10
4.2.	Wymagania Zamawiającego w zakresie odbiorów	10
4.3.	Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy	11
4.4.	Aktualne uwarunkowania wykonania robót budowlanych.....	12
4.5.	Wymagania dotyczące architektury i wykończenia.....	12
4.6.	Wymagania dotyczące robót budowlanych	13
4.7.	Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury, konstrukcji i instalacji.....	14
B.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO	15
5.	Dodatkowe informacje.....	15
5.1	Nadzory i uzgodnienia stron trzecich	15
5.2.	Dostępność terenu budowy	15
5.3.	Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:	15
5.4.	Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych (załączniki do Programu funkcjonalno-użytkowego) :	15
	FOTOGRAFIE	16

A. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1 Informacje ogólne - Opis ogólny budynku

Budynek na rzucie prostokąta, dłuższą osią usytuowany w kierunku wschód-zachód. Główna bryła budynku trzykondygnacyjna na rzucie prostokąta, od strony zachodniej i wschodniej budynek dwukondygnacyjny. Część od strony rzeki Odry, przy granicy południowej ogrodu, na długości głównej bryły jest parterowa. Od strony południowej na II kondygnacji balkon. Wejście do budynku przez dobudowany wiatrołap w północno-zachodnim narożniku. Drugie od strony wschodniej i trzecie, niezbędne wejście, w centralnej części budynku od strony południowej.

Budynek podpiwniczony tylko pod częścią dwukondygnacyjną od strony wschodniej.

Budynek o konstrukcji ceglanej, stropodach płaski niewentylowany pokryty papą.

Stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe drewniane

Instalacje - C.O., wod-kan., i elektryczna

Przyłącza

- przyłącze wodociągowe – stal DN50

- przyłącze kanalizacyjne – DN150

- przyłącze gazowe – DN50 (nieczynne)

- przyłącze sieci miejskiej (zawory FORTUM Sp.z o.o.)

Zestawienie powierzchni:

pow. użytkowa m2	- 736m ²
kubatura m3	- 2790 m ³
pow. zabudowy m2	- 345,5 m ²
liczba kondygnacji	- 3

2. Stan istniejący

2.1 Opis techniczny

Elewacje budynku, otynkowane stan techniczny zły. Tynk odpadający płatami, skorodowany, zniszczony przez penetrującą wodę.

Strefa cokołowa otynkowana, również w złym stanie technicznym, zawilgocona i z wykwitami. Miejscowo odstłonięte i skorodowane cegły z pojedynczymi ubytkami.

Schody zewnętrzne o konstrukcji betonowej, stan ogólny dobry.

Stolarka okienna, stan zły do wymiany z wyjątkiem nowo zamontowanych okien PCV.

Drzwi wejściowe od strony południowej do likwidacji, pozostałe do wymiany lub renowacji.

Dach płaski pokryty papą.

Obróbki blacharskie na attykach i gzymsach z blachy ocynkowanej, zniszczone i nieszczelne. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej w stanie dobrym

3. Przedmiot zamówienia Założenia programowe

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku administracyjnego wraz ze zgłoszeniem wykonywanych robót oraz wykonanie termomodernizacji.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie:

- Dokumentacja projektowa wymagana do zgłoszenia
 - dokumentacji projektowej obejmującej, co najmniej:
 - projekty wykonawcze w podziale na branże
 - specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót
 - wykonanie dokumentacji powykonawczej wraz z obliczeniami przedstawiającymi osiągnięcie efektu ekologicznego oraz ekonomicznego wykonanej termomodernizacji,
 - wykonanie certyfikatu energetycznego,
 - harmonogramu rzeczowo-finansowego na realizację robót budowlanych, oraz wykonanie na podstawie wyżej wymienionych opracowań termomodernizacji budynku administracyjnego.
- Wykonawca powinien również uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia, certyfikaty itp., wynikające z wykonywanej dokumentacji oraz prowadzonych robót.
- Dokumentację projektową należy wykonać z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych.
- Roboty budowlane należy wykonywać na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej.
- Dokumentacja projektowa musi spełniać wymogi gwarantujące nie zgłoszenie sprzeciwu przez organ administracyjny.

3.1. Zakres zamówienia

Zadanie 1:

Opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku administracyjnego wraz ze zgłoszeniem wykonywanych robót z gwarancją nie złożenia sprzeciwu przez organ administracji,

Zadanie 2:

Wykonanie robót budowlanych w zakresie termomodernizacji budynku administracyjnego na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej w Zadaniu 1. i PFU.

