

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

**1. Zamawiający:**

Komenda Wojewódzka Policji z/s w Radomiu  
ul. 11-go Listopada 37/59  
26-600 Radom

**Obiekt:**

Komisariat Policji w Chorzelach

**Adres:**

06-330 Chorzele, ul. Padlewskiego 12

**2. Nazwa zamówienia:**

„Wymiana kotłowni węglowej na instalacje gazową na gaz ziemny wraz z montażem pompy ciepła oraz ogniw fotowoltaicznych na budynku Komisariatu Policji w Chorzelach”

Nazwa i kody CPV:

Klasyfikacja usług projektowych wg słownika CPV.

71321200-6 Usługi projektowania systemów grzewczych

45331110-0 Instalowanie kotłów

45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45311100-1 Roboty w zakresie okablowania elektrycznego

## Część opisowa

### I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie projektu budowlano-wykonawczego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami oraz wykonanie na jego podstawie robót budowlano-montażowych polegających na budowie wewnętrznej instalacji gazowej wraz z technologią kotłowni zasilanej gazem płynnym ze zbiornika (z możliwością przestawienia na gaz ziemny), montażem pompy ciepła oraz ogniw fotowoltaicznych na budynku Komisariatu Policji w Chorzeliach.

Parametry budynku:

Budynek Komisariatu Policji w Chorzeliach

Piętrowy, powierzchnia użytkowa: 140,61 m<sup>2</sup>,  
kubatura: 389,48 m<sup>3</sup>.  
dach dwuspadowy pokryty blachą  
z ciepłej wody korzysta 23 pracowników

#### 1. Przedmiot zamówienia obejmuje:

- a) wykonanie projektu budowlano-wykonawczego wymiany kotłowni węglowej na gazową z pompą ciepła, projekt instalacji gazu, projekt instalacji fotowoltaicznej wraz z magazynem energii sporządzeniem informacji dotyczącej Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ), dokonanie stosownych zgłoszeń do właściwego organu i uzyskanie pozwoleń wymaganych prawem, wykonanie dokumentacji powykonawczej z wyliczeniem efektu finansowego i energetycznego,
- b) uzyskanie wynikających z przepisów opinii, uzgodnień z rzeczoznawcami BHP, Sanepid, P.Poż. oraz inne wymagane przepisami pozwolenia, jak również przeprowadzenie wymaganych badań, sprawdzeń, pomiarów, itd. niezbędnych dla należytego wykonania przedmiotu zamówienia,
- c) wykonanie robót budowlano-montażowych na podstawie zatwierdzonej dokumentacji projektowej,
- d) sprawowanie Nadzoru Autorskiego,
- e) przygotowanie dokumentacji powykonawczej, w tym instrukcji obsługi i eksploatacji kotłowni i urządzeń.
- f) przeprowadzenie odbiorów końcowych.

#### 2. Projekt winien zawierać :

- instalację kotłowni w zakresie c.o oraz c.w.u., czujniki temperatury, osprzęt dodatkowy kotła wg potrzeb, naczynia wzbiorcze do c.o. i c.w.u.,
- pompa ciepła ok. 10 kW do ciepłej wody
- instalacja fotowoltaiczna ok. 6 kWp z magazynem energii
- włączenie instalacji w istniejące instalacje c.o., wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.w.u. w obrębie kotłowni i obiektu .

3. W projekcie należy ująć przeprowadzenie wszelkich czynności przewidzianych obowiązującymi przepisami i normami tj. prób, regulacji, zgłoszeń i odbiorów nowej instalacji, rozruchu i przeszkolenia personelu Zamawiającego obsługującego kotłownię,

- prace budowlane wewnętrzne i zewnętrzne - malowanie ścian i sufitów.

4. Wykonanie świadectwa energetycznego budynku.

### II Opis stanu istniejącego obiektu

Budynek Komisariatu Policji w Chorzelach jest dwukondygnacyjny o zwartej bryle zabudowy. Budynek jest wyposażony w instalacje: wody zimnej, kanalizację odprowadzającą ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej, centralne ogrzewanie zasilane z kotłowni węglowej, instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z solarów i instalacji solarnej, pojemnościowego ogrzewacza wody, wentylację grawitacyjną, oraz instalację elektryczną oświetlenia i gniazd.

Przewody instalacji centralnego ogrzewania z rur miedzianych, odpowiednio umocowane na ścianach budynku. Naczynie wzbiorcze c. o. w systemie otwartym. Grzejniki blaszane, z zaworami termostatycznymi.

