

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY (PFU)**1 Nazwa zadania:**

„Zaprojektowanie i wykonanie remontu dachu oraz elementów towarzyszących w budynku przy ul. Chrobrego 34a we Wrocławiu”.

2 Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy:

ul. Chrobrego 34a, 50-255 Wrocław
działka nr: 32/6; AM-18; obręb: Plac Grunwaldzki
<https://goo.gl/maps/YSozT7cK9UXqsfmJ9>

3 Kody i nazwy grup robót, klas robót i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

- 71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
 - 71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne
 - 71210000-3 - Doradcze usługi architektoniczne
 - 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego
 - 71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
 - 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
 - 71241000-9 - Studia wykonalności, usługi doradcze, analizy
 - 71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
 - 71244000-0 - Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów
 - 71245000-7 - Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje
 - 71246000-4 - Określenie i spisanie ilości do budowy
 - 71247000-1 - Nadzór nad robotami budowlanymi
 - 71248000-8 - Nadzór nad projektem i dokumentacją
 - 71500000-3 - Usługi związane z budownictwem
 - 71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego
 - 71521000-6 - Usługi nadzorowania placu budowy
 - 71530000-2 - Doradcze usługi budowlane
 - 71540000-5 - Usługi zarządzania budową
 - 71541000-2 - Usługi zarządzania projektem budowlanym
 - 71600000-4 - Usługi w zakresie testowania technicznego, analizy i konsultacji technicznej
 - 71620000-0 - Usługi analizy
 - 71621000-7 - Usługi w zakresie analizy lub konsultacji technicznej
- 45000000-7 - Roboty budowlane
 - 45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
 - 45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
 - 45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
 - 45261200-6 - Wykonywanie pokryć dachowych i malowanie dachów
 - 45261210-9 - Wykonywanie pokryć dachowych
 - 45261214-7 - Kładzenie dachów bitumicznych
 - 45261300-7 - Kładzenie zaprawy i rynien
 - 45261320-3 - Kładzenie rynien
 - 45261400-8 - Pokrywanie
 - 45261410-1 - Izolowanie dachu
 - 45261420-4 - Uszczelnianie dachu

- 45261900-3 - Naprawa i konserwacja dachów
 - 45261910-6 - Naprawa dachów
 - 45261920-9 - Konserwacja dachów
- 45262000-1 - Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
 - 45262100-2 - Roboty przy wznoszeniu rusztowań
 - 45262110-5 - Demontaż rusztowań
 - 45262120-8 - Wznoszenie rusztowań
 - 45262500-6 - Roboty murarskie i murowe
 - 45262520-2 - Roboty murowe
 - 45262522-6 - Roboty murarskie
- 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach
 - 45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne
 - 45312000-7 - Instalowanie systemów alarmowych i anten
 - 45312300-0 - Instalowanie anten
 - 45312310-3 - Ochrona odgromowa
 - 45312311-0 - Montaż instalacji piorunochronnej
 - 45320000-6 - Roboty izolacyjne
 - 45321000-3 - Izolacja cieplna
- 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
 - 45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie
 - 45442000-7 - Nakładanie powierzchni kryjących
 - 45442100-8 - Roboty malarskie
 - 45442120-4 - Malowanie budowli i zakładanie okładzin ochronnych
 - 45442121-1 - Malowanie budowli
 - 45442200-9 - Nakładanie powłok antykorozyjnych

4 Nazwa Zamawiającego:

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej
53-611 Wrocław, ul. Strzegomska 6

5 Imię i nazwisko osoby opracowującej program:

Michał Zieliński

6 CZĘŚĆ OPISOWA

6.1 Podstawa opracowania

Program funkcjonalno-użytkowy określa oczekiwania Zamawiającego odnosząc się do określenia urządzeń i robót budowlanych zgodnych ze specyfikacjami wykonania i odbioru robót.

Program funkcjonalno-użytkowy służy do przygotowania charakterystycznych parametrów w zakresie potrzebnym do obliczenia ceny ofertowej wykonania prac remontowych oraz ustalenia planowanych kosztów prac koordynacyjnych, ewentualnych konsultacji projektowych i robót budowlanych.