W ramach zamówienia przewiduje się wykonanie następujących prac projektowych i robót budowlanych:

Zadanie 1: DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

I. Zakres opracowania dokumentacji projektowej winien uwzględniać:

Przed przystąpieniem do robót związanych z wykonaniem termomodernizacji należy wykonać niezbędną dokumentację projektową

1. Materiały przygotowawcze:
 - a) Wymagane opinie
 - b) uzgodnienia
2. Projekt budowlany / dokumentacja projektowa niezbędna do zgłoszenia robót budowlanych
3. Projekty wykonawcze w podziale na branże,
 - a) architektura i konstrukcja
 - b) instalacje elektryczne
4. Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót
5. Harmonogram rzeczowo-finansowy,
6. Inne opracowania niezbędne do realizacji robót i zatwierdzenia dokumentacji
7. Uzyskanie skutecznego zgłoszenia

Przed zgłoszeniem zakończenia robót Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia:

- dokumentacji powykonawczej wraz z obliczeniami przedstawiającymi osiągnięcie efektu ekologicznego oraz ekonomicznego,
- certyfikat energetyczny

Dokumentacja projektowa musi być zatwierdzona przez Zamawiającego. Dokumentacja projektowa powinna być opracowana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i polskimi normami.

Wymagana ilość egzemplarzy

1	Opinie + uzgodnienia	4 egz. + wersja elektroniczna na płycie CD
2	projekt budowlany/dokumentacja projektowa	4 egz. + wersja elektroniczna na płycie CD
3	projekty wykonawcze w podziale na branże	4 egz. + wersja elektroniczna
4	Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót	4 egz. + wersja elektroniczna na płycie CD
5	inne opracowania niezbędne do realizacji robót i zatwierdzenia dokumentacji	4 egz. + wersja elektroniczna na płycie CD

II. Wymagana forma i treść dokumentacji:

Wymagania dotyczące formy projektów wykonawczych przyjmuje się odpowiednio jak dla projektu budowlanego. Projekt wykonawczy musi uszczegóławiać i odnosić się do wszystkich wymaganych branż

1. Projekt budowlany i projekty wykonawcze należy opracować zgodnie z:

- Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 nr 243 poz. 1623 j.t.)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012.462)
- Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2011r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczne - inżynierskie (Dz. U. z 2011r. nr 291, poz. 1714)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003r. nr 120, poz. 1126),
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r. nr 109, poz. 719).
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009r. nr 124, poz. 1030).
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony ppoż. (Dz. U. z 2003r. nr 121, poz. 1137 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzeniem Ministra Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami),

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczną - użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2008r. nr 201, poz. 1240 z późniejszymi zmianami),)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz.U.2009.43.346)
- Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 sierpnia 2012 r.w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej, wzoru karty audytu efektywności energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii (Dz.U.2012.962)
- Innymi obowiązującymi przepisami i normami.

Projekt wykonawczy należy opracować z bardzo dużym uszczegółowieniem rozwiązań, jednoznacznym określeniem parametrów technicznych i standardów wykonczenia. Dokumentacja winna zawierać:

- optymalne rozwiązania technologiczne, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe oraz wszystkie niezbędne zestawienia (np. stolarki okiennej, drzwiowej), rysunki szczegółów i detali wraz z dokładnym opisem i podaniem wszystkich niezbędnych parametrów pozwalających na identyfikację materiału, urządzeń,
- rodzaj i ilość odpadów powstałych w związku z realizacją inwestycji (ilość w tonach),
- dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, wiedzą techniczną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć, tj. wykonania termomodernizacji budynków zgodnie z wymaganiami Zamawiającego w formie PFU,
- dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach,
- Zamawiający wymaga dokonania sprawdzenia dokumentacji przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia. Każdy egzemplarz dokumentacji ma być podpisany przez projektanta i sprawdzającego,
- w zakresie dokumentacji wykonawczej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny, opisy pismem maszynowym (nie dopuszcza się opisów ręcznych).
- dokumentacja podlegała będzie ocenie i zatwierdzeniu przez Zamawiającego

3. **Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót** powinna być opracowana na podstawie dokumentacji projektowej i powinna zawierać w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje należy opracować zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz.U. z 2004r. nr 202, poz. 2072 z późniejszymi zmianami)
- Innymi obowiązującymi przepisami.