### **Przedmiot i zakres prac budowlanych**

- montaż kotła gazowego ok. 25 kW na gaz LPG (z możliwością przestawienia na gaz ziemny) z zamkniętą komorą spalania do centralnego ogrzewania i wspomagania c.w.u.,
- montaż wkładu komina ze stali nierdzewnej,
- montaż powietrznej pompy ciepła ok. 10 kW do podgrzania ciepłej wody użytkowej
- montaż zasobnika ciepłej wody użytkowej,
- podłączenie do instalacji cwu i instalacji solarnej,
- montaż armatury, zespołu pompowego, naczynia przeponowego i pozostałych elementów,
- instalacja układu sterującego c.o. i c.w.u.,
- wykonanie instalacji gazu ze skrzynką gazową i instalacji w kotłowni,
- wykonanie płukania oraz prób ciśnieniowych instalacji,
- montaż instalacji fotowoltaicznej ok. 6 kWp z ogniwami fotowoltaicznymi na dachu budynku i magazynem energii - wystarczającej na potrzeby obiektu
- uruchomienie instalacji.
- włączenie nowopowstałej instalacji w istniejące instalacje c.o., wod-kan, gazowej, elektrycznej, c.w.u. w obrębie kotłowni i obiektu.

Roboty towarzyszące:

- uzupełnienie ubytków ścian, stropów, uszczelnienie miejsc po przejściach przewodów,
- podniesienie poziomu posadzki kotłowni, wykonanie terakoty i glazury,
- wykonanie robót powykonawczych w kotłowni,
- przeszkolenie przedstawicieli użytkownika.

### **Opis szczegółowy przedmiotu zamówienia**

- wykonanie inwentaryzacji budowlanej obiektu wg faktycznych potrzeb do planowanego zamierzenia (2 egz. w formie pisemnej oraz w formie elektronicznej na płycie CD,
- wykonanie inwentaryzacji instalacyjnej istniejącego układu grzewczego, j/w,
- przygotowanie dokumentacji technicznej kotłowni poprzez wykonanie projektu budowlanego oraz wykonawczego z podziałem na branże
- przygotowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót
- opracowanie przedmiaru robót oraz kosztorysu
- uzyskanie wszelkich opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi
- wykonanie świadectwa charakterystyki energetycznej obiektu

### **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Wymagane właściwości funkcjonalno – użytkowe w obiekcie dla realizacji przedmiotu zamówienia:

- określenia zapotrzebowania na moc cieplną dla kotłowni, pompy ciepła i instalacji fotowoltaicznej

- sporządzenia i uzgodnienia wymaganej prawem dokumentacji projektowej z zakresu instalacji kotłowni .
- wykonania dokumentacji budowlanej i wykonawczej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych i instalacyjnych umożliwiających realizację planowanych robót w oparciu o w/w dokumenty, w zakresie zgodnym z obowiązującym prawem,
- przewidzenia w projekcie przeprowadzenia wszelkich czynności wymaganych obowiązującymi przepisami i normami tj. prób, regulacji zgłoszeń i odbiorów nowej instalacji, rozruchu i przeszkolenia personelu Zamawiającego obsługującego kotłownię i instalacje wykonane na podstawie dokumentacji,

### **Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

Zamawiający wymaga, aby nowa instalacja była dostosowana do obowiązujących przepisów prawa oraz wymagań normowych przy użyciu materiałów budowlanych, instalacyjnych i wykończeniowych posiadających certyfikat- dopuszczenie do obrotu w budownictwie, zapewniających użytkowanie kotłowni, obiektu i powstałej instalacji w sposób bezpieczny, zgodny z określoną funkcją technologiczną.

**Zamawiający wymaga zaprojektowania przedmiotu zamówienia (zamierzenia) zgodnego z zakresem i w sposób zapewniający osiągnięcie celu, któremu ma służyć.**

#### **Wymagana dokumentacja techniczna**

Wykonawca zobowiązany jest wykonać dokumentację techniczną w przedstawionym poniżej zakresie, oraz uzyskać wymagane prawem pozwolenia na ich realizację:

- Inwentaryzację obiektu w zakresie objętym opracowaniem kotłowni
- projekt kotłowni wraz z niezbędnymi obliczeniami stanowiącymi wytyczne dla wykonania właściwej regulacji instalacji grzewczej centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej ,

**W/w dokumentacje** muszą spełniać wymagania aktualnie obowiązujących norm, a zastosowane materiały do ich realizacji posiadać atesty i certyfikaty dopuszczeniowe do stosowania na rynku polskim.

Roboty będą wykonywane w czynnym obiekcie i w projekcie należy przewidzieć, że terminy i czas udostępnienia poszczególnych pomieszczeń do wykonania robót zostanie przygotowany we współpracy Zamawiającego z Wykonawcą i zatwierdzony przez obie strony.

Prowadzenie robót, ich nadzór i odbiór muszą spełniać wymagania określone prawem budowlanym a wykonawca powinien uzyskać pozwolenia, zezwolenia, oświadczenia i warunki (w tym warunki techniczne) właściwych organów oraz właścicieli / zarządców terenu, sieci, instalacji i urządzeń dotyczące wykonywania robót.

