



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW

Beneficjent/Zamawiający:

EUROPEJSKA GRUPA ENERGETYCZNA sp. z o. o.

ul. Piotra Skargi 12,

93-036 Łódź

NIP: 729-25-90-318

---

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

---

zadania pod nazwą:

**„Odtworzenie, odnowienie dachu i stabilizacja konstrukcji XVIII w.  
budynku oficyny mieszkalnej przedzamcza zespołu zamkowego Niemodlin”**

Adres obiektu budowlanego:

Zamek Książęcy Niemodlin

Ul. Rynek 55

49-100 Niemodlin

Nr dz. 521/1 Ob. Niemodlin

Autorzy:

mgr inż. Kamil Majcherczak

mgr Joanna Kardasińska

*Kamil Majcherczak*  
*Joanna Kardasińska*

mgr inż. Kamil Majcherczak  
Uprawnienia budowlane do kierowania  
robotami budowlanymi bez ograniczeń  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
Nr LOD/1321/OWOK/10

Łódź, lipiec 2024 r.



**POLSKI  
ŁAD**



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

Nazwy i kody:

45000000-7	Roboty budowlane
45422000-1	Roboty ciesielskie
45421000-4	Roboty w zakresie stolarki budowlanej
45320000-6	Roboty izolacyjne
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45260000-7	Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
45262000-1	Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
45261000-4	Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty
45261300-7	Kładzenie zaprawy i rynien
45261200-6	Wykonywanie pokryć dachowych i malowanie dachów
45261100-5	Wykonywanie konstrukcji dachowych
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45111000-8	Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne
45111200-0	Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45111290-7	Roboty przygotowawcze do świadczenia usług
45111291-4	Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45111250-5	Badanie gruntu
45111240-2	Roboty w zakresie odwadniania gruntu
45111230-9	Roboty w zakresie stabilizacji gruntu
45111220-6	Roboty w zakresie usuwania gruzu
45111213-4	Roboty w zakresie oczyszczania terenu
71000000-8	Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
71200000-0	Usługi architektoniczne i podobne
71210000-3	Doradcze usługi architektoniczne
71220000-6	Usługi projektowanie architektonicznego



**POLSKI  
ŁAD**



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
71240000-2	Usług architektoniczne, inżynieryjne i planowania
71247000-1	Nadzór nad robotami budowlanymi
71248000-8	Nadzór nad projektem i dokumentacją
71250000-5	Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe
71251000-2	Usługi architektoniczne i dotyczące pomiarów budynków
71320000-7	Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
71327000-6	Usługi projektowania konstrukcji nośnych



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

- A. STRONA TYTUŁOWA
  - 1.1 NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO;
  - 1.2 NAZWA NADANA ZAMÓWIENIU PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO
  - 1.3 ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO
  - 1.4 IMIONA I NAZWISKA OSÓB OPRACOWUJĄCYCH PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
  - 1.5 NAZWY I KODY GRUP ROBÓT
  - 1.6 SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO
- B. CZĘŚĆ OPISOWA
  - 2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
    - 2.1 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH
    - 2.2 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
    - 2.3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE
    - 2.4 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE
  - 3. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
    - 3.1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROJEKTOWANIA
    - 3.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY
    - 3.3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY
    - 3.4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI
    - 3.5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI
    - 3.6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA
    - 3.7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - 3.8. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH
- C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO
  - 4. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW
  - 5. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE
  - 6. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO
  - 7. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA I WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

## B. CZĘŚĆ OPISOWA

### 2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych na zadaniu inwestycyjnym pn.: „Odtworzenie, odnowienie dachu i stabilizacja konstrukcji XVIII w. budynku oficyny mieszkalnej przedzamcza zespołu zamkowego Niemodlin” na podstawie niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

Budynek oficyny mieszkalnej przedzamcza zespołu zamkowego Niemodlin znajduje się na działce 521/1 w obrębie Niemodlin, przy ul. Rynek 55, 49-100 Niemodlin i położony na obszarze założenia zamkowo-parkowego w Niemodlinie, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 781/R315/50 decyzją z dn.22.05.1950 r.