III. Wymogi Zamawiającego w zakresie opracowania dokumentacji:

1. Wymagane jest by w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy odbyło się pierwsze spotkanie robocze z Zamawiającym, do tego czasu Wykonawca ma obowiązek dokonania szczegółowej wizji lokalnej.
2. Na etapie uściślenia koncepcji i opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez Wykonawcę rozwiązań technicznych i materiałowych.
3. Uzyskanie wszystkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa, opinii i zatwierdzeń.
4. Uzgodnienie dokumentacji przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

5. Dokumentację projektową należy opracować w wersji drukowanej i elektronicznej.
6. Uzyskanie pozwolenia na budowę /skutecznego zgłoszenia robót budowlanych (do obowiązków Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Urzędu Zastwierdzającego w terminie ustalonym przez Zamawiającego).
7. Wersja elektroniczna dokumentacji musi być tożsama z wersją drukowaną oraz umożliwiać odczytanie plików w programach:
 - Adobe Reader - całość dokumentacji (*.pdf)
 - MS WORD - kompletne opisy techniczne, inwentaryzacyjne, instrukcje (*.doc, *.docx) -
 - AutoCAD lub podobne - rysunki (*.dwg)
8. Każde opracowanie w wersji elektronicznej winno być umieszczone w odrębnym katalogu, wielkość pojedynczego pliku nie może przekroczyć 10MB.
9. Projektant zobowiązany jest do wykonania projektu budowlanego i projektów wykonawczych w oparciu o pisemne uzgodnienia z Zamawiającym.
10. Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń jednostek opiniujących i uzgadniających.
11. Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz prawidłowej eksploatacji.
12. Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach oraz zawierać protokół koordynacji międzybranżowej, podpisany przez wszystkich projektantów branżowych uczestniczących w realizacji zamówienia.
13. Zamawiająca wymaga dokonania sprawdzenia dokumentacji przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia. Każdy egzemplarz dokumentacji ma być podpisany przez projektanta i sprawdzającego oraz zawierać protokół koordynacji międzybranżowej.
14. W zakresie dokumentacji wykonawczej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny, opisy pismem maszynowym (nie dopuszcza się opisów ręcznych).
15. Dokumentacja podlegała będzie odbiorowi przez Zamawiającego.
16. Dokumentację należy złożyć w siedzibie ZOO w kancelarii w godz. od 7.00 do 15.00 wraz z wykazem dokumentacji projektowej i ilością egzemplarzy, ułożoną w kolejności zgodnej z wykazem.

Zadanie 2: REALIZACJA ROBÓT

I. Zakres robót obejmuje wykonania prac wg dokumentacji projektowej, opracowanej w zadaniu 1 tj., m.in.:

- a) roboty ziemne
- b) roboty rozbiórkowe
- c) prace porządkowe
- d) roboty murarskie
- e) roboty malarskie
- f) ocieplenie
- g) izolacja pozioma przeciwwilgociowa oraz pionowa przeciwwilgociowa i termiczna ścian pod poziomem terenu
- h) montaż stolarki
- i) wykonanie warstw dachowych zgodnie z wymaganiami i wiedza techniczną
- j) roboty blacharskie
- k) montaż akcesoriów dachowych
- l) wykonanie instalacji odgromowej i instalacji oświetlenia zewnętrznego
- m) wymiana rytnien i rur spustowych

Uwaga:

Zaplecze budowy i obsługa komunikacyjna budowy – po stronie Wykonawcy - do uzgodnienia z Zamawiającym.