#### **Opis wymagań dotyczących prac wykończeniowych**

Wszelkie prace towarzyszące planowanemu zamierzeniu, w tym przywrócenie elementów wykończeniowych do stanu pierwotnego, Wykonawca zrealizuje w ramach prac podstawowych, co oznacza, że nie będą one przedmiotem dodatkowego wynagrodzenia.

#### **Dokumentację robót budowlanych będą stanowić:**

- umowa o wykonanie zamówienia.
- zawiadomienia i zgłoszenia dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązkami.
- zatwierdzony projekt budowlany i projekty wykonawcze.
- specyfikacje techniczne ( ST)
- pozwolenia, zezwolenia, oświadczenia i warunki (w tym warunki techniczne) właściwych organów oraz właścicieli / zarządców terenu, sieci, instalacji i urządzeń dotyczące wykonywania robót.
- Instrukcje i dokumentacja związana z bezpieczeństwem i higieną pracy oraz bezpieczeństwem pożarowym.
- dziennik budowy.
- protokół przekazania placu budowy.

- protokoły kontroli, badań, prób, sprawdzeń i odbiorów.
- dokumenty potwierdzające dopuszczenie wyrobów budowlanych do stosowania w budownictwie oraz ich jakość i pochodzenie.
- dokumentacja techniczno-ruchowa urządzeń (DTR) wraz z kartami gwarancyjnymi.
- instrukcje obsługi i eksploatacji.
- instrukcje montażowe i wykonania robót opracowane przez producentów materiałów.
- protokoły, operaty i sprawozdania z prób i sprawdzeń, protokoły odbiorów robót na terenach i urządzeniach obcych.
- dokumenty wymagane do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zakończonej realizacji (jeśli procedura przewiduje).

### **Ogólne warunki wykonania i odbioru robót**

W projekcie należy przewidzieć, że przedmiot zamówienia zostanie zrealizowany z materiałów wykonawcy.

W ramach przekazania placu budowy zamawiający przekaże wykonawcy część budynku niezbędną do wykonania zadania – roboty montażowe będą wykonywane w czynnym obiekcie i nie mogą utrudniać normalnej pracy . Zamawiający wskaże wykonawcy punkt poboru wody i energii elektrycznej.

Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robot,
- zabezpieczenia osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków BHP,
- zabezpieczeniem terenu robót,
- zabezpieczenia ciągów komunikacyjnych przyległych do terenu robót od następstw prowadzonych robót.

Wyroby budowlane i instalacyjne, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów prawa, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z ustawą o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót. W celu zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót zamawiający przewiduje ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

Kontroli będą podlegały w szczególności:

- rozwiązania projektowe w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- stosowane gotowe wyroby instalacyjne w odniesieniu do ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz dokumentacją projektową,
- stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projekcie,
- wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie,
- jakość i dokładność wykonania prac,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- prawidłowość połączeń funkcjonalnych,

- sposób wykonania przedmiotu umowy w aspekcie zgodności wykonania z dokumentacją projektową, programem funkcjonalno użytkowym i umową.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu (w trakcie wykonywania robót),
- odbiór końcowy (przekazanie zamawiającemu gotowej do eksploatacji instalacji )

Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów powstałych w trakcie robót wykonawca dokona we własnym zakresie. Wymagane jest bieżące usuwanie zanieczyszczeń z ciągów komunikacyjnych .

Zamawiający ustanowi ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonywania robót bez zakłócania pracy w budynku .

### **Wymagania szczegółowe**

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania dokumentacji projektowej, uzyskania w imieniu zamawiającego wszystkich niezbędnych uzgodnień i dokumentów technicznych potrzebnych do wykonania przedmiotu zamówienia.

Zamawiający oczekuje, że wykonawca opracuje i przedłoży do oceny koncepcję projektową kotłowni wraz z opisem wyposażenia i działania.

Zamawiający zgłosi swoje uwagi do proponowanych rozwiązań i wyda zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W zakres zobowiązań wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również:

- opracowanie projektów wykonawczych stanowiących podstawę do wykonania robót,
- opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.

Zamawiający wymaga również przedłożenia do akceptacji rysunków wykonawczych i szczegółowych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych w aspekcie ich zgodności z ustaleniami Programu Funkcjonalno-Użytkowego i umowy.

**Dokumentacja projektowa powinna być opracowana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.**

### **Dodatkowe informacje**

1. Termin wykonania przedmiotu zamówienia:
  - 1.1 Dokumentacja projektowa nie później niż 95 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.
  - 1.2 Wykonanie robót - nie później niż 160 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.
2. Zamawiający informuje, że jest zobowiązany do stosowania Prawa zamówień publicznych.
3. Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając w szczególności wymagania:
  - ustawy Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.,) oraz przepisów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy,
  - innych ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