#### Zakres prac obejmuje w szczególności:

Przeprowadzenie analiz i ekspertyz konstrukcji dachu, stropu i murowanych ścian nośnych.

Sporządzenie niezbędnej dokumentacji konserwatorskiej oraz projektu budowlanego wraz z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń.

Zakup niezbędnych materiałów i produktów koniecznych do przeprowadzenia prac.

Rozbiórka dachu, obejmująca rozbiórkę pokrycia dachowego, obróbkę kominów, demontaż, usunięcie rynien i rur spustowych, rozbiórkę elementów zniszczonej drewnianej więźby dachowej.

Wykonanie wzmocnień i stabilizacji murowanych ścian nośnych budynku oficyny.

Odtworzenie i wzmocnienie drewnianej konstrukcji więźby dachowej

Wykonanie obróbek dekarских, renowacja, odtworzenie kominów, orynnowania i rur spustowych.

Odtworzenie i/lub renowacja; okien dachowych drewnianych.

Odtworzenie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej.

### 2.1 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH

Projektowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na terenie objętym Uchwałą nr XVI/69/15 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 29 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina.

Na dz. nr 521/1 w obrębie Niemodlin, przy ul. Rynek 55, 49-100 Niemodlin znajduje się budynek oficyny mieszkalnej położony na obszarze założenia zamkowo-parkowego w Niemodlinie, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 781/R315/50 decyzją z dn.22.05.1950 r.

Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**



Ryc.1 Lokalizacja oficyny w kompleksie zamkowym Niemodlin

Obecny stan dachu oficyny mieszkalnej wymaga pilnej interwencji. Pokrycie dachowe, obróbki kominów, rynny i rury spustowe są w znacznym stopniu zniszczone, co zagraża integralności strukturalnej budynku. Drewniana więźba dachowa, będąca kluczowym elementem konstrukcji, również uległa poważnym uszkodzeniom i wymaga wzmocnienia lub odtworzenia. Niezabezpieczony dach naraża wnętrze zabytku na działanie warunków atmosferycznych, co prowadzi do dalszych uszkodzeń strukturalnych i estetycznych.

Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**



Ryc. 2 Widok ogólny oficyny zamkowej

Zamek w Niemodlinie, ze względu na swoje historyczne i architektoniczne znaczenie, jest atrakcyjnym celem turystycznym. Renowacja dachu oficyny zwiększy bezpieczeństwo zwiedzających oraz poprawi ogólną estetykę kolejnego budynku założenia zamkowego, czyniąc go bardziej atrakcyjnym dla turystów oraz społeczności lokalnej. Poprawa infrastruktury zamku może również prowadzić do zwiększenia liczby odwiedzających, co wpłynie pozytywnie na rozwój lokalnej gospodarki.

Prace związane z rozbiórką i odtworzeniem dachu wymagają zastosowania zaawansowanych technologii oraz specjalistycznej wiedzy z zakresu konserwacji zabytków. Demontaż istniejących, uszkodzonych elementów oraz wzmocnienie ścian nośnych budynku oficyny to zadania, które muszą być wykonane z najwyższą starannością, aby nie naruszyć integralności zabytku. Odtworzenie drewnianej konstrukcji więźby dachowej, wykonanie obróbek dekarских oraz renowacja kominów, orynnowania i rur spustowych są kluczowe dla zapewnienia trwałości i funkcjonalności dachu. Użycie odpowiednich materiałów, takich jak dachówka ceramiczna, oraz renowacja drewnianych okien dachowych są niezbędne dla zachowania autentycznego charakteru zabytku.

