PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

DLA INWESTYCJI PN.

Przebudowa piwnicy w budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach celu adaptacji na miejsce doraźnego schronienia

lokalizacja obiektu: Środowiskowy Dom Samopomocy w Winiarach, Winiary 63, 32-109 Pałecznica, nr działki 319/3, gmina Pałecznica

Identyfikator działki 121404_2.0014.319/3 Województwo małopolskie Powiat proszowicki gmina Pałecznica obręb Winiary Numer działki 319/3

Zamawiający: GMINA PAŁECZNICA UL. ŚW. JAKUBA 11, 32-109 PAŁECZNICA

Imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno-użytkowy:

LOREM Krzysztof Karaś, 32-800 Brzesko, ul. Błękitna 14

Ochrona ludności i obrona cywilna

Dofinansowano ze środków budżetu państwa

Przedsięwzięcia realizowane przy wsparciu finansowym z budżetu państwa w ramach Programu Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej na lata 2025–2026

Nazwy i kody grup robót, klas robót i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni

71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją

71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

71510000-6 Usługi badania terenu

71530000-2 Doradcze usługi budowlane

74313000-6 Usługi kontroli i nadzoru technicznego

45000000-7 Roboty budowlane

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Inwestor:
Gmina Pałecznica, 32-109 Pałecznica, ul. Św. Jakuba 11

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:
A. Część opisowa
B. Część informacyjna

Imię i nazwisko osoby opracowującej program funkcjonalno-użytkowy:
LOREM Krzysztof Karaś, 32-800 Brzesko, ul. Błękitna 14

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót.

Cel zamówienia i zakres robót budowlanych
Niniejsze opracowanie, zgodnie z Rozporządzeniem 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.2021.2454 z dnia 2021.12.29), służyć może jako podstawa do wykonania dokumentacji projektowej, określenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, oraz przygotowania oferty. Dodatkowo Program Funkcjonalno-Użytkowy może zostać wykorzystany, jako materiał informacyjny opisujący przedmiot inwestycji na potrzeby prezentacji zamierzeń Inwestora podmiotom zewnętrznym. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonanie robót budowlanych zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną dla zamierzenia inwestycyjnego w ramach którego przewiduje się przebudowę piwnicy w budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach celu adaptacji na miejsce doraźnego schronienia, na działce 319/3 zlokalizowanej w miejscowości Winiary nr 63 gm. Pałecznica.
Całość inwestycji przeznaczona będzie na potrzeby Gminy Pałecznica, przewidziana jest centralnej części działki o numerze ewidencyjnym 319/3 w m. Winiary.
Na przedmiotowej działce o numerze ewidencyjnym 319/3 w m. Winiary funkcjonuje budynek Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach, we wschodniej części działki budynek OSP Winiary pozostałą cześć działki zajmują oraz utwardzone place /dojścia i dojazdy/, oraz tereny zielone.



Na przedmiotowym terenie znajduje się dwukondygnacyjny budynek Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach częściowo podpiwniczony, połączony przewiązką z jednokondygnacyjna częścią.
Dane istniejącego budynku:
- powierzchnia zabudowy – 616,06 m2
- powierzchnia użytkowa – 749,14 m2,
- kubatura – 4010,34 m3
- wysokość do kalenicy – 7,72 m,

- dach – stropodach o nachyleniu 2°,
- wymiary zewnętrzne maks.33,35x25,91 m

Stan istniejący:

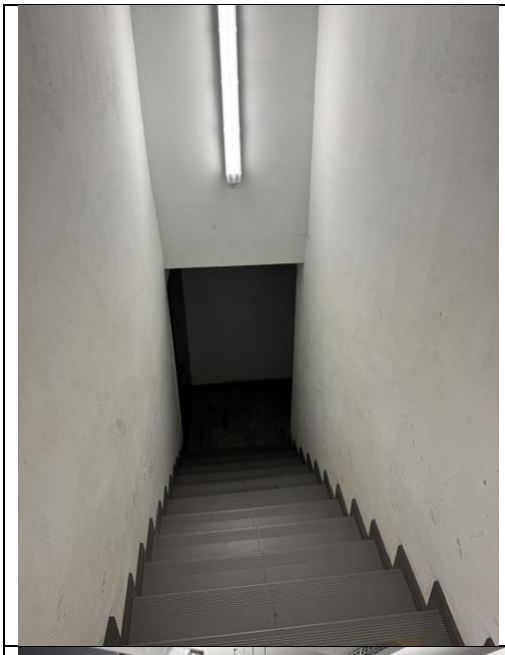
Elewacje:



