PROHOUSE
Biuro usług projektowych
ARCHITEKT
Bartłomiej Dębski

www.biuroprohouse.pl | Tel. 690 071 898

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	**MODERNIZACJA I DOSTOSOWANIE OBIEKTU – BUDYNKU URZĘDU GMINY RUSIEC DO MDS**
ADRES	**dz. nr ewid. 1999 / obręb Rusiec /gm. Rusiec**
INWESTOR	**Gmina Rusiec ul. Wieluńska 35 97-438 Rusiec**

PROJEKT OPRACOWALI:

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ	DATA	PODPIS
PROJEKTANT (arch. konst. – bud.)	tech. bud. **Wiesław Politański**	**GT-I-10220/66/76** spec. arch. i konst. bud.	**09.2026**	
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. **Bartłomiej Dębski**	----------	**09.2026**	

EGZEMPLARZ nr …...

BEŁCHATÓW , WRZESIEŃ 2026

Kody CPV:

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi

45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

45223000-6 Roboty budowlane w zakresie konstrukcji

45332400-7 Roboty instalacyjne w zakresie urządzeń sanitarnych

45316100-6 Instalowanie urządzeń oświetlenia zewnętrznego

45315100-9 Instalacyjne roboty elektrotechniczne

45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45112700-2 Roboty w zakresie kształtowania terenu

45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach

45330000-9 Roboty Instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

71323100-9 Usługi projektowania systemów zasilania energią elektryczną

45410000-4 Tynkowanie

45331100-7 Instalacje centralnego ogrzewania

45315600-4 Instalacje niskiego napięcia

45315700-5 Instalowanie rozdzielni elektrycznych

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45231000-5 Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, ciągów komunikacyjnych i linii energetycznych

71232310-0 Usługi projektowania systemów zasilania energia elektryczną

31321200-4 Kabel niskiego napięcia

32323500-8 Urządzenia do nadzoru wideo

Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO 4

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia 4

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia 8

2.1 Wymagania w stosunku do zakresu i formy projektu 8

2.2 Prace geodezyjne: 9

2.3 Wymagania dotyczące rozwiązań budowlano-wykonawczych. 10

3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych 11

3.1 Dzierżawa i koszty związane z rekultywacją gruntów 11

3.2 Roboty budowlane 11

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO 14

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów: 14

2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane 14

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia 14

3.1. Przepisy prawne 15

4. Załączniki. 16

4.1. Załącznik nr 1 – Mapa poglądowa. 16

4.2. Załącznik nr 2 – Inwentaryzacja budowlana 16

4.3. Załącznik nr 3 - Koncepcja funkcjonalno-użytkowa 16

I. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1) Głównym celem inwestycji jest zmiana sposobu użytkowania kondygnacji podziemnej budynku Urzędu Gminy Rusiec oraz adaptacja jej pomieszczeń na miejsce doraźnego schronienia (MDS). Projekt ma na celu zapewnienie ludności możliwości czasowej ochrony w sytuacjach zagrożenia.

2) Miejsce doraźnego schronienia (MDS) stanowi osobną kategorię budowli ochronnych, odmienną od schronów i ukryć. Z uwagi na brak hermetycznej konstrukcji, jego celem jest zagwarantowanie podstawowego poziomu ochrony oraz umożliwienie ludności bezpiecznego przebywania w określonym czasie.

3) W ramach inwestycji przewiduje się dostosowanie przestrzeni podziemnej budynku do wymogów techniczno-budowlanych określonych w:

- Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9.07.2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U. z 2025r poz. 932),
- Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 1 lipca 2025 r. w sprawie sposobu przygotowania obiektu zbiorowej ochrony do użycia, szczegółowych warunków eksploatacji budowli ochronnych, zapewnienia porządku w ich obrębie oraz ich niezbędnego wyposażenia (Dz.U. z 2025r poz. 933),

Inwestycja będzie realizowana w formule „zaprojektuj i wybuduj” i obejmuje:

- Zaprojektowanie przestrzeni wielofunkcyjnej, służącej do codziennego użytkowania, z możliwością sprawnej adaptacji na miejsce doraźnego schronienia (MDS) w sytuacjach zagrożenia.
- Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń, w tym pozwolenia na budowę.
- Realizacja robót budowlano-instalacyjnych w celu przekształcenia kondygnacji podziemnej w przestrzeń pełniącą funkcje ochronne, zgodnie z wymogami Rozporządzenia MSWiA z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań dla miejsc doraźnego schronienia (Dz.U. z 2025 r. poz. 932).
- Wykonanie niezbędnych instalacji branżowych: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej oraz centralnego ogrzewania.
- Dostosowanie obiektu do standardów bezpieczeństwa i wymogów MDS, wynikających z przepisów prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, wytycznych Programu

Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej oraz zasad dostępności dla osób o szczególnych potrzebach.