Program funkcjonalno-użytkowy stanowi podstawę do sporządzenia ofertowej kalkulacji na kompleksową realizację zadania obejmującego wykonanie pełnej dokumentacji wraz ze wszystkimi wymaganymi prawem uzgodnieniami i pozwoleniami, a także na wykonanie robót rozbiórkowych, budowlanych, remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych, instalacyjnych i wykończeniowych wraz z utylizacją odpadów, odbiorem oraz przekazaniem dachu obiektu do użytkowania, a także udzieleniem okresu gwarancji.

Program funkcjonalno-użytkowy zawiera podstawowe lub minimalne cechy urządzeń i instalacji oraz opis oczekiwanego standardu i opis oczekiwanego działania jak i późniejszego użytkowania kompletnych nowych powierzchni dachów wraz z elementami towarzyszącymi, które stanowią szczegółowe i obowiązujące założenia do sporządzenia zapisów ofertowych jak i czynności odbiorowych.

6.2 Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Nowe pokrycie dachowe oraz częściową wymianą (modernizacja) elementów towarzyszących ma na celu wyeliminowanie problemów z wodą opadową dostającą się pod papę do przegrody budowlanej. Woda dostaje się przez wadliwie wykonane izolacje przeciwwodne na murkach, tj. na styku papy i obróbek blacharskich. Przy intensywnych opadach deszczu woda jest wdmuchiwana pod obróbkę i przez nieszczelności przedostaje się pod papę. Część wody rozlewa się po folii paroizolacyjnej, a pod wpływem wysokiej temperatury paruje i degraduje elementy drewniane (łaty, deskowanie). Dodatkowo występują uszkodzenia na łączeniu poszczególnych pasów papy wierzchniej.

Przedmiotem Zamówienia jest remont polegający na :

- przeprowadzeniu procedury formalnej;
- demontażu i utylizacji materiałów istniejącego pokrycia dachowego ;
- zakupie i dostawie nowych materiałów;
- zamontowaniu, remoncie i renowacji elementów;
- innych niezbędnych pracach i czynnościach prowadzących do: wykonania kompletnego i optymalnie funkcjonującego systemu odbioru wód opadowych, szczelnego pokrycia dachowego wraz z wszystkimi obróbkami, zwieńczeniami i zabezpieczeniami, odnowienia i modernizacji izolacji termicznych, wykonania nowych mocowań instalacji piorunochronnej dachu budynku. W ramach przedmiotu zamówienia Wykonawca winien wykonać kompletny i funkcjonalny układ zaakceptowany przez Zamawiającego przed realizacją prac modernizacyjnych i remontowych. W ramach Przedmiotu Zamówienia Wykonawca przez okres udzielonej gwarancji zobowiązuje się do wykonania corocznych przeglądów kontrolnych w zakresie wykonanych robót.

6.2.1 Charakterystyczne parametry określające przedmiot zamówienia

Projektowane roboty remontowe nie mogą powodować przyrostu obciążeń oddziałujących poprzez fundamenty budynku na grunt w sposób pogarszający istniejący ustabilizowany stan. Projektowane roboty remontowe nie mogą powodować zmiany sposobu użytkowania budynku, jego parametrów oraz nie oddziałują ujemnie na otoczenie.

Przewiduje się całkowitą rozbiórkę warstw pokrycia dachowego stropodachu wraz z warstwą izolacji termicznej, tj. :

- rozbiórkę całkowitą pokrycia papowego;
- rozbiórkę bez odzysku obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych, instalacji odgromowej, deskowania i łączenia dachu,
- rozbiórkę izolacji cieplnej stropodachu;
- wywóz gruzu.

W ramach remontu dachu przewiduje się następujące roboty montażowe:

- wykonanie nowej izolacji termicznej stropodachu wraz z odpowiednim zabezpieczeniem paroprzepuszczalnym;
- wykonanie nowego deskowania części płaskiej dachu o grubości minimum 25 mm;
- wymianę obróbek blacharskich, rynien, podłączenia do istniejących rur spustowych na nowe wykonane z blachy tytanowo-cynkowej o grubości minimum 0,6 mm, mocowane na kołki rozporowe;
- pokrycie dachu: papą termozgrzewalną lub w innej, trwałej technologii,
- obróbki okienek strychowych oraz wylazu kominarskiego oraz kominów powyżej stropodachu.

Wywiewki wykonać z blachy kwasoodpornej o średnicy fi 150 mm, wywiewki wyprowadzić ponad dach na wysokość 70 cm. Obróbki wywiewek z powierzchnią pokrycia dachowego wykonać w technologii zgodnej z pokryciem dachowym.