*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

Budynek dawnej oficyny zamkowej wzniesiono na rzucie zbliżonym do prostokąta. Jest obiektem piętrowym z poddaszem nieużytkowym. Nie posiada podpiwniczenia. W części zachodniej układ funkcjonalny korytarzowy z korytarzem wzdłuż ściany zewnętrznej północnej. W części wschodniej układ dwutraktowy z środkową ścianą nośną. Ławy fundamentowe murowane z kamienia łamanego na zaprawie wapiennej. Ściany nośne podłużne i ściany poprzeczne oraz działowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Strop nad parterem drewniany belkowy o zróżnicowanym uwarstwieniu w poszczególnych fragmentach. Nad korytarzem murowane sklepienie kolebkowe  $\frac{1}{2}$  c. Nad piętrem belki stropowe drewniane powiązane konstrukcyjnie z więzarami dachowymi typu krokwiowego. Uwarstwienie stropu nad piętrem zróżnicowane w części wschodniej i zachodniej.

Dach dwuspadowy kryty dachówką karpieńską. Nad częścią zachodnią więzanie typu krokwiowego na stolcach leżących z więzarami pełnymi i pustymi. Nad częścią wschodnią więzanie typu krokwiowego na stolcach stojących z więzarami pełnymi i pustymi. Oficyna zamkowa jest budynkiem wielofazowym. Rozwarstwienia chronologiczne poszczególnych fragmentów budynku ujęto w badaniach architektonicznych stanowiących załącznik do niniejszego opracowania.

Powierzchnia zabudowy: 502,66 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita: 1543,28 m<sup>2</sup>

Kubatura: ok 5866,0 m<sup>3</sup>

Powierzchnia całkowita połaci dachowej: ok 780 m<sup>2</sup>



Ryc. 3 Widok elewacji północnej

Szczegółowe dane dotyczące oficyny zamkowej i jej stanu technicznego znajdują się w oddzielnych opracowaniach, stanowiących bazową dokumentację projektową dla Wykonawcy, wymienione w pkt 7 niniejszego Programu funkcjonalno-użytkowego.





Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

## 2.2 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przygotowanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie robót budowlanych wiąże się z następującymi uwarunkowaniami:

- Dokumentację projektową należy opracować zgodnie z niniejszym Programem funkcjonalno-użytkowym oraz w oparciu o udostępnioną dokumentację projektową, stanowiącą załączniki do niniejszego Programu funkcjonalno-użytkowego. Wymagane jest uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa oraz zasad wiedzy technicznej.
- Wykonawca ma obowiązek odwiedzić plac budowy i zapoznać się z wszelkimi uwarunkowaniami technicznymi i formalnymi.
- Wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane przepisami znajdują się w zakresie Wykonawcy, w tym procedura odbioru robót.
- Konieczne jest, aby Wykonawca uzgadniał proponowane rozwiązania z Zamawiającym na każdym etapie realizacji zakresu zamówienia.
- Wykonawca zapewni osoby o odpowiednich kwalifikacjach, w tym z uprawnieniami wymaganymi ustawą Prawo budowlane oraz ustawą o ochronie zabytków, dedykowane do realizacji prac projektowych oraz nadzoru nad robotami budowlanymi.
- Wykonawca wykona Zamówienie z własnych, nowych materiałów i urządzeń, chyba że dokumentacja stanowi inaczej oraz przy użyciu własnego sprzętu, rusztowań, narzędzi i innych środków potrzebnych do wykonania Zamówienia.
- Wszystkie wyroby budowlane powinny uzyskać akceptację Zamawiającego przed ich wbudowaniem, w razie konieczności powinny uzyskać akceptację Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Techniki realizacji robót oraz procedury odbioru robót winny spełniać wymagania wszystkich jednostek uzgadniających projekt budowlany i projekty branżowe;

## 2.3. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Celem inwestycji jest ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez *odtworzenie, odnowienie dachu i stabilizacja konstrukcji XVIII w. budynku oficyny mieszkalnej przedzamcza zespołu zamkowego Niemodlin* mające na celu zachowanie jego historycznej wartości. Wzmocnienie konstrukcji nośnych oraz wymiana zniszczonych elementów zapewnią stabilność i bezpieczeństwo budynku. Odtworzenie pokrycia dachowego i okien dachowych poprawi wygląd oraz funkcjonalność budynku, zapewniając odpowiednią ochronę przed warunkami atmosferycznymi.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTEKÓW**

Prace mają na celu przywrócić budynkowi dawną świetność, zachowując jego historyczny charakter i jednocześnie zapewniając nowoczesne standardy bezpieczeństwa i funkcjonalności, w zgodności z obowiązującymi przepisami i normami.