4) Inwestycja stanowi element systemowego wzmacniania infrastruktury ochrony ludności w Gminie Rusiec i wpisuje się w realizację założeń krajowego Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026.

5) Całość inwestycji swoim zakresem obejmuje wykonanie dokumentacji technicznej wraz z Specyfikacją Techniczną (ST) oraz wykonaniem robót zgodnie z opracowaną dokumentacją. Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) stanowi wytyczne do projektowania, w związku, z czym dopuszcza się dokonywanie w fazie projektowania niezbędnych zmian programu proponowanych przez Wykonawcę, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego oraz służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych. Wszelkie odstępstwa od PFU nie będą wpływać na wartość niniejszego zamówienia

Wymagania z zakresu części projektowej:

- •Wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego obiektu oraz terenu przyległego.
- Przeprowadzenie badań i pomiarów niezbędnych do prawidłowego opracowania rozwiązań projektowych.
- Opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz jej przedłożenie Zamawiającemu do formalnego zatwierdzenia.
- Uzgadnianie rozwiązań na bieżąco — Wykonawca zobowiązany jest do stałej współpracy z Zamawiającym oraz do przedstawiania wstępnych założeń projektowych na etapie umożliwiającym sprawne wdrożenie ewentualnych uwag.
- Przygotowanie kompleksowego projektu budowlanego oraz przedłożenie jego ostatecznej wersji do akceptacji Zamawiającego.
- Uzyskanie decyzji i pozwoleń umożliwiających realizację inwestycji w imieniu i na rzecz Zamawiającego.
- Opracowanie pozostałych opracowań projektowo-kosztorysowych, w tym: projektów wykonawczych (ze szczegółowym określeniem parametrów technicznych i materiałowych), Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB), przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich oraz informacji BIOZ.
- Pozyskanie kompletnych uzgodnień, opinii i ekspertyz wymaganych przepisami prawa, wraz z pokryciem wszelkich opłat z tym związanych.

- Zgodność z przepisami i standardami:

  •Dokumentację należy sporządzić zgodnie z PFU, umową, przepisami ustawy Prawo budowlane, wytycznymi techniczno-budowlanymi, aktualnymi normami oraz zasadami wiedzy inżynierskiej.

  •Opracowanie musi być przygotowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia projektowe.

  •Zastosowane rozwiązania mają gwarantować prostą, bezawaryjną i ekonomiczną eksploatację w długim okresie czasu (zgodnie z zasadami najlepszej dostępnej techniki).

- Forma przekazania dokumentacji:

  •Wersja papierowa: 3 egzemplarze.

  •Wersja cyfrowa: 1 komplet na trwałym nośniku, zawierający pliki w formatach PDF oraz edytowalnych DWG.

- Prawa autorskie i pola eksploatacji:

- Zamawiający nabywa prawo do korzystania z całości oraz poszczególnych elementów dokumentacji (z poszanowaniem autorskich praw osobistych) w następujących zakresach:

  •Utrwalanie i zwielokrotnianie (techniką cyfrową, drukarską, reprograficzną lub zapisu magnetycznego).

  •Obrót oryginałem lub egzemplarzami (wprowadzanie do obrotu, najem, użyczenie).

  •Rozpowszechnianie w inny sposób (w tym publiczne wystawianie, wyświetlanie, odtwarzanie oraz udostępnianie).

Wymagania z zakresu budowy:

•Protokolarne przejęcie terenu budowy od Zamawiającego.

•Kompleksowa realizacja robót budowlanych w oparciu o zatwierdzony projekt, stosownie do obowiązujących przepisów prawa, norm technicznych i aktualnej wiedzy inżynierskiej.

•Prowadzenie prac towarzyszących, takich jak roboty przygotowawcze, pomocnicze i porządkowe, a także usuwanie i naprawa wszelkich ewentualnych uszkodzeń powstałych w trakcie realizacji.

•Gwarancja wykwalifikowanej kadry — powierzenie funkcji kierownika budowy oraz sprawowanie nadzoru autorskiego przez osoby wykazujące się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi.