Wszystkie elementy drewniane należy zakonserwować dwukrotnie preparatami owado- i grzybobójczymi posiadającymi świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

Inwestor zakłada i wymaga wykonania Przedmiotu Zamówienia:

- przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i urządzeń,
- z uwzględnieniem warunków bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników wykonujących Przedmiot Zamówienia, osób użytkujących go podczas normalnej eksploatacji i przeglądów,
- z uwzględnieniem bezpiecznego oraz zgodnego z obowiązującymi przepisami, normami, a także normatywnymi przekazywania dodatkowych obciążeń na istniejące obiekty i elementy konstrukcyjne,
- z uwzględnieniem czasu pracy placówki oraz utrudnień związanych z prowadzoną działalnością,
- przy użyciu materiałów dobrej jakości, przy jednoczesnym adekwatnym poziomie ekonomicznym,
- wykonania kompletnego i poprawnie działającego systemu odbioru i odprowadzenia wody opadowej z dachów do istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej budynku,
- wykonania nowego pokrycia dachów wraz z poprawą i modernizacji profilowania dachów, koszy zlewowych, kontraspadek, ułożeniu izoklinów itp. wynikających z zastosowanych technologii,
- nowego mocowania kompletnej i poprawnie działającej instalacji odgromowej dachów,
- wykonania kompletnego systemu zabezpieczenia krawędzi, attyk, ogniomurów odpowiednimi obróbkami dachowymi,
- wykonania kompletnego zabezpieczenia zwieńczeń kominów wentylacyjnych przed nawilżaniem i rozwoju biologicznego,
- wymiany zabezpieczenia izolacji termicznych umieszczonych na dachu oraz folii dachowych,

Zamawiający zakłada i wymaga uzyskanie żywotności podstawowych materiałów i funkcjonalności rozwiązań architektoniczno – konstrukcyjnych na min. 10 lat. Należy to uwzględnić podczas realizacji Przedmiotu Zamówienia, przewidując starzenie się zaproponowanych i zastosowanych materiałów i rozwiązań w niekorzystnych warunkach atmosferycznych, narażenia ich na czynniki zewnętrzne w tym fizykochemiczne pochodzące ze środowiska miejskiego oraz wpływ urządzeń towarzyszących.

6.2.2 Uwarunkowania dla Przedmiotu Zamówienia

Przedmiot Zamówienia należy wykonać uwzględniając bliskość traktów komunikacji wewnętrznej i ogólnej oraz dróg p.poż oraz bliskość budynków sąsiednich wraz z istniejącymi elementami instalacji i konstrukcji na dachach budynków, istniejących nasadzeń oraz możliwości montażowych z drogi pożarowej i parkingu.

Wykonawca na placu budowy zobligowany jest do zapewnienia zabezpieczenia pracowników między innymi przed upadkiem z wysokości, przed oraz bezwzględnie przestrzegać i wymagać przepisów BHP.

Wykonawca winien tak prowadzić prace by w możliwie najmniejszym stopniu zakłócić funkcjonowanie jednostki publicznej działającej w trybie 8 godzin na dobę (część administracyjna), a części mieszkalnej – całodobowo.

Wykonanie Przedmiotu Zamówienia należy wykonać w kilku etapach:

- Wybór i ocena najbardziej korzystnych rozwiązań szczegółowych z punktu widzenia nachylenia powierzchni dachu, nasłonecznienia i zacinienia (możliwe różnice temperatur), wyboru odpowiedniego producenta i dostawcy papy oraz obróbek i elementów towarzyszących.
- Wykonanie między innymi: planu BIOZ, przejęcie placu budowy przez Wykonawcę i objęcie funkcji Kierownika Budowy nad pracami, rozpoczęcie robót budowlanych.
 - Prowadzenie robót budowlanych, w tym: wykonanie i montaż stałych konstrukcji wsporczych dla komunikacji pionowej (drabiny, pomosty, wciągi), uzyskanie odpowiednich uzgodnień, pozwoleń na podstawie dokumentacji, opracowanie dokumentacji powykonawczej z kartami materiałowymi i notatkami z narad w trakcie remontu oraz innych niezbędnych dokumentów itd., przekazanie dokumentacji powykonawczej i zakończenie wykonywania Przedmiotu Zamówienia, przeprowadzenie odbioru końcowego całego Przedmiotu Zamówienia, przekazanie gwarancji oraz poprawnie wypełnionej faktury, przekazanie książek gwarancyjnych i serwisowych.