## 2.4 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Budynek dawnej oficyny zamkowej wzniesiono na rzucie zbliżonym do prostokąta. Jest obiektem piętrowym z poddaszem nieużytkowym. Nie posiada podpiwniczenia. W części zachodniej układ funkcjonalny korytarzowy z korytarzem wzdłuż ściany zewnętrznej północnej. W części wschodniej układ dwutraktowy z środkową ścianą nośną. Ławy fundamentowe murowane z kamienia łamanego na zaprawie wapiennej. Ściany nośne podłużne i ściany poprzeczne oraz działowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Strop nad parterem drewniany belkowy o zróżnicowanym uwarstwieniu w poszczególnych fragmentach. Nad korytarzem murowane sklepienie kolebkowe  $\frac{1}{2}$  c. Nad piętrem belki stropowe drewniane powiązane konstrukcyjnie z więzarami dachowymi typu krokwiowego. Uwarstwienie stropu nad piętrem zróżnicowane w części wschodniej i zachodniej.

Dach dwuspadowy kryty dachówką karpiówką. Nad częścią zachodnią więzanie typu krokwiowego na stolcach leżących z więzarami pełnymi i pustymi. Nad częścią wschodnią więzanie typu krokwiowego na stolcach stojących z więzarami pełnymi i pustymi. Oficyna zamkowa jest budynkiem wielofazowym. Rozwarstwienia chronologiczne poszczególnych fragmentów budynku ujęto w badaniach architektonicznych stanowiących załącznik do niniejszego opracowania.

Powierzchnia zabudowy: 502,66 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita: 1543,28 m<sup>2</sup>

Kubatura: ok 5866,0 m<sup>3</sup>

Powierzchnia całkowita połaci dachowej: ok 780 m<sup>2</sup>

Oficyna zamkowa stanowiąca północną elewację dziedzińca podzamcza powstała z wykorzystaniem starszego muru o cechach średniowiecznych, w dolnych partiach kamiennego, w górnych ceglanego, z cegiel ułożonych w wątku gotyckim. Mur ten jest czytelny na odcinku od narożnika północno-zachodniego budynku aż do podwójnej wnęki znajdującej się w środkowej części elewacji północnej. Dalej na wschód na powierzchni terenu śladów wykorzystania średniowiecznego muru nie ma, jednak w wykopie archeologicznym w narożniku północno-wschodnim zidentyfikowano mur kamienny o cechach takich, jak od strony zachodniej.

Mur o cechach średniowiecznych (wątek gotycki) zachowany jest do wysokości stropu międzykondygnacyjnego. We fragmentach podokiennych, od strony zachodniej, można doszukiwać się relikwów starszych, zamurowanych okien lub blankowania wieńczącego muru obronny. Uszczegółowienie

*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

wyników w tym zakresie powinno nastąpić po udostępnieniu tego fragmentu ściany przy okazji prowadzenia prac elewacyjnych. Przed opisanym murem, równoległe do niego, w odległości ok. 2,00 m ekipa archeologiczna odkopła ceglany mur wzniesiony w wątku blokowym, szerokości ok. 90 cm. Mur jest posadowiony na znacznej głębokości (udokumentowanej w ramach badań archeologicznych), od strony północnej posiada równo opracowaną powierzchnię zewnętrzną, od południa nieregularną bez zatarcia spoin i wyprowadzenia powierzchni zewnętrznej ściany. Nie rozpoznano dotychczas zasięgu tego muru. Prawdopodobnie jest reliktem oplaszczowania północnej skarpy nad którą zlokalizowane jest podzamcze, co wiązałoby się z techniką wznoszenia konstrukcji murowo-ziemnych rozpowszechniających się wraz z rozwojem artylerii w okresie renesansu. Zasadne wydaje się więc wstępne powiązanie rozpoznanej konstrukcji z budową fortyfikacji bastionowych zamku.