II. Warunki realizacji robót:

1. Wykonawca może przystąpić do robót po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji projektowej i decyzji o pozwoleniu na budowę lub upływu terminu o skutecznym zgłoszeniu wykonania robót.
2. Roboty będą wykonywane na terenie czynnego ZOO we Wrocławiu, Wykonawca ma obowiązek w taki sposób realizować roboty, by nie zakłócić funkcjonowania ZOO. Roboty uciążliwe, głośnie itp. należy prowadzić w godzinach ustalonych z Zamawiającym.
3. Roboty będą prowadzone na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę / zgłoszenia, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową, wynikającą z zapisów w Programie Funkcjonalno-Użytkowym oraz uzgodnień z Zamawiającym.
4. Wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych robót oraz zgodność wykonania z dokumentacją projektową, zaleceniami nadzoru inwestorskiego, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania robót budowlano-montażowych oraz wiedzą techniczną.
5. Wykonawca ma obowiązek zorganizować i przeprowadzić roboty w sposób bezpieczny, nie stwarzający zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji. Szczególnie jest odpowiedzialny za:
 - a. sporządzenie i przedłożenie Zamawiającemu przed rozpoczęciem robót „planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia” (art.21 ust.3 prawa budowlanego), tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art.45 ust.4 prawa budowlanego) - jeden egzemplarz planu „bioz” należy przekazać Zamawiającemu - jeśli wymóg ten zostanie określony w dokumentacji projektowej.
 - b. przedłożenie w Wydziale Środowiska i Rolnictwa UM informacji o wytwarzanych odpadach oraz o sposobie ich zagospodarowania (z przesłaniem do wiadomości Zamawiającego),
 - c. prowadzenie robót budowlanych zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych (Dz.U. Nr 47 z 2003r).
6. Do zakresu obowiązków Wykonawcy przedmiotu zamówienia w ramach ceny ryczałtowej wchodzić będzie również :
 - a. organizacja zaplecza budowy, w tym ponoszenie kosztów zużycia wody, zrzutu ścieków, kosztów energii i ogrzewania dla potrzeb budowy, itp.,
 - b. natychmiastowe usunięcie w sposób docelowy wszelkich szkód i awarii spowodowanych przez Wykonawcę w trakcie realizacji robót,
 - c. ochrona drzewostanu
 - d. w miejscach zbliżeń i skrzyżowań z innymi instalacjami prowadzenie prac zachowaniem odpowiedniej ostrożności.
 - e. przestrzeżenie przy realizacji robót warunków zawartych w niezbędnych uzgodnieniach
 - f. przed rozpoczęciem robót :
 - zabezpieczenie, wygrozdzenie terenu przed dostępem osób trzecich,
 - nadzór nad mieniem i ubezpieczenie budowy,
 - pomiar z natury wszystkich elementów wymagających pomiaru dla potrzeb prawidłowej realizacji inwestycji - w szczególności dla potrzeb zamówienia elementów wymagających wykonania z dostosowaniem do istniejących gabarytów,
 - g. utrzymanie porządku w trakcie realizacji robót, systematyczne porządkowanie miejsc wykonywania prac, demontaż obiektów tymczasowych oraz uporządkowanie terenu po zakończeniu robót.
 - h. opracowanie inwentaryzacji wykonawczej, odbiorowej i przekazanie jej Zamawiającemu w 3 egzemplarzach,
 - i. wykonania niezbędnych prób, badań uzgodnień, nadzorów i odbiorów zgodnie zobowiązującymi przepisami, m.in. :
 - pomiary instalacji odgromowej, uziemienia, izolacji i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej
 - j. skompletowanie i przekazanie właścicielowi lub zarządcy obiektu za pośrednictwem Inwestora dokumentacji budowy i dokumentacji wykonawczej, jak i podlegające przekazaniu inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem (art.60. Prawa Budowlanego).
7. Wykonawca ma obowiązek unieszkodliwienia powstałych odpadów, jako wytwórca tych odpadów w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt 22 ustawy o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz.628 z późniejszymi zmianami). Wykonawca ma obowiązek uwzględnić koszt składowania, wywozu i utylizacji odpadów w cenie

ryczałtowej. Ilość oraz miejsce wywozu odpadów należy zgłosić odpowiednim organom, do wiadomości ZOO Wrocław.

8. Magazynowanie odpadów powstających podczas realizacji inwestycji może odbywać się jedynie na terenie, do którego ich wytwórca ma tytuł prawny, zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. Nr 21).

9. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych robót oraz zgodność wykonania z dokumentacją przetargową, zaleceniami nadzoru inwestorskiego, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania robót budowlano-montażowych oraz sztuką budowlaną. Do wbudowania mogą być użyte materiały i urządzenia nowe, odpowiadające wymogom dokumentacji projektowej, ponadto:

- oznakowane CE, co oznacza, że dokonano oceny ich zgodności ze zharmonizowaną normą europejską wprowadzoną do zbioru Polskich Norm (Pn-hEN), z europejską aprobatą techniczną (EAT) lub krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego UE uznaną przez Komisję Europejską za zgodną z wymaganiami podstawowymi.
- umieszczone w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami wiedzy technicznej, albo,
- oznakowane, z zastrzeżeniem art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. Nr 92, poz. 881 z późniejszymi zmianami), znakiem budowlanym, którego wzór określa załącznik nr 1 do niniejszej ustawy.