Zakres Przedmiotu Zamówienia oraz zastany stan obiektów na budowie zobowiązują Wykonawcę do przewidzenia i wykonania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich opracowań, opinii, ekspertyz, uzgodnień i pomiarów kontrolnych wymaganych przepisami prawa, w sposób przewidziany w zaleceniach aktualnych norm i normatywów.

Zaleca się, w związku z tym, przeprowadzenie wizji lokalnej na obiektach przed złożeniem oferty.

6.2.3 Zalecenia funkcjonalno-użytkowe przedmiotu zamówienia wymagane przez Zamawiającego

Przedmiot Zamówienia winien spełniać poniższe wymagania Zamawiającego w zakresie:

- przygotowania terenu budowy –w zakresie jak najmniej obciążającym Inwestora podczas prac, biorąc pod uwagę ograniczenia miejsca do składowania i montażu, uwzględniając charakter pracy placówki oraz stosunkowo łatwy dostęp osób postronnych do elementów i obiektów (brak ogrodzenia). Między innymi

oznakowanie i zabezpieczenie winno być czytelne i wystarczające do zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa użytkownikom placówki. Prace nie mogą ingerować w istniejące nasadzenia stałe (zabezpieczone przed uszkodzeniem ich części nadziemnych i podziemnych).

- architektury –wszystkie elementy powinny zachować spójność z charakterem obiektu, rozwiązania materiałowe winny być ekonomicznie uzasadnione, uwzględniające przewidywany okres trwałości budynku, dostosowane do funkcji budynku. Elementy i aranżacja powierzchni dachu winny zapewniać dostęp do przewidywanych urządzeń ich ewentualną naprawę, serwis i wymianę. Szczegółowe rozwiązania powinny uzyskać zgodę Zamawiającego
- konstrukcji – całość konstrukcji oraz jej elementy winny być przewidziane i wykonane jako bezpieczne i ekonomicznie uzasadnione, przy założeniu przewidywanego okres trwałości. W przypadku konieczności wykonania analiz i ekspertyz lub opinii istniejących obiektów dla których zwiększony zostaje poziom obciążeń czy sposób ich przekazywania – Wykonawca zobowiązany jest do ich wykonania.
- instalacji – całość instalacji oraz jej elementy winny być przewidziane i wykonane jako odpowiadające istniejącej lokalizacji i zapewniać bezpieczne i komfortowe przyszłe użytkowanie Przedmiotu Zamówienia. Rozwiązania materiałowe winny być ekonomicznie uzasadnione, uwzględniające przewidywany okres trwałości pracy zasadniczej.
- wykończenia – całość elementów wykończenia oraz jej elementy winny być przewidziane i wykonane jako odpowiadające do funkcji jaką mają pełnić oraz oczekiwanego standardu wizualnego.
- zagospodarowania terenu – teren po zakończeniu prac, w momencie przekazywania placu budowy Inwestorowi, Wykonawca winien pozostawić w stanie nie gorszym niż został mu przekazany, zwracając szczególną uwagę na przeszklenia, istniejące nasadzenia, tereny zielone i utwardzone.
- kompletnej dokumentacji powykonawczej - po zakończeniu prac, Wykonawca winien pozostawić kompletną dokumentację z wszystkimi uzgodnieniami, pozwoleniami, pomiarami, kontrolnymi i sprawdzającymi oraz odbiorami formalnymi dokumentacją fotograficzną z prowadzonych prac, każdorazowego zgłaszania robót zanikających lub ulegających zakryciu i sporządzania stosownych protokołów,
- dokumentacji fotograficznej – dokumentacja w formie elektronicznego opracowania (przekazanej na trwałym nośniku cyfrowym) z najważniejszych robót a w szczególności z robót i prac zanikających i ulegających zakryciu. Dokumentacja winna być skatalogowana w opisanych folderach pod względem lokalizacji w budynku i rodzaju robót.

6.2.4 Opis budynku

Budynek mieszkalno - usługowy wielorodzinny, 5 - kondygnacyjny, podpiwniczony, składający się z 14 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 488,81 m² i 3 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 146, 02 m² (budynek o całkowitej powierzchni użytkowej 634,83 m²) należący w 100% do Gminy Wrocław, położony na działce nr 32/6, AM – 18, obręb – Plac Grunwaldzki.