Innym elementem poprzedzającym budowę obiektu, jest para filarów aktualnie wbudowanych w elewację północną. Pozostają one nieprzewiązane z wszystkimi murami przyległymi. Zapewne należały do bramy przejazdowej prowadzącej z podzamcza do części gospodarczej zabudowań. Brama była wówczas obiektem wolnostojącym lub elementem murowanego ogrodzenia zbudowanego na starszych murach obronnych.

Pierwotnie budynek pełnił funkcję mieszkalną. Nie jest pewne, czy od samego początku znajdowały się w nim również pomieszczenia administracyjne, czy też w obszarze kondygnacji parteru pojawiły się one jako ich wtórne dostosowanie do nowych potrzeb. Niewątpliwie potwierdzają dwufunkcyjne użytkowanie oficyny ryciny Waltera opisujące budynek w latach sześćdziesiątych XVIII w. jako mieszkalny i administracyjny. Elementem przesądzającym o istnieniu mieszkań na pierwszym piętrze są zachowane trzy czarne kuchnie i prawdopodobieństwo istnienia niegdyś czwartej w sąsiedztwie istniejących schodów. Odnalezienie fundamentu poprzecznej ściany w pomieszczeniu 0.05, która uzupełniała zapewne podparcie istniejącego komina butlowego na piętrze, oraz liczne nieprzewiązane narożniki pomiędzy ścianami zewnętrznymi i wewnętrznymi, poprzecznymi, mogą wskazywać, że wewnętrzny podział funkcjonalny parteru odpowiadał pierwotnie podziałom pierwszego piętra, które, w obszarze zachodniej części oficyny, zachowały swoją czytelność do chwili obecnej.

W budynku występują miejscowe zagrożenia:

- ściana szczytowa zachodnia powyżej stropu nad piętrem grozi zawaleniem ze względu na zarysowania i rozwarstwienia
- belki stropowe nad piętrem w rejonie narożnika północno zachodniego oraz przy kominie pierwszym na zachód od klatki schodowej grożą zawaleniem ze względu na zniszczenia korozyjne.
- pochylone, rozwarstwione i spękane trzony kominowe w części zachodniej budynku powyżej połaci dachowej zachodniej grożą zawaleniem



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

- luźno zalegające dachówki lub ich fragmenty przede wszystkim na połaci północnej grożą upadkiem z wysokości
  - odspojone i wysuwające się cegły w ścianie zachodniej i przyporach grożą upadkiem z wysokości.
- Stan murów fundamentowych ocenia się jako zadowalający.

### 3. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Poniższe wymagania Zamawiającego opisują Przedmiot zamówienia w stopniu ogólnym, uszczegółowienie zakresu prac Wykonawcy znajduje się w załącznikach do niniejszego Programu funkcjonalno-użytkowego wskazanych w pkt. 7.

#### 3.1. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PROJEKTOWANIA

W zakresie Wykonawcy jest wykonanie wszelkiej dokumentacji projektowej i badań, będącej uzupełnieniem i doszczegółowieniem dokumentacji bazowej - opracowań stanowiących załączniki do niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego wymienione w pkt 7.

W szczególności wykonać należy m.in. pomiary wilgotności i zasolenia ścian murowanych zewnętrznych i wewnętrznych, opracować dokumentację szczegółową napraw murów w miejscach wymagających szycia, uzupełnienia ubytków i przemurowania, opracować szczegółową dokumentację związaną z odtworzeniem dachu, w tym m.in. odpowiedniego doboru rynien i rur spustowych wraz z prawidłowym odprowadzeniem wód opadowych poza obręb budynku, jak również należy opracować szczegółową dokumentację wykonawczą okien dachowych wymagających odtworzenia.

Wszelkie opracowania należy uzgodnić z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w porozumieniu z Zamawiającym, w razie konieczności należy również uzyskać wszelkie odpowiednie pozwolenia od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Jeśli zakres prac przewidzianych do wykonania tego wymaga, należy również przewidzieć uzyskanie stosownych pozwoleń lub należy przewidzieć stosowne zgłoszenia robót w myśl ustawy Prawo budowlane.