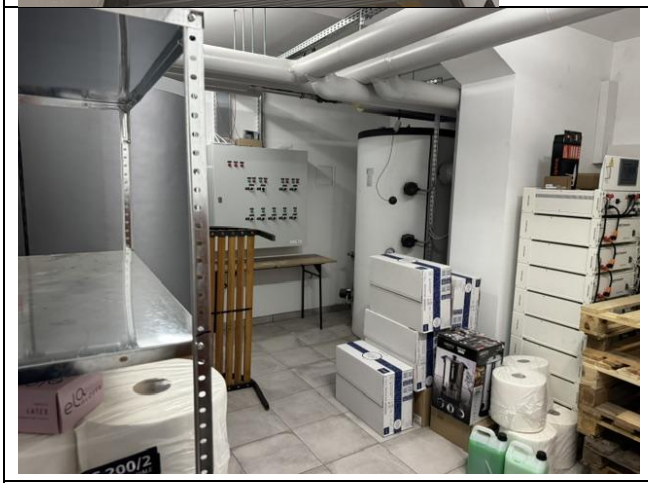


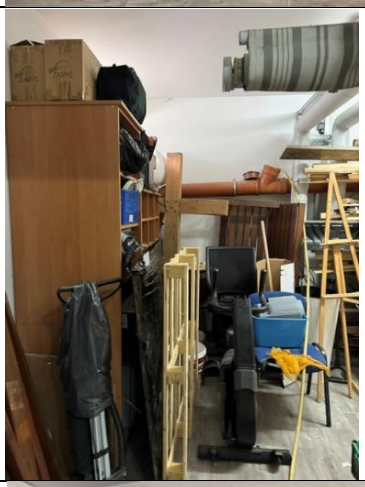


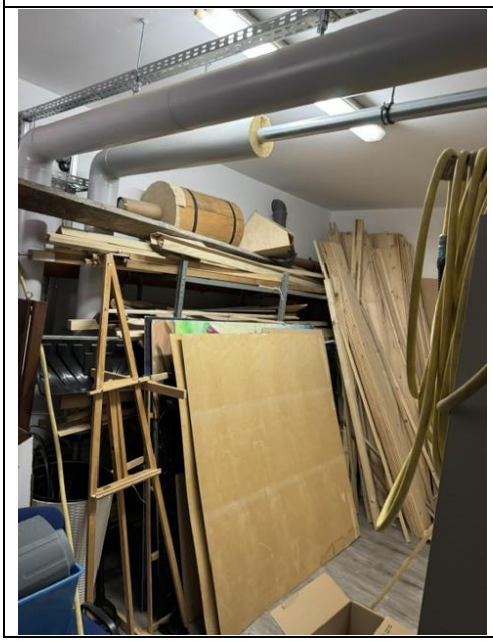
Piwnica:

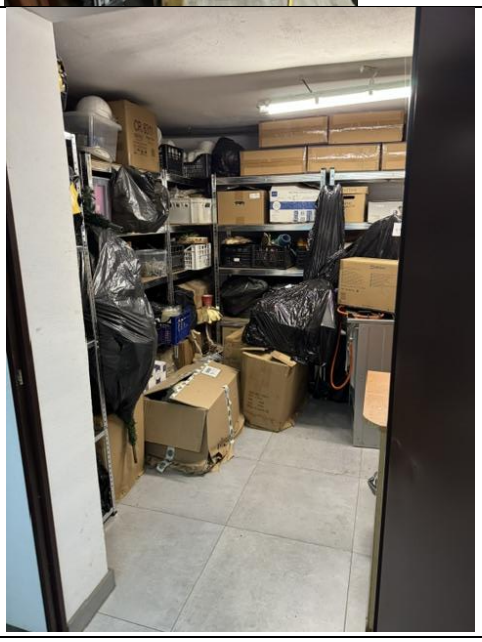


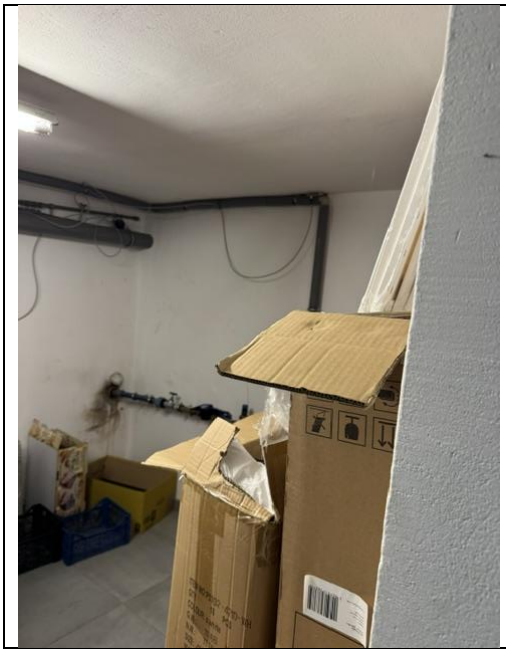


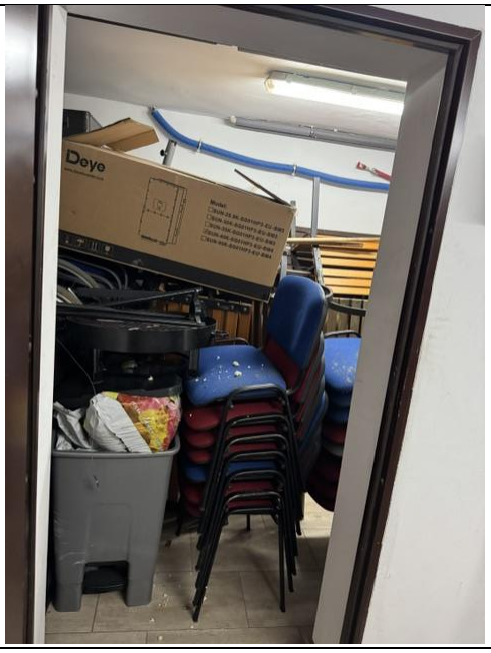












Planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest przebudowa pomieszczeń piwnicy w celu adaptacji na miejsce doraźnego schronienia:
Zakres rzeczowy zadania pn. „Przebudowa piwnicy w budynku Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach w celu adaptacji na miejsce doraźnego schronienia" obejmuje;
- skucie tynku
- odgrzybienie
- usunięcie elementów palnych
- remont kompleksowy posadzki
- remont instalacji elektrycznej, CO, wodno-kanalizacyjnej
- wykonanie toalet
- ustawienie podpór tymczasowych
- wykonanie dodatkowych dróg ewakuacyjnych
- oznakowanie dróg ewakuacyjnych
- montaż oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego).

Uzasadnienie potrzeby realizacji inwestycji
Realizacja zadania jest kluczowa ze względu na zwiększenie bezpieczeństwa osób przebywających w ŚDS i pracowników ŚDS. Piwnica o powierzchni 87,36 m² może pomieścić 58 osób, zapewniając im miejsca doraźnego schronienia w sytuacjach kryzysowych. Adaptacja piwnicy pozwoli na jej bezpieczne wykorzystanie jako doraźnego miejsca schronienia, co jest zgodne z wymogami bezpieczeństwa publicznego oraz zwiększa gotowość Środowiskowego Domu Samopomocy na wypadek nagłych zagrożeń. W ten sposób zapewniamy nie tylko komfort, ale przede wszystkim bezpieczeństwo społeczności osób tam przebywających. Dostosowanie piwnicy do roli schronienia zwiększa odporność Środowiskowego Domu Samopomocy na ekstremalne sytuacje, jak klęski żywiołowe czy sytuacje zagrożenia. Planowana inwestycja jest zgodna z krajowymi i lokalnymi przepisami dotyczącymi ochrony ludności i obrony cywilnej oraz została pozytywnie zaopiniowana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

Charakterystyczne wskaźniki techniczne (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, kubatura, długość i podstawowe parametry obiektów liniowych)

- Powierzchnia objęta przebudową to 87,36m², powierzchnia użytkowa 87,36 m2, kubatura ok 210m3 może pomieścić 58 osób, zapewniając im miejsca doraźnego schronienia w sytuacjach kryzysowych.