- wprowadzone do obrotu legalnie w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, nieobjęty zakresem przedmiotowym norm zharmonizowanych lub wytycznych do europejskich aprobat technicznych Europejskiej Organizacji do spraw Aprobata Technicznych (EOTA), jeżeli jego właściwości użytkowe umożliwiają spełnienie wymagań podstawowych przez objekty budowlane zaprojektowane i budowane w sposób określony w odrębnych przepisach, w tym przepisach techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

10. Przed dokonaniem zamówienia materiałów do wbudowania i wykończeniowych Wykonawca ma obowiązek dokonać pomiarów na obiekcie, przedstawić Zamawiającemu i użytkownikowi propozycje materiałowe i próbki kolorystyczne celem akceptacji.

11. Wszystkie nazwy własne urządzeń i materiałów użyte w dokumentacji przetargowej są podane przykładowo i określają jedynie minimalne oczekiwane parametry jakościowe oraz wymagany standard i mogą być zastąpione przez inne równoważne, jednak obowiązek udowodnienia równoważności, zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy, należy do Wykonawcy.

12. Zamawiający zapewni pełnienie nadzoru inwestorskiego.

13. Nie dopuszcza się możliwości złożenia oferty przewidującej odmienny sposób wykonania przedmiotu zamówienia niż określony w dokumentacji przetargowej.

III. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- a. Dla potrzeb przeprowadzenia procedury uzgodnieniowej oraz uzyskania zezwoleń i zatwierzeń Zamawiający przygotowuje stosowne pełnomocnictwo dla osób wskazanych przez Wykonawcę
- b. Na Wykonawcy ciąży obowiązek opracowania dla potrzeb realizacji robót projektu organizacji placu i zaplecza budowy, z obsługą komunikacyjną budowy oraz uzgodnienia z właściwymi służbami.

4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

4.1. Uwarunkowania formalno-prawne

Budynki administracyjny zlokalizowany jest na działce nr 2/2, AM-2, obręb Dąbie. Teren jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla części Ogrodu Zoologicznego we Wrocławiu, nr aktu XLII/1309/09.

4.2. Wymagania Zamawiającego w zakresie odbiorów

a. Odbiór dokumentacji projektowej:

Dokumentacja projektowa będzie uznana za wykonaną zgodnie z zamówieniem po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji budowlano-wykonawczej opracowanej zgodnie z wymogami danych do SIWZ, jej sprawdzeniu i uznaniu za wykonaną poprawnie oraz po doręczeniu Zamawiającemu pozwolenia na budowę lub zaświadczenia o braku sprzeciwu do wykonania robót.

- b. Odbiór robót budowlanych:
- częściowy:
 - odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, z niezbędną dokumentacją laboratoryjną i pomiarową
 - za zakończone elementy robót na podstawie protokołów odbioru robót,
 - końcowy:
 - Wykonawca (kierownik robót) zgłasza Zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem w dzienniku budowy: potwierdzenie tego wpisu przez inspektora nadzoru oznacza osiągnięcie gotowości do odbioru w dacie wpisu do dziennika budowy,
 - Zamawiający wyznacza termin i rozpoczyna odbiór końcowy przedmiotu zamówienia w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę,
 - z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

Dokumenty do odbioru końcowego:

Przed zgłoszeniem przez Wykonawcę zakończenia całości robót i gotowości do odbioru końcowego lub w innym terminie uzgodnionym z Zamawiającym, lecz w każdym razie przed wystawieniem faktury, Wykonawca winien przedłożyć Zamawiającemu kompletną, uprzednio przez niego sprawdzoną dokumentację powykonawczą.