#### 3.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU BUDOWY

Na obszarze, gdzie przewidziana jest inwestycja, w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się pozostałe budynki zespołu zamkowego Niemodlin.. Przy organizacji prac Wykonawca powinien uwzględnić szczegółowe zabezpieczenie budowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących użytkowanych budynków.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTEKÓW**

Wykonawca zobowiązany jest prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie powodować szkód w elementach budynku nie objętych bezpośrednio zakresem robót, w szczególności Wykonawca zapewni odpowiednie zabezpieczenie budynku, otoczenia budynku oraz mienia ruchomego znajdującego się w budynku przed szkodliwym wpływem warunków atmosferycznych takich jak opady deszczu, śniegu, wiatr, mróz.

Przed rozpoczęciem robót na terenie budowy, Wykonawca wykona inwentaryzację istniejącego stanu zagospodarowania terenu budowy, łącznie z dokumentacją zdjęciową

### 3.3. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY

Zastosowane materiały muszą uzyskać zatwierdzenie od Zamawiającego. Przed zastosowaniem materiałów, należy przygotować próbki, które następnie muszą zostać zaakceptowane przez Zamawiającego.

Wszystkie elementy zastosowane z obiekcie, zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi należy zrealizować z elementów nierozprzestrzeniających ognia.

Elementy do zachowania – dachówka karpiówka po ostrożnym demontażu poddana zostanie starannemu oczyszczeniu i impregnacji. Odzysk dachówki szacuje się na około 50 % tj. na pokrycie jednej połaci dachowej. Pozostałą część dachówki należy zakupić. Zaleca się zachowanie dotychczasowego sposobu krycia dachu ( połać północna w koronkę, połać południowa podwójnie w łuskę). Zaleca się całkowitą wymianę łączenia dachu.

Wszystkie okna w budynku kwalifikują się do wymiany zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami na etapie projektu budowlanego.

W połaci południowej należy odtworzyć 5 sztuk naświetli typu wole oko według zachowanych wzorów. Długość podstawy krążyny czołowej około 240 cm.

W krążynie czołowej naświetle o wymiarach około 60x60 cm.

### 3.4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI

Ściany fundamentowe wymagają, lokalnie, napraw polegających na uzupełnieniu ubytków. Zaleca się odkopanie i uzupełnienie ścian fundamentowych oraz w razie konieczności wykonanie izolacji pionowej. Niezwłocznie należy przemurować uszkodzony, podziemny fragment narożnika północno wschodniego. Ściana północna, w ramach projektu zabezpieczenia budynku.

wymaga zszycia konstrukcyjnego w pasmach podokienne-nadprożowych w osiach 1 i 2 licząc od wschodu, przemurowania spodów filarów prześwitu bramowego oraz zamurowania dwóch otworów w partii cokołowej.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

Należy również, w ramach remontu docelowego przemurować fragmenty lica ściany i przypór w miejscach obluźwanych cegieł ze szczególnym uwzględnieniem partii cokołowych.

Ściana zachodnia powyżej stropu nad piętnem kwalifikuje się do niezwłocznej rozbiórki i ponownego wymurowania ze względu na stwierdzone uszkodzenia i zagrożenie bezpieczeństwa. Ponadto należy zmienić sposób połączenia ściany z więźba dachową.

Pozostałe ściany nośne nie wymagają napraw o charakterze konstrukcyjnym.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji w czasie prowadzenia prac remontowych i zabezpieczających projektuje się wykonanie stemplowania tymczasowego stropu nad piętnem w części zachodniej budynku.

Stan konstrukcji stropów na parterem ocenia się jako zadowolający i brak jest wskazań do interwencji.

Zarysowane sklepienie kolebkowe w pomieszczeniu na zachód od prześwitu bramowego wymaga naprawy. Zaleca się zastosowanie oplaszczowania żelbetowego wykonanego od góry. Ze względu na konieczność zmiany podparcia sklepienia problem należy rozwiązać na etapie projektu przez Wykonawcę.