•Zapewnienie stałej obsługi geodezyjnej na każdym etapie prowadzenia prac.

•Rzetelne i ciągłe prowadzenie kompletnej dokumentacji budowy.

•Przeprowadzenie prób, pomiarów i badań technicznych niezbędnych do weryfikacji poprawności wykonanych instalacji i elementów konstrukcyjnych.

•Uporządkowanie i zagospodarowanie terenu po zakończeniu głównych prac budowlanych.

•Opracowanie i przekazanie pełnej dokumentacji powykonawczej, w tym operatu z inwentaryzacji geodezyjnej oraz wyników uzyskanych badań i odbiorów technicznych.

1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót.

Opracowanie obejmuje działki 1999 obręb Rusiec. Powierzchnia terenu, na którym zaplanowano przeprowadzenie prac wynosi dla zadania 0,161 ha. Teren inwestycji zostały przedstawione na mapie poglądowej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego PFU.

Charakterystyka ogólna:

- Budynek posiada kondygnację podziemną wykonaną w konstrukcji murowanej, która ze względu na ukształtowanie terenu została częściowo zagłębiona w gruncie. Dostęp do niej zapewniono z wnętrza obiektu poprzez klatkę schodową, bezpośrednio z zewnątrz za pomocą drzwi wejściowych, a także poprzez szyb awaryjny.

1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Teren, na którym planowana jest inwestycja znajduje się na dz. ewid. 1999 obręb Rusiec.

Na terenie działki 1999 posadowiony jest budynek Gminy Rusiec. Budynek ma adres ul. Wieluńska 35. Obiekt posiada przyłącze przyłącza. Obecne rozwiązania architektoniczno-konstrukcyjne przedstawia załącznik nr 2 do PFU – Inwentaryzacja budowlana.

1.2.1 Warunki środowiskowe terenu.

Projektowana inwestycja nie będzie wywoływać negatywnych skutków w zakresie oddziaływania na otoczenie.

Powyższe przedsięwzięcie nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Na działce 1999 znajduje się budynek Gminy Rusiec w Ruścu.

Na bazie istniejącego obiektu zaadaptowane zostaną pomieszczenia na potrzeby miejsca doraźnego schronienia.

Budynek posiada przyłącze do sieci elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej.

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Realizacja zakresu robót zostanie zlecona wykonawcom posiadającym odpowiednie doświadczenie w realizacji podobnych zadań. Wybór wykonawców odbędzie się zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku prawo zamówień publicznych (Dz.U.2026.783 t.j. z późniejszymi zmianami).

2.1 Wymagania w stosunku do zakresu i formy projektu

Zamawiający udzieli Wykonawcy stosownego upoważnienia do działania w jego imieniu na etapie projektowym, co obejmuje pozyskiwanie wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień oraz formalnych decyzji, w tym decyzji zezwalającej na realizację inwestycji budowlanej. Przed złożeniem kompletnego projektu we właściwym organie w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zezwoleniu na realizację zamierzenia, Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej akceptacji dokumentacji przez Zamawiającego. Do opracowanego projektu Wykonawca dołączy formalne oświadczenie potwierdzające jego sporządzenie zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

2.1.1 Projekt budowlany

Projekt budowlany powinien być wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 t.j. z późniejszymi zmianami). Powinien obejmować wszystkie przewidziane do realizacji branże i być kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

2.1.2 Projekt wykonawczy

Projekt wykonawczy należy sporządzić z uwzględnieniem zapisów Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454), a także wytycznych Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518). Gotowe opracowanie należy przekazać Zamawiającemu w 2 egzemplarzach drukowanych oraz w wersji cyfrowej w formacie PDF na nośniku CD.

2.1.3 Przedmiar robót

Przedmiary robót należy opracować w oparciu o wytyczne Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454). Opracowanie powinno zawierać szczegółowy opis i chronologiczne, zgodne z technologią wykonania zestawienie planowanych prac, wraz ze wskazaniem odpowiednich specyfikacji technicznych (STWiORB) oraz dokładnym obmiarem ilości jednostek przedmiarowych. Przedmiary należy dostarczyć w 2 egzemplarzach drukowanych oraz w formie cyfrowej (format PDF) na płycie CD.

2.1.4 Kosztorys inwestorski

Kosztorys inwestorski należy sporządzić zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458). Opracowanie należy bazować na katalogach nakładów rzeczowych (KNR) oraz średnich rynkowych stawkach czynników produkcji (RMS). Dokumentację należy dostarczyć w 2 egzemplarzach drukowanych oraz w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie programu Norma (lub innym w pełni z nim kompatybilnym).