W skład dokumentacji powykonawczej sporządzonej w formie zgodnej z wymaganiami Zamawiającego, winny wchodzić następujące dokumenty:

- Stosowne oświadczenie kierownika budowy, o którym mowa w art. 57 ust.1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, z dołączonymi wymaganymi uprawnieniami budowlanymi oraz zaświadczeniem o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa, obejmujące cały okres pełnienia funkcji oraz decyzja o pozwoleniu na budowę/wykonanie robót budowlanych wraz z załączonym projektem budowlanym. W przypadku wprowadzenia zmian w trakcie realizacji robót budowlanych w stosunku do rozwiązań projektowych należy dołączyć kopie projektu budowlanego z naniesionymi kolorami czerwonymi zmianami podpisanymi przez Kierownika Budowy, Projektanta i Inspektora Nadzoru z dopiskiem, że są to zmiany nieistotne lub kopie decyzji zmiany pozwolenia na budowę. Przez kopie projektu budowlanego należy rozumieć ksera całości projektu lub poszczególnych stron lub rysunków ze zmianami.
 - Projekty powykonawcze z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót budowlanych. Zmiany w projekcie wykonawczym winny być naniesione i podpisane przez kierownika budowy oraz zaakceptowane przez inspektora nadzoru i projektanta z dopiskiem projektanta „zmiany naniesione kolorem czerwonym są zmianami nieistotnymi.”
- badania odbiorowe:
- Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - odbiór częściowy,
 - odbiór końcowy,
 - odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancyjnym

Wykonanie niezbędnych prób, badań uzgodnień, nadzorów i odbiorów zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. :

- pomiaru instalacji odgromowej, uziemienia, izolacji i skuteczności ochrony przeciwporażeniowej

4.3. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy

W zakresie przygotowania terenu należy:

- a) przygotowanie dojazdu na plac budowy na podstawie uzgodnień, które Wykonawca winien uzyskać we własnym zakresie.
- b) zagospodarowanie placu budowy

Lokalizacja zaplecza budowy nie powinna kolidować z drogami, ścieżkami dla pieszych. Zamawiający nie stawia specjalnych wymagań w zakresie zagospodarowania terenu budowy. Wykonawca ma tak zorganizować teren budowy, aby miał możliwość korzystania ze wszystkich mediów.

Zamawiający wymaga uzgodnienia planu zagospodarowania budowy i planu bioz. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia ochrony terenu objętego placem budowy do czasu jej zakończenia a zwłaszcza zabezpieczenia istniejącego budynku i znajdującego się tam wyposażenia a także składowanych własnych materiałów budowlanych i sprzętu.

Koszt zabezpieczenia Terenów Budowy i Robót poza placem budowy nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że będzie włączony w Cenę Kontraktową. W Cenę Kontraktową włączony winien być także koszt wykonania poszczególnych obiektów zaplecza, drogi tymczasowej i montażowej oraz uzyskania, doprowadzenia, przyłączenia wszelkich czynników i mediów energetycznych na Placu Budowy, takich jak m.in.: energia elektryczna, gaz, woda, ścieki itp. W Cenę Kontraktową winny być włączone również wszelkie opłaty wstępne, przesyłowe i eksploatacyjne związane z korzystaniem z tych mediów w czasie trwania Kontraktu oraz koszty ewentualnych likwidacji tych przyłączy i doprowadzeń po ukończeniu Kontraktu. Zabezpieczenie korzystania z w/w czynników i mediów energetycznych należy do obowiązków Wykonawcy i w pełni jest on odpowiedzialny za uzyskanie wszystkich warunków technicznych przyłączenia, dokonanie uzgodnień, przeprowadzenie prac projektowych i otrzymanie niezbędnych pozwoleń i zezwoleń.

4.4. Aktualne uwarunkowania wykonania robót budowlanych

Obiekt podczas wykonywania wszystkich prac budowlanych będzie użytkowany. Zamawiający wymaga od przyszłego Wykonawcy, aby wszelkie prace nie zakłócały funkcjonowania budynku.

O wszelkich przewidywalnych problemach w funkcjonowaniu budynku, należy poinformować Zamawiającego z tygodniowym wyprzedzeniem.

Korzystanie z dostawy energii elektrycznej, wody i korzystanie z kanalizacji powinno odbywać się cały czas bez zakłóceń.

Przed przystąpieniem do wykonywania prac remontowych należy opracować dokumentację techniczno-projektową.

Zaopatrzenie budynków w media zapewniają istniejące sieci.

Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

- Koszty naprawy ewentualnych uszkodzeń istniejących dróg ponosi Wykonawca i powinien uwzględnić je w cenie oferty,
- Wszystkie prace powinny być wykonywane w taki sposób, aby zminimalizować zakłócenia podczas funkcjonowania budynku
- Wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac, w tym prace zabezpieczeniowe, porządkowe, systematyczny wywóz gruzu, odpadów budowlanych.
- Zaleca się dokonać oględzin i wizji lokalnej w budynków w celu uzyskania niezbędnej informacji do dokonania prawidłowej wyceny. Ryzyko rezygnacji z oględzin obiektu obciąża Wykonawcę składającego ofertę.
- Wszystkie szkody powstałe w wyniku działań Wykonawcy podczas realizacji niniejszego zadania Wykonawca jest zobowiązany usunąć na własny koszt.