Ze względu na nadmierne ugięcia i przekroczenie nośności belek stropowych w obecnym stanie obciążeń strop nad piętnem w części zachodniej wymaga niezwłocznego odciążenia poprzez usunięcie warstwy zasypowej i podłogi ceglanej na poddaszu. Ponadto w rejonie narożnika północno zachodniego oraz przy kominie pierwszym na zachód licząc od klatki schodowej należy wykonać stemplowanie tymczasowe przy użyciu stalowych stempli nastawnych.

Docelową naprawę konstrukcji stropu należy zaprojektować po odsłonięciu jego konstrukcji.

W części wschodniej należy odciążyć strop poprzez usunięcie istniejącej warstwy zasypowej.

Docelową, ewentualną naprawę konstrukcji stropu należy zaprojektować po odsłonięciu jego konstrukcji.

Planuje się rozbiórkę trzonów kominowych do poziomu stropów nad piętnem z wyjątkiem trzech kominów butlowych, które zostaną rozebrane tylko do poziomu zamknięcia butli.

Następnie kominy zostaną odtworzone w dotychczasowych przekrojach. Należy pamiętać o wykonaniu opaski poniżej wylotów trzonów kominowych tak jak w najlepiej zachowanych kominach w części wschodniej budynku. Do odbudowania kominów najlepiej użyć cegłę o wymiarach identycznych z cegłą istniejącą.

Można zastosować cegłę pochodzącą z rozbiórki posadzki na poddaszu w części zachodniej.

Do przemurowania kominów należy użyć zaprawy cementowo wapiennej marki 3 MPa.

Przewiduje się otynkowanie kominów przed wykonaniem prac pokrywczych połaci dachowej zachodniej.

Przewiduje się osadzenie w dachu około 10 systemowych kształtek ceramicznych (kominków) do wentylacji, w przyszłości, pionów kanalizacyjnych.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTEKÓW**

W celu zapewnienia poprawności połączenia więźby dachowej nad częścią zachodnią ( typ B) ze ścianą szczytową zaleca się zaprojektowanie i wykonanie wiązara pełnego w osi XXXI. Prace powinny polegać na wykorzystaniu istniejącego wiązara pustego i jego uzupełnieniu ramą stolcową. Płatwie nie mogą opierać się na murze ściany szczytowej zachodniej.

Więźba dachowa typu B może być nadal bezpiecznie użytkowana po wykonaniu niezbędnych napraw. Należy uzupełnić brakujące i uszkodzone elementy więźby ze szczególnym uwzględnieniem płatwi górnych i dolnych w rejonie narożnika północno zachodniego w ramach przygotowań do remontu dachu.

Więźba dachowa typu A może być nadal bezpiecznie użytkowana po wykonaniu niezbędnych napraw. Należy uzupełnić brakujące i uszkodzone elementy więźby ze szczególnym uwzględnieniem uzupełnienia brakujących elementów ram stolcowych.

### 3.5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI

Budynek wyposażony jest w czynne instalacje elektryczne i wod-kan.

W ramach prac do wykonania nie zakłada się wykonania instalacji sanitarnych czy elektrycznych.

Jedynie w miejscach prowadzenia robót budowlanych należy zabezpieczyć istniejące instalacje przed zniszczeniem lub zalaniem. W przypadku kolizji prac przewidzianych do wykonania z istniejącymi instalacjami budynkowymi, należy przewidzieć odpowiednie przekładki z zachowaniem zasad wiedzy technicznej.

### 3.6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA

Wszystkie obróbki blacharskie kwalifikują się do wymiany. Zaleca się zastosowanie blachy cynkowo tytanowej. Przewiduje się wykonanie nowych obróbek blacharskich okapów, przejść trzonów kominowych oraz styków połaci dachowych ze ścianami szczytowymi.

Od północy rynna wisząca Ø 150 z pasem nadrynnowym, od południa pas podrynnowy na gzymsie murowanym oraz rynna wisząca Ø 150 z pasem nadrynnowym. Odprowadzenie wód z dachu rurami spustowymi Ø 150. Długość okapów 53 m każdy. Przewiduje się wykonanie trzech rur spustowych wzdłuż każdej połaci dachu.