Zakres robót budowlanych

- Roboty rozbiórkowe: skucie tynków, usunięcie elementów palnych
- Roboty sanacyjne: odgrzybianie pomieszczeń
- Roboty konstrukcyjne: wykonanie podpór tymczasowych
- Roboty wykończeniowe: kompleksowy remont posadzki

Instalacje techniczne

- Modernizacja / wykonanie instalacji:
- elektrycznej (w tym oświetlenie awaryjne)
- centralnego ogrzewania (CO)
- wodno-kanalizacyjnej
- Wykonanie zaplecza sanitarnego (toalety)

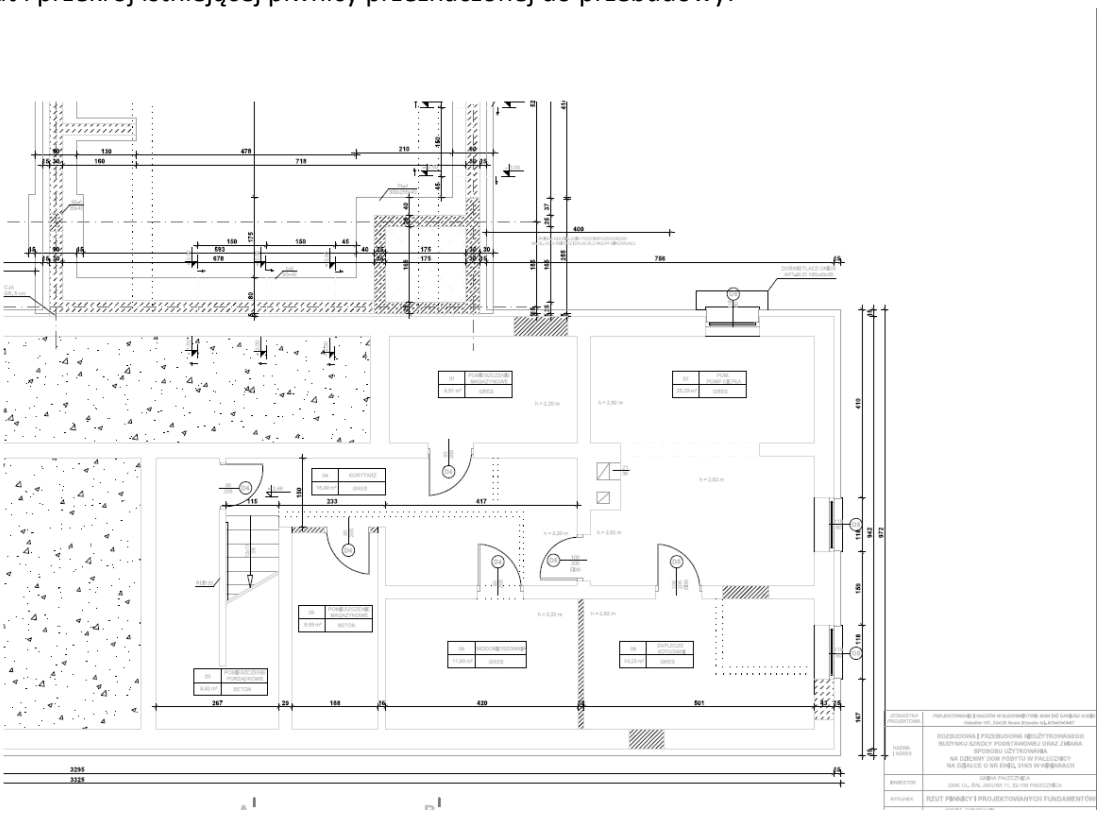
Bezpieczeństwo i ewakuacja

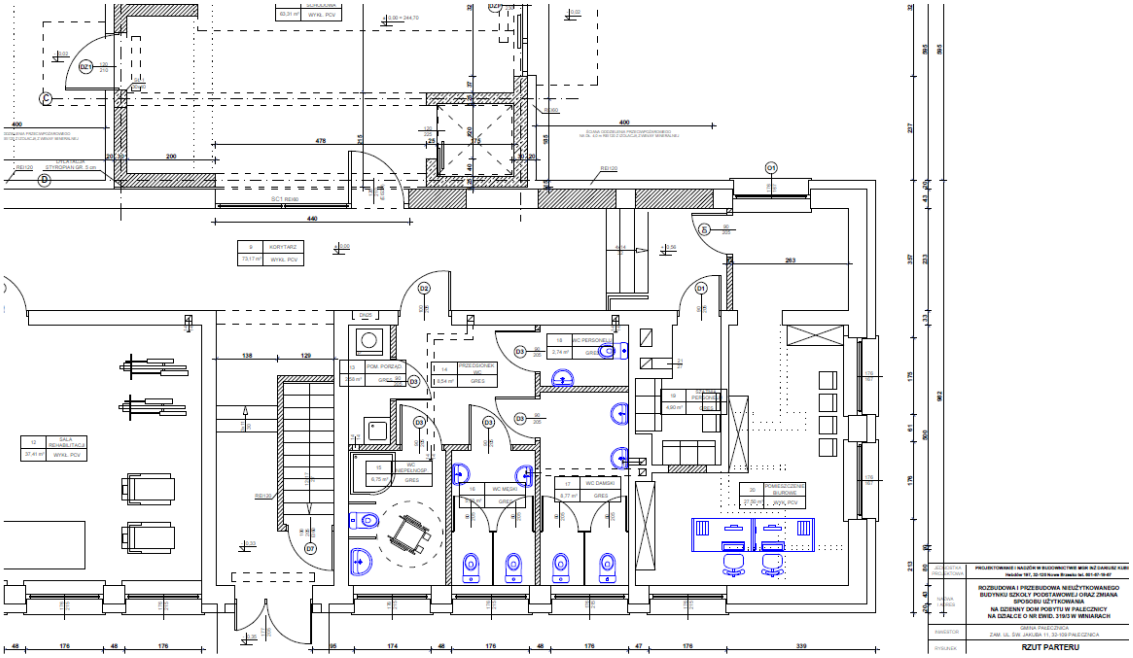
- Wykonanie dodatkowych dróg ewakuacyjnych
- Oznakowanie dróg ewakuacyjnych
- Montaż oświetlenia ewakuacyjnego
- Usunięcie materiałów łatwopalnych
- Zastosowanie osłon przyokiennych (zwiększenie ochrony)