Technologia wykonania budynku tradycyjna.

Ściany murowane z cegły na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej. Stropy nad piwnicami sklepienia typu ciężkiego, a na wyższych kondygnacjach stropy drewniane, belkowe ze ślepym pułapem. Budynek posiada dach płaski – stropodach, jednospadowy o nachyleniu ok. 10-12% pokryty papą. Dach posiada konstrukcję drewnianą belkowa oparta na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych konstrukcyjnych oraz na słupach drewnianych. Wymiary dachu (zewnętrzne) – około 15 m x 16 m, tj. 240 m².

Budynek posiada wydzieloną klatkę schodową ze schodami o konstrukcji stalowej ze stopnicami z desek drewnianych, którymi odbywa się komunikacja pionowa w budynku, balustrady drewniane ozdobne.

Stolarka w budynku: PCV; drzwi drewniane.

Budynek wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: wody, sanitarną, gazową i elektryczną i telefoniczną.

Dostawa mediów do budynku odbywa się poprzez istniejące przyłącza: energetyczne, wodociągowe, gazowe z istniejących sieci w ul. B. Chrobrego. Odbiór ścieków odbywa się poprzez istniejące przyłącze sanitarne w ul. B. Chrobrego.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywa się poprzez istniejące przykanaliki deszczowe do kanalizacji deszczowej w ul. B. Chrobrego.

Budynek nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków. Znajduje się jednak na obszarze Historycznego układu urbanistyczny Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszczańską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu (niewpisany do rejestru zabytków).

6.3 Wymagania dotyczące przekazywanej dokumentacji powykonawczej przedmiotu zamówienia

Dokumenty mają być przekazane w wersji papierowej złożonych do formatu A4 oraz w wersji elektronicznej na komputerowym nośniku informacji zapisane:

- z rozszerzeniem .dxf lub .dwg dla rysunków technicznych,
- z rozszerzeniem .docx dla opisów – lub w kompatybilnym systemami formatu otwartego,
- z rozszerzeniem .ath dla kosztorysów (sporządzone w programie kosztorysowym),

- z rozszerzeniem .jpg i .pdf dla decyzji, warunków technicznych i uzgodnień, czy zdjęć powykonawczych,
- całość dokumentacji w formacie .pdf w posegregowanej i czytelnej formie.

Komputerowy nośnik informacji np. pendrive winien mieć trwałość min. 10 lat.

Dokumentacja powykonawcza będąca częścią Przedmiotu Zamówienia winna składać się z uzgodnień i aprobat złożonych i skonsultowanych z przedstawicielem Zamawiającego przed realizacją kierując się zasadą „od ogółu do szczegółu” i dokumentacji powykonawczej z kartami materiałowymi. Zakłada się ścisłą współpracę Wykonawcy, udzielającego gwarancji, z przedstawicielem Zamawiającego ustanowionym przez Zamawiającego. Wykonawca winien uwzględnić odpowiedni czas na przygotowanie, przez siebie poszczególnych propozycji i elementów całości oraz możliwość weryfikacji zaproponowanych rozwiązań przez Zamawiającego lub przez osobę przez Niego wyznaczoną.

7 Część informacyjna

7.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

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

7.2 Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w celu wykonania przedmiotu zamówienia

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością przy ul. Chrobrego 34a we Wrocławiu w celu wykonania zamówienia.

7.3 Podstawowe przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem robót

Wykonanie całego zamierzenia zgodnego z przedmiotem zamówienia, musi zostać wykonane zgodnie z obowiązującym Prawem, przepisami zawartymi w odpowiednich Rozporządzeniach i aktualnych normach i normatywach, między innymi:

- ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane;
- ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 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;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

Wykonawca na bieżąco winien uwzględniać zmiany w/w rozporządzeniach, ustawach przepisach itp. oraz uwzględniać je podczas prowadzenia robót. Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać praw autorskich i patentowych. Będzie w pełni odpowiedzialny za spełnienie wszystkich wymagań prawnych w odniesieniu do używanych opatentowanych urządzeń lub metod. Zobowiązany jest informować Zamawiającego o swoich działaniach w tym zakresie, przedstawiając kopie atestów i innych wymaganych świadectw.