4.5. Wymagania dotyczące architektury i wykończenia

Rozwiązania architektoniczne powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy, oraz do porządku architektoniczno- przestrzennego otoczenia.

Szczegółowe zalecenia w zakresie kolorystyki, struktury, elementów wykończeniowych należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie projektowania.

Użyte materiały wykończeniowe powinny cechować się dużą trwałością użytkową.

Bezwzględnie wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego (Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej - Dz.U.1991.81.351), bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

Zamawiający wymaga, aby przy wykonywaniu robót, stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie (atesty higieniczne Państwowego Zakładu Higieny, aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje zgodności itp.) natomiast środki chemiczne zabezpieczające i biobójcze muszą posiadać odpowiednie pozwolenia (wpis do rejestru leków i środków biobójczych) wydane przez Ministra Zdrowia. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami.

Wszystkie zastosowane elementy wykończenia muszą spełniać wymogi nałożone prawem ze szczególnym uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych i użytkowych.

4.6. Wymagania dotyczące robót budowlanych

Stolarka okienna

Stolarka okienna kwalifikuje się do wymiany (nie dotyczy okien już wymienionych na nowe). Pozostałe okna należy wymienić na nowe z PCV zgodnie z wymaganiami dotyczącymi izolacyjności cieplnej i innymi wymaganiami związanymi z oszczędnością energii w załączniku nr 2 do Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymogi obowiązujące od 01.01.2017r. (dla okien - współczynnik przenikania ciepła – U_{s1} , $1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$)

- geometria - otwieranie takie samo jak w istniejących. Ewentualne zmiany są możliwe po uzgodnieniu z Zamawiającym.

Stolarka okienna w pomieszczeniach sanitariatów w winna posiadać obowiązkowo szyby piaszkowane.

Parapety wewnętrzne - bez zmian, pozostają istniejące parapety.

Parapety zewnętrzne - z blachy stalowej powlekanej, z listwami PCV po bokach. (kolorystyka wg projektu, po ustaleniu z Zamawiającym)

Kolor okien - biały.

Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe do budynku odnowić lub wymienić na nowe z zgodnie z wymaganiami dotyczącymi izolacyjności cieplnej.

Elewacje

Przed wykonaniem termomodernizacji ścian należy dokonać ich naprawy. Należy doprowadzić również ściany do stanu zgodnego z przepisami odnośnie ich izolacyjności termicznej poprzez termomodernizację budynku. Wszystkie materiały winny być paroprzepuszczalne i umożliwiać odprowadzenie wilgoci na zewnątrz budynku.

Do ocieplenia ościeży należy stosować płyty styropianowe o grubości nie mniejszej niż 2 cm.

Zabezpieczenie narożników ościeży drzwiowych i okiennych oraz innych krawędzi kątownikami 25x25x0,5mm.

Przed wykonaniem docieplenia elewacji należy dokonać wymiany stolarki okiennej.

Kolorystyka elewacji powinna być zgodna z Zamawiającym

Tynk wykonać jako strukturalny.

Stropodach

Stropodach należy docieplić stosownie do wymagań dotyczących izolacyjności cieplnej. Rozebrać istniejące pokrycie i wykonać warstwę izolacji termicznej oraz papy termozgrzewalnej (co najmniej 2 warstwy papy). Wykonać warstwę wyrównawczą zachowując odpowiedni spadek, dach powinien być tak wyprofilowany, aby zapewnić prawidłowy odpływ wód opadowych.

Obróbki blacharskie i orynnowanie

Obróbki blacharskie wykonać z blachy cynkowo-tytanowej, powleczonej materiałem który zwiększy odporność na korozję i warunki atmosferyczne. Grubość blachy min. 0,55 mm. Z tej samej blachy wykonać rynny i rury spustowe. Rury spustowe włączyć do istniejącej kanalizacji.

Instalacja elektryczna

Istniejąca instalacje elektryczną i teletechniczną poprowadzić pod warstwą ocieplenia w bruzdach w tynku.