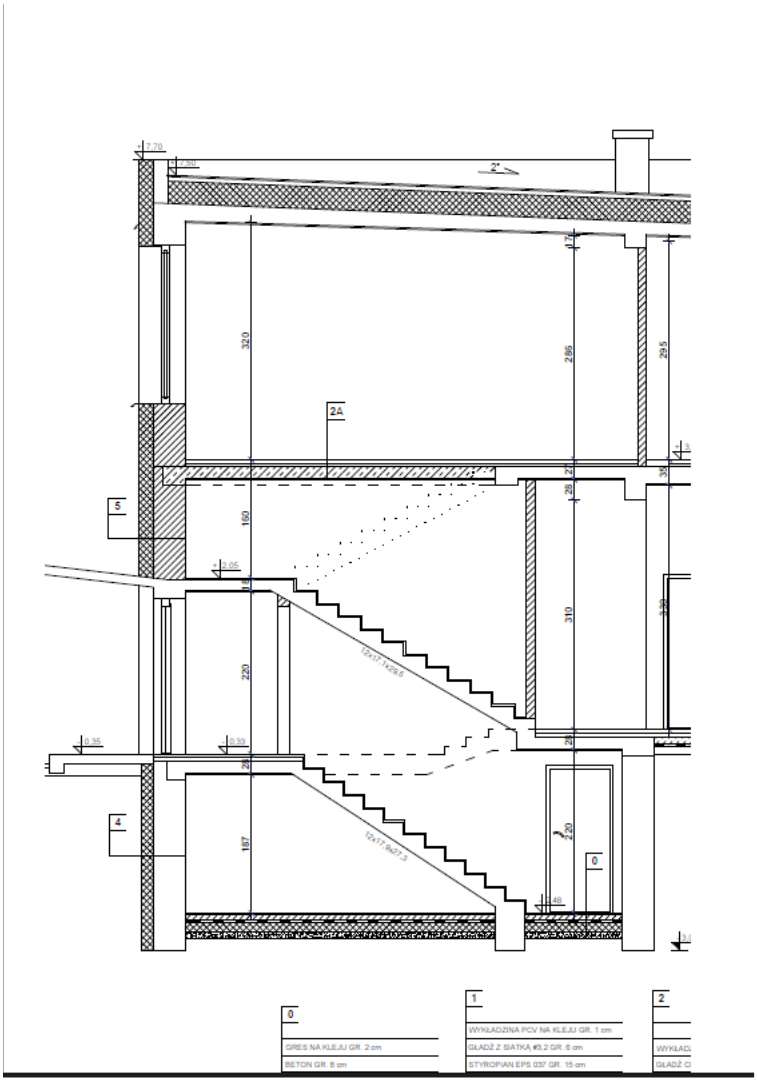
Charakter robót

- Modernizacja i adaptacja istniejącej przestrzeni (bez budowy nowego obiektu)
- Prace wielobranżowe (budowlane + instalacyjne + bezpieczeństwo)
- Podniesienie odporności obiektu na sytuacje kryzysowe

Rzut i przekrój istniejącej piwnicy przeznaczonej do przebudowy:




RZUT PARTERU



Zakres przedsięwzięcia obejmuje następujące roboty budowlane:
Przebudowa piwnicy Środowiskowego Domu Samopomocy w Winiarach w celu adaptacji na miejsce doraźnego schronienia.

Program funkcjonalno-użytkowy charakteryzuje oczekiwania inwestora – Gmina Pałecznica 32-109 Pałecznica ul. Świętego Jakuba 11, uwzględniając lokalne uwarunkowania terenowe i plany organizacyjne funkcjonowania. Program stanowi ramy odniesienia dla projektanta, pozostawiając mu częściową swobodę wprowadzenia własnych rozwiązań dla poprawy funkcjonalności lub ekonomiki obiektu przy spełnieniu minimalnych warunków granicznych postawionych przez inwestora. Wszystkie parametry obiektu oraz zaproponowane rozwiązania będą szczegółowo analizowane na etapie oceny i wyboru koncepcji architektonicznej.

Dokumentacja winna uwzględniać stan rzeczywisty przygotowania terenu do wykonania w/w zadania oraz wytyczne zawarte w wymaganiach Zamawiającego w zakresie przedmiotu zamówienia niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU). Do dokumentacji należy dołączyć specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych. Zamawiający umożliwi Wykonawcy zapoznanie się z nieruchomością, na której planowana jest inwestycja.

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (stan istniejący)
Zaprojektowanie zgodnie z wymaganiami Zamawiającego zawartymi w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym i obowiązującymi przepisami prawa między innymi z:

1) 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 (Dz.U.2021.2454 z poźn. zm.)
2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (Dz.U.2026.524 t.j.)
3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.)
4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U. 2025 poz. 932)
5) Inne wiążące przepisy prawa oraz normy aktualne i obowiązujące w zakresie, którego dotyczy niniejsza dokumentacja Obowiązkiem oferenta jest zastosowanie się do wskazanych przepisów oraz regulacji pokrewnych.
6) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (z.U.2022.1679 t.j.),
7) Rozporządzenie 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.2021.2458),
8) Szkice i rysunki Zamawiającego, stanowiące załącznik do PFU:
a) Zał. 1 kopia mapy zasadniczej.