7.4 Inne informacje niezbędne do zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia

Ze względu na charakter przedmiotu zamówienia, przed złożeniem oferty zaleca się i dopuszcza możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej i weryfikacji wszelkich uzyskanych informacji bezpośrednio na terenie i w obiektach Zamawiającego. Wykonawca winien we własnym zakresie i własnym kosztem wykonać niezbędnych oględzin pomiarów i ewentualnych odkrywek. W przypadku stwierdzenia na budowie rozbieżności z udostępnionymi dokumentami Wykonawca będzie musiał uwzględnić zastaną sytuację w oferowanej kwocie i we własnych rozwiązaniach wykonawczych na budowie.

Wykonawca własnym kosztem ewentualne odkrywki doprowadzi, bezpośrednio po wizji, do stanu z przed ingerencji pod nadzorem przedstawiciela Zamawiającego. Wykonawca będzie ponosić wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia.

Zamawiający udostępni i przekaze Wykonawcy wszelkie pozostające w jego dyspozycji dokumenty i informacje dotyczące nieruchomości, budynku, jego wyposażenia oraz infrastruktury technicznej.

Zamawiający nie posiada rzutów dachów podlegających remontowi - Wykonawca zobowiązany będzie wykonać rzuty i przekroje samodzielnie i na własny koszt.

Budynek nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków. Znajduje się jednak na obszarze Historycznego układu urbanistyczny Przedmieścia Odrzańskiego wraz z Wyspą Mieszcząską i Wyspami Odrzańskimi, stanowiący część Śródmieścia we Wrocławiu (niewpisany do rejestru zabytków).

7.5 Szczególne uwarunkowania związane z przedmiotem zamówienia

W czasie planowania, wyceny, organizacji, realizacji i przekazania robót Wykonawca powinien uwzględnić niżej wymienione szczególne warunki wykonania zamówienia, wynikające z lokalizacji budynku, jego funkcji i specyfiki obecnego sposobu użytkowania:

- budynku prowadzona jest działalność administracyjno-biurowa – budynek będzie normalnie użytkowany w czasie realizacji zamówienia;
- budynku pełni funkcje mieszkaniową – będzie normalnie użytkowany w czasie realizacji zamówienia;

Zamawiający zabrania składowania materiałów w obrębie korytarzy i dróg komunikacyjnych. Gruz, materiały, urządzenia i elementy urządzeń technicznych pochodzące z demontażu Wykonawca będzie zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt wywieźć poza teren nieruchomości i zutylizować.

Wykonawca uzgodni z Zamawiającym harmonogram prac.

Wykonawca jest zobowiązany przy realizacji robót do przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujących w budynku i na placu budowy.

Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Jeżeli będzie to konieczne, Wykonawca wyposaży plac budowy w sprzęt przeciwpożarowy oraz będzie zobowiązany do utrzymania tego sprzętu w gotowości, zgodnie z zaleceniami i odpowiednimi przepisami z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Zamawiający udostępni nieodpłatnie Wykonawcy możliwość poboru energii elektrycznej i wody w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia robót.

Po wykonaniu wszystkich czynności Wykonawca uporządkuje miejsca prowadzenia robót oraz pozostawi je w stanie czystym i nadającym się do dalszego użytkowania (również terenu wokół budynku).

Wykonawca będzie zobowiązany skutecznie zabezpieczyć miejsca prowadzenia robót przed dostępem osób nieupoważnionych oraz przed działaniem czynników atmosferycznych (deszczu, wiatru itp.), jak również przed roznoszeniem się pyłu i kurzu na powierzchnie sąsiadujące.

Wykonawca będzie zobowiązany do wskazywania Zamawiającemu dni, w których zamierza wykonywać roboty głośne i uciążliwe z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem i uzgadniać godziny wykonywania.

7.6 Wytyczne dotyczące Wykonawcy

Wykonawca powinien posiadać odpowiednią wiedzę i doświadczenie w zakresie systemów pokryć dachów, powinien dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia oraz powinien znajdować się w odpowiedniej sytuacji ekonomicznej i finansowej.

Zasoby posiadane przez Wykonawcę powinny odpowiadać stopniu trudności i wartości przedmiotu zamówienia.

7.7 Zmiany i wyjaśnienia dotyczące treści Programu Funkcjonalno – Użytkowego

W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego jako części składowej specyfikacji warunków zamówienia (SWZ). Modyfikacje są każdorazowo wiążące dla Wykonawcy.

Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z prośbą o udzielenie wyjaśnień treści niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego w formie pisemnej w trybie określonym w specyfikacji warunków zamówienia.