2.1.5 Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować zgodnie z wymogami Rozporządzenia 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454). Gotowe opracowanie należy dostarczyć w 2 egzemplarzach drukowanych oraz w wersji elektronicznej w formacie PDF na płycie CD.

2.1.6 Informacja BIOZ

Informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 roku w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U.120.1126).

Informację BIOZ należy opracować w 2 egzemplarzach.

2.2 Prace geodezyjne:

Po zakończeniu prac budowlanych należ sporządzić mapę powykonawczą inwestycji.

2.3 Wymagania dotyczące rozwiązań budowlano-wykonawczych.

2.3.1 Adaptacja pomieszczeń Urzędu Gminy Rusiec na potrzeby miejsca doraźnego schronienia wraz z zapasowym stanowiskiem kierowania.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót adaptacyjnych pomieszczeń piwnicznych budynku Urzędu Gminy Rusiec na potrzeby miejsca doraźnego schronienia.

Inwestycja stanowi element systemowego wzmacniania infrastruktury ochrony ludności w Gminie Rusiec i wpisuje się w realizację założeń krajowego Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026. Jej realizacja pozwoli na stworzenie miejsca doraźnego schronienia. Zakres zamówienia obejmuje w szczególności roboty budowlane i wykończeniowe pomieszczeń, budynku wg Koncepcji funkcjonalno-użytkowej.

Roboty obejmują adaptację pomieszczeń polegającą na:

I. Roboty rozbiórkowe:

1. Rozbiórka posadzek
2. Usunięcie kolizji instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania
3. Rozbiórka posadzek pod kanały odprowadzające wody gruntowe (22m2)

II. Prace murarskie, wykonanie posadzek:

1. Wykonanie pomieszczeń:

a)ściany:

- Cegła pełna

a) strop – wykonanie konstrukcji stalowej
b) ściany konstrukcyjne – istniejące z cegły pełnej
c) podłoga:
- izolacja pozioma
- płyta fundamentowa zatarta na gładko

III. Wykonanie instalacji elektrycznej, sanitarnej i telekomunikacyjnej:

- wykonaniu instalacji elektrycznej i tele-technicznej
- wykonaniu instalacji oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego
- montaż automatycznego sterowania oświetleniem w korytarzach oraz toaletach.
- montażu armatury wodno- kanalizacyjnej
- wykonaniu instalacji C.O, CWU
- podłączenie grzejników elektrycznych, agregatu prądotwórczego

IV. Prace wykończeniowe:

1) wykonanie pomieszczenia

a)ściany:

- tynk gipsowy/cementowo wapienny
- b)podłoga
- płyta fundamentowa zatarta na gładko

c)montaż podstawowego wyposażenia:

-zlewozmywak

V. Instalacja zapasowego źródła zasilania:

Agregat prądotwórczy stacjonarny w obudowie szczelnej wyciszonej moc znamionowa min 60kVA, 0,4kV wraz z wykonaniem niezbędnej instalacji do podłączenia agregatu prądotwórczego (tzn. umożliwiającej pracę wszystkich urządzeń MDS zasilanych z agregatu podczas braku głównego zasilania w układzie SZR) wraz ze zbiornikiem.

Parametry techniczne agregatu:

- moc maksymalna min: 65,0 kVA / 52,0 kW
- moc znamionowa min: 59,0 kVA / 47,0 kW
- częstotliwość: 50 Hz
- napięcie: 400 V
- rodzaj paliwa: Diesel (EN 590)
- pojemność zbiornika paliwa: min 200 l
- moc akustyczna Lwa: max 98 dBA

2.3.2 Montaż niezależnego źródła ciepła

Przedmiotem zamówienia jest montaż niezależnego źródła ciepła w postaci elektrycznych urządzeń grzewczych w każdym pomieszczeniu.

2.3.3 Zagospodarowanie terenu wokół obiektu

Przedmiotem zamówienia w tym zakresie jest:

- Wykonanie schodów wejściowych do pomieszczenia wyjścia z MDS oraz rampy dla niepełnosprawnych.

3. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

3.1 Dzierżawa i koszty związane z rekultywacją gruntów

Jeśli specyfika prowadzenia robót, względy technologiczne lub organizacja transportu na drogach lokalnych wymuszą czasowe zajęcie terenów przyległych, wszelkie formalności oraz koszty z tym związane leżą po stronie Wykonawcy. Dotyczy to w szczególności opłat za pozyskanie, dzierżawę i późniejszą rekultywację gruntów, a także wszelkich wydatków wynikających z eksploatacji istniejącej infrastruktury technicznej.

3.2 Roboty budowlane

3.2.1 Wymagania w zakresie wykonywania robót

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji prac budowlanych ściśle z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową (zarówno budowlaną, jak i wykonawczą) oraz właściwymi specyfikacjami technicznymi (STWiORB). W sprawach nieuzgodnionych wprost w projektach, a koniecznych do prawidłowego zakończenia inwestycji, Wykonawca musi zastosować aktualne przepisy, normy, instrukcje oraz wytyczne sztuki budowlanej. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót zajdzie potrzeba wykonania takich prac, Wykonawca na własny koszt sporządzi wymaganą dokumentację oraz uzyska wszelkie niezbędne decyzje, zgody i opinie. Ponadto na Wykonawcy ciąży obowiązek wykonania prac nieprzewidzianych na etapie

projektowania, które okażą się kluczowe dla zapewnienia trwałości obiektu lub bezpieczeństwa ruchu.

3.2.2 Wymagania w zakresie kontroli robót

Wszystkie roboty budowlane muszą być prowadzone w ścisłej zgodności z dokumentacją projektową oraz specyfikacjami STWiORB. Wykonawca odpowiada za stworzenie i utrzymanie kompleksowego systemu kontroli jakości prac oraz wbudowywanych materiałów. W tym celu zapewni odpowiednie zaplecze badawcze — w tym wykwalifikowany personel, sprzęt, narzędzia oraz dostęp do laboratorium umożliwiającego prawidłowe pobieranie próbek i prowadzenie badań. Wartości podane w projektach stanowią parametry docelowe, a odstępstwa od nich są dopuszczalne wyłącznie w granicach tolerancji określonych w STWiORB. Jeżeli wykonane elementy nie spełnią wymogów jakościowych z powodu niezgodności z dokumentacją, Wykonawca rozebierze je i wybuduje ponownie na własny koszt. Ponadto Wykonawca odpowiada za precyzyjne wyznaczenie w terenie tras i rzędnych wysokościowych wszystkich obiektów; wszelkie uchybienia w tym zakresie usunie na własny koszt.

3.2.3 Odbiór robót

Roboty podlegają następującym etapom odbioru:

- odbiorowi robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiorowi częściowemu,
- odbiorowi ostatecznemu,
- odbiorowi pogwarancyjnemu.

3.2.3.1. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu

Odbiór prac ulegających zakryciu oraz robót zanikających ma na celu ostateczną weryfikację jakości elementów, które w późniejszych etapach budowy przestaną być widoczne. Procedura ta jest przeprowadzana w terminie pozwalającym na sprawne wyeliminowanie ewentualnych usterek bez zaburzania ustalonego harmonogramu robót. Wykonawca zgłasza gotowość danego zakresu do odbioru poprzez wpis do dziennika budowy, zawiadamiając o tym równolegle Inżyniera. Odbiór odbywa się niezwłocznie, przy czym czas reakcji nie może przekroczyć 3 dni od momentu dokonanego zgłoszenia.

3.2.3.2. Odbiór częściowy

Odbiór częściowy polega na ocenie ilości i jakości wykonanych części robót. Odbioru częściowego robót dokonuje się wg zasad jak przy odbiorze ostatecznym robót.

Odbioru robót dokonuje komisja w obecności Wykonawcy i Zamawiającego. Komisja jest powoływana przez Zamawiającego.

3.2.3.3. Odbiór ostateczny robót

Odbiór ostateczny polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do ich ilości, jakości i wartości.

Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru ostatecznego będzie stwierdzona przez Wykonawcę wpisem do dziennika budowy.

Na etapie odbioru ostatecznego i w zakresie odbioru ostatecznego Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą w wersji papierowej z klauzulą właściwego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej oraz wersję elektroniczną w formacie *.pdf i *.dwg.

Odbiór ostateczny robót nastąpi w terminie 10 dni licząc od dnia powiadomienia Zamawiającego o zakończeniu prac.

Odbioru ostatecznego robót dokona Komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Wykonawcy i Zamawiającego. Badania i ustalone pomiary do odbioru ostatecznego wykona Laboratorium wskazane przez Zamawiającego.

Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów w tym dokumentacji fotograficznej, wyników badań i pomiarów. Komisja dokona odbioru ostatecznego robót, jeżeli ich jakość w poszczególnych asortymentach jest zgodna z Warunkami Kontraktu, STWiORB oraz ustaleniami. Roboty z wadami nie będą podlegały odbiorowi.

W toku odbioru ostatecznego robót Komisja zapozna się z realizacją ustaleń przyjętych w trakcie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, zwłaszcza w zakresie wykonania robót uzupełniających i robót poprawkowych.

W przypadkach stwierdzenia niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub uzupełniających, Komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru ostatecznego.

W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że jakość wykonywanych robót w poszczególnych asortymentach odbiega od wymaganej dokumentacji projektowej i STWiORB, Komisja powinna nakazać Wykonawcy wykonanie robót poprawkowych, wyznaczając jednocześnie nowy termin odbioru ostatecznego.

Podstawowym dokumentem do dokonania odbioru ostatecznego robót jest protokół odbioru ostatecznego robót sporządzony wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

Do odbioru ostatecznego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty, wchodzące w skład operatu odbiorowego: A.

Dokumentację powykonawczą.

B. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (podstawowe z dokumentów umowy i ew. uzupełniające lub zamienne),

C. Recepty i ustalenia technologiczne,

D. Dzienniki budowy (oryginały),

E. Wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych, zgodne z STWiORB,

F. Deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów zgodnie z STWiORB,

G. Rysunki (dokumentacje) na wykonanie robót towarzyszących (np. na przełożenie linii telefonicznych, energetycznych, gazowych, oświetlenia itp.) oraz protokoły odbioru i przekazania tych robót właścicielom urządzeń,

H. Geodezyjną inwentaryzację powykonawczą zgłoszona do ośrodka dokumentacji geodezyjnej kartograficznej.

Liczbę egzemplarzy dokumentacji odbiorowej należy ustalić z Zamawiającym.

W przypadku, gdy wg komisji, roboty pod względem przygotowania dokumentacyjnego nie będą gotowe do odbioru ostatecznego, Komisja w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy ponowny termin odbioru ostatecznego robót.

Wszystkie zarządzone przez Komisję roboty poprawkowe lub uzupełniające będą zestawione wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego. Termin wykonania robót poprawkowych i robót uzupełniających wyznaczy Komisja.

3.2.3.4. Odbiór pogwarancyjny

Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze ostatecznym i zaistniałych w okresie gwarancyjnym.

Odbiór pogwarancyjny będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej obiektu z uwzględnieniem zasad opisanych w punkcie „Odbiór ostateczny robót".

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów:

Realizacja projektu należy wykonać na postawie warunków zabudowy. Wykonawca zobowiązany jest to uzyskania warunków zabudowy.

2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający sporządzi stosowne oświadczenie i przekaże je Wykonawcy.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia

Zamawiający oświadcza, że jest zobowiązany stosować zasady kontraktowe wynikające z ustawy z dnia 11 września 2019 roku prawo zamówień publicznych (Dz.U.2022.1710 t.j. z późniejszymi zmianami).

3.1. Przepisy prawne

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, 1608 ze zm.),
- 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 PFU (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz.U. z 2016 r. poz. 1493);
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 5 grudnia 2024 r. o Ochronie Ludności i Obronie Cywilnej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1907),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9.07.2025r w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U. z 2025 r. poz. 932),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 01.07.2025 r. w sprawie sposobu przygotowania obiektu zbiorowej ochrony do użycia, szczegółowych warunków eksploatacji budowli ochronnych, zapewnienia porządku w ich obrębie oraz ich niezbędnego wyposażenia (Dz.U. z 2025 r. poz. 933),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowych warunków wyznaczania budynków użyteczności publicznej, w których zapewnia się budowle ochronne (Dz.U. z 2025 r. poz. 1070),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym (Dz.U. z 2004 r. nr 130, poz. 1389);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2019, poz. 1396);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r – Prawo wodne (Dz.U. 2018, poz. 2268);
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2019 poz. 868);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019, nr 75, poz. 1065);

4. Załączniki.

4.1. Załącznik nr 1 – Mapa poglądowa.

4.2. Załącznik nr 2 – Inwentaryzacja budowlana

4.3. Załącznik nr 3 - Koncepcja funkcjonalno-użytkowa

4.4. Załącznik nr 4 – Koszty