1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
Wykaz właścicieli / zarządców działek:
Identyfikator działki 121404_2.0014.319/3, województwo małopolskie, powiat proszowicki, gmina Pałecznica, obręb Winiary, numer działki 319/3, właściciel Gmina Pałecznica, 32-109 Pałecznica, ul. św. Jakuba 11.

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2.1.Wymagania podstawowe
Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.2.Wymagania dotyczące architektury i konstrukcji
Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.3.Założenia funkcjonalno-użytkowe dla obiektu
Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania

2.4.Wymagania projektowe
Prace projektowe należy wykonać w zakresie niezbędnym do realizacji w/w zadania. Opracowanie projektowe winno obejmować cały zakres realizowanego zadania. Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać wymagania Zamawiającego określone w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym oraz przekazane przez Zamawiającego w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Urządzenia, technologie i materiały powinny być opisane i scharakteryzowane w sposób jednoznaczny i wyczerpujący. W projekcie niedopuszczalne jest użycie nazw własnych, nazw producentów oraz opisów wskazujących na jednego producenta. Wykonawca powinien uzgodnić dokumentację projektową z Zamawiającym. Każde opracowanie wchodzące w skład dokumentacji projektowej należy przekazać Zamawiającemu w 4 egz. wydrukowanych w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompletowanie – arkusze (kartki) powinny być ponumerowane oraz zszyte, zbindowane lub połączone w jedną całość inną techniką. Wykonawca powinien również przekazać Zamawiającemu wersję elektroniczną dokumentacji projektowej w formacie edytowalnym rysunki w formacie .dwg i .pdf oraz opisy w formacie .doc i .pdf na nośniku danych (płyta CD/DVD, pamięć USB) w ilości 1 sztuk. Zamawiający dopuszcza również wykonanie dokumentacji w formie elektronicznej opatrzoną kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

2.5 Wymagania wykonawcze

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

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,

Wyroby budowlane i materiały stosowane w zakresie wykonywanych robót budowlanych muszą spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające wymagane parametry. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. W celu zapewnienia współpracy z Wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót oraz dokonywania odbiorów, zamawiający przewiduje ustanowienie inspektora nadzoru.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór dokumentacji wraz ze zgodą właściwego organu na prowadzenie robót,
- odbiór robót zanikających,
- odbiór końcowy
- przegląd gwarancyjny,

Wszystkie materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje i opinie pozyska we własnym zakresie Wykonawca z upoważnienia Zamawiającego, który w tym celu udzieli mu stosownych upoważnień. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

2.6 Nadzór autorski

1) Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru autorskiego.

2) Nadzór autorski obejmuje czynności określone wymogami prawa budowlanego (art. 20 pkt. 4), w szczególności:

• stwierdzanie w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji inwestycji z projektem, poprzez udział w Radzie budowy lub wizytę na budowie (co najmniej 2 razy w miesiącu),

• uzgadnianie możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania takiego wniosku,

• opracowania i uzgodnienia dokumentacji rozwiązań zamiennych zgłoszonych przez Zamawiającego lub Wykonawcę w przypadku, gdy na etapie opracowywania dokumentacji niemożliwa była do przewidzenia sytuacja uniemożliwiająca wykonanie robót budowlanych zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

2.7 Ogólne warunki wykonania i odbioru robót

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na poziomie dobrym. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania wykonawcy. W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekaże wykonawcy całość terenu objętego realizacją przedmiotowego zamierzenia. Zabezpieczenie terenu pod zaplecze budowy należy do Wykonawcy robót. Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zabezpieczenia robót przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia terenu robót od następstw związanych z budową. Wyposażenie placu budowy w dojazd oraz niezbędne do budowy i obsługi budowy media oraz odprowadzenie lub wywiezienie wszelkich odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pozostaje w gestii wykonawcy i na