Orynnowanie i odprowadzenie wód opadowych wg projektu opracowanego przez Wykonawcę.

W celu zabezpieczenia zwieńczeń ścian szczytowych znajdujących się ponad połaciami dachowymi projektuje się ich pokrycie blachą cynkowo tytanowa lub cynkową. Arkusze blachy będą łączone na rąbek stojący.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

### 3.7. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wykonawca wykona prace towarzyszące w obrębie budynku, niezbędne do przeprowadzenia robót zasadniczych opisanych powyżej. Po zakończeniu prac, Wykonawca uprzątnie teren i przywróci zagospodarowanie terenu wokół budynku do należytego stanu.

### 3.8. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Wykonawca musi stosować jedynie materiały, które spełniają wymagania zawarte w Ustawie Prawo Budowlane oraz Ustawie o WYROBACH Budowlanych, posiadające odpowiednie dokumenty dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie. Dodatkowo, Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania takiego sposobu realizacji prac, który nie zakłóci funkcjonowania sąsiednich obiektów. Ponadto, musi zapewnić, że materiały i urządzenia tymczasowo składowane na terenie budowy są zabezpieczone przed uszkodzeniem i utrzymuje się ich jakość. Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z ogólnymi wymaganiami określonymi w Standardach Technicznych w Inżynierii i Organizacji Robót Budowlanych (STWiORB), które należy uwzględnić na etapie opracowywania dokumentacji. Rozpoczęcie budowy może nastąpić dopiero po oficjalnym przekazaniu terenu budowy. Ponadto obowiązkiem Wykonawcy jest zorganizowanie i przeprowadzenie prac w sposób bezpieczny, który nie stworzy zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji.

## C. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

### 4. DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na terenie objętym Uchwałą nr XVI/69/15 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 29 września 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina.

Dokumentem potwierdzającym zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów są:

- prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę
- pozwolenie OWKZ na prowadzenie robót budowlanych
- oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej zgodnie z art. 20 ustawy Prawo Budowlane.



Postępowanie współfinansowane jest ze środków:  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

## 5. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO O POSIADANYM PRAWIE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością objętą zamówieniem pn. „odtworzenie, odnowienie dachu i stabilizacja konstrukcji XVIII w. budynku oficyny mieszkalnej przedzamcza zespołu zamkowego Niemodlin”.

## 6. PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

Roboty muszą być dokładnie zaplanowane i zrealizowane zgodnie z obowiązującymi polskimi przepisami, normami oraz instrukcjami. Brak szczegółowego wskazania w niniejszym Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU) jakichkolwiek konkretnych aktów prawnych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.



*Postępowanie współfinansowane jest ze środków:*  
**RZĄDOWEGO PROGRAMU ODBUDOWY ZABYTKÓW**

## 7. INNE POSIADANE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA I WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Zamawiający dysponuje poniższymi dokumentami, stanowiącymi dokumentację bazową dla Wykonawcy do realizacji robót budowlanych oraz uzupełniających prac projektowych:

Załącznik 1. Cyfrowa wersja mapy do celów projektowych

Załącznik 2. Wyniki badań gruntowo-wodnych – archiwalna dokumentacja geotechniczna – maj 2008 r.

Załącznik 3. Inwentaryzacja architektoniczna – rzuty, przekroje, widoki – maj 2024 r.

Załącznik 4. Wyniki badań architektonicznych oficyny – maj 2024 r.

Załącznik 5. Wyniki badań konserwatorskich oficyny – czerwiec 2024 r.

Załącznik 6. Opracowanie badań archeologicznych budynku oficyny - czerwiec 2024 r.

Załącznik 7. Ekspertyza techniczna wraz z projektem architektoniczno-budowlanym oraz powiązanymi pozwoleniami administracyjnymi

Załącznik 8. Pomocniczy przedmiar robót budowlanych objętych ekspertyzą