4.7. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury, konstrukcji i instalacji

Prace planowane do wykonania w ramach termomodernizacji:

1. Dach
 - rozebranie dotychczasowego pokrycia dachowego wraz z ewentualnymi warstwami dociepleń z materiałów sypekich do poziomu konstrukcji stropu;
 - rozebranie obróbek blacharskich;
 - sprawdzenie stanu podłoża, dokonanie napraw;
 - wykonanie izolacji termicznej wraz z wykonaniem warstwy spadkowej na całej połaci dachu;
 - wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz ze wszelkimi obróbkami blacharskimi.
2. Ściany zewnętrzne
 - naprawa pęknięć i zarysowań według opracowanego wcześniej projektu;
 - skucie zniszczonych i skorodowanych tynków, w zależności od rzeczywistego stanu albo skucie wszystkich tynków;
 - naprawa murów i uzupełnienie brakujących cegieł;
 - renowacja żelbetowej konstrukcji balkonu;
 - odsłonięcie ścian piwnic w części podpiwniczonej i wszystkich ścian pod poziomem terenu do wysokości ław fundamentowych;
 - wykonanie izolacji termicznej oraz przeciwwilgociowej- poziomej i pionowej ścian piwnic i ścian fundamentowych w pozostającej części budynku;
 - zasypianie wykopów z odtworzeniem nawierzchni, lub wykonaniem nowej zgodnej z założeniami projektowymi;
 - wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych ponad poziomem terenu wraz z odpowiednią izolacją styków ze stolarką;
 - wykonanie tynków zewnętrznych wraz ze wszystkimi warstwami pośrednimi;
 - wariantowo wykonanie prac malarskich elewacji lub zastosowanie tyków barwionych w masie;
3. Stolarka okienna i drzwiowa:
 - wymienić wszystkie okna nie spełniające aktualnych wymogów izolacyjności termicznej (szczególnie okna z jedną szybą);
 - sprawdzić i ewentualnie wymienić istniejącą stolarkę drzwiową;
4. Inne prace
 - jeżeli na podstawie opracowanego projektu konieczne będzie wykonanie innych, nie opisanych powyżej prac (np. docieplenie ścian wewnętrznych pomiędzy wiatrołapem a klatką schodową i korytarzem) to koszty wykonania tych prac obciążają wykonawcę.
5. Prace projektowe
 - opracowanie projektu termomodernizacji budynku uwzględniającego wszystkie opisane powyżej prace do wykonania, w szczególności projekt w branży konstrukcyjnej dotyczący naprawy pęknięć i ewentualnych wzmocnień konstrukcji budynku oraz projekt renowacji konstrukcji żelbetowej balkonu.
 - Planowane prace nie wymagają uzyskania decyzji - pozwolenie na budowę w zakresie termomodernizacji. Opracowana dokumentacja musi jednak spełniać wymogi umożliwiający zgłoszenie wykonywanych prac z gwarancją nie złożenia sprzeciwu przez organ administracji.

Uzyskanie decyzji – pozwolenia na budowę może być konieczne w zależności od zakresu zaproponowanych w projekcie prac konstrukcyjnych związanych z naprawą pęknięć i wzmocnień konstrukcji

UWAGA:

Wymagane jest bezwzględnie uzgodnienie kolorystyki widocznych elementów z Zamawiającym.

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

5. Dodatkowe informacje

5.1 Nadzory i uzgodnienia stron trzecich

Wykonawca winien uwzględnić w cenie wszelkie koszty nadzorów, opinii, opłat i sporządzenia dokumentacji wymaganych przez właścicieli sieci lub urządzeń.

5.2. Dostępność terenu budowy

Zamawiający uznaje, że na etapie przygotowania oferty, Wykonawca uzyska wszelkie informacje o dostępie do terenu budowy oraz, że zaplanuje roboty i zapewni ich realizację według pozyskanych informacji.

5.3. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:

Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny dający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w myśl przepisów ustawy prawo budowlane (tj. Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.)

5.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych (załączniki do Programu funkcjonalno-użytkowego):

- a) Mapa do celów opiniodawczych (wersja elektroniczna)
- b) Wypis i wyrys z ewidencji gruntów (wersja elektroniczna)
- c) Dokumentacja techniczna

FOTOGRAFIE



fot.1 Widok od strony południowej



fot.2 Widok od strony zachodniej



fot.3 Widok od strony północno-zachodniej



fot.4 Widok od strony wschodniej