jego koszt. Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco usuwać z terenu budowy na własny koszt wszystkie odpady i opakowania powstałe przy wykonywaniu robót. Wykonawca zobowiązany jest do postępowania z odpadami w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzkiego, a w szczególności przestrzegania obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w tym:
ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 11 maja 2001r. o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz o opłacie produktowej. W celu należytego wykonania zobowiązań wynikających z ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach, Wykonawca nabywa własność odpadów (materiałów), uzyskanych w wyniku realizacji przedmiotu umowy. Przewiduje się wywóz materiałów rozbiórkowych na odległość do 10 km. Pozyskane w trakcie budowy materiały rozbiórkowe, nadające się do ponownego wykorzystania należy wywieźć na składowisko wskazane przez Zamawiającego. Miejsca składowania materiałów pochodzących z rozbiórki i nadających się do ponownego wykorzystania, oraz inne szczegółowe uwarunkowania wykonania robót Wykonawca uzgodni z Zamawiającym. Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Robót tymczasowych Zamawiający nie będzie opłacał odrębnie. Jako roboty tymczasowe Zamawiający traktuje, drogi tymczasowe, szalunki, dźwigi budowlane, odwodnienie robocze itp. Również koszty związane z placem budowy należą w całości do wykonawcy. Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, powinny być dopuszczone do stosowania w budownictwie i posiadać wszystkie wymagane dokumenty oraz odpowiadać co do jakości wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z 9 marca 2011r. ustanawiającym zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych. Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych (np. beton) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określą specyfikacji techniczne. Jeżeli Zamawiający zarządzi w trakcie realizacji robót dodatkowe badania, nie ujęte w obowiązujących normach i w rezultacie przeprowadzenia tych badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonawstwo robót są niezgodne ze Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę, zaś gdy wyniki badań wykażą, że materiały bądź wykonawstwo robót są zgodne z normami i specyfikacją techniczną, to koszty badań dodatkowych obciążą Zamawiającego. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli Zamawiającego będą w szczególności poddane:
- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym oraz projekty techniczne/wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy, - stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych,
- wyroby budowlane wytwarzane przez Wykonawcę na budowie np. beton będą poddane sprawdzeniom na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.
W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że jakość materiałów jest niezgodna z warunkami określonymi w umowie, Wykonawca usunie takie materiały z terenu budowy i zastąpi je innymi odpowiednimi materiałami w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. W przypadku wykonywania robót objętych umową w sposób niezgodny z wymaganiami określonymi w umowie, Zamawiający ma prawo zażądać zmiany sposobu wykonywania robót na sposób określony w umowie. W trakcie wykonywania umowy Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do zaleceń ze strony Zamawiającego, o ile nie narusza to obowiązującego prawa i postanowień umowy. Dla potrzeb

zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów Zamawiający przewiduje ustanowienie osób pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy. Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy,
- odbiory gwarancyjne przeprowadzane min. raz do roku w okresie gwarancji,
Przed odbiorem końcowym wykonawca przekaże zamawiającemu dokumentację budowy oraz dokumentację powykonawczą.

2.8 Inne ustalenia i zalecenia końcowe
Szczegółowe specyfikacje techniczne, przyjęte rozwiązania robót muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego. Materiały pochodzące z rozbiórek, stanowiące odpad są własnością Wykonawcy robót. Wykonawca będzie musiał zorganizować minimum dwie narady techniczne miesięcznie, celem omówienia postępu prac projektowych i ewentualnych problemów związanych z realizacją zamówienia. Wykonawca dołączy do projektów oświadczenia, iż są one wykonane zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz że zostały wykonane w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.

2.9 Kontrola i odbiór zadania
1) Zamawiający ma prawo do zapoznania się z przebiegiem i postępem prac na każdym etapie realizacji zadania,
2) Dokumentacja powinna być zapakowana w teczki (ponumerowane egzemplarze).
3) każdy egzemplarz musi stanowić odrębną całość zawierającą dokumentację techniczną wszystkich branż,
4) Zapłata za elementy wykonane i odebrane nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku dokonywania zmian w przekazanych elementach wynikających z dokonanych później uzgodnień, bądź pozyskanych opinii czy też decyzji. Za pracę zakończoną i odebraną, Zamawiający uznaje obiekt odebrany wg protokołu odbioru końcowego.

B. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Wykonawca jest zobowiązany wykonać przedmiot zamówienia spełniając wymagania ustawy Prawo budowlane i innych ustaw oraz rozporządzeń, obowiązujących norm, zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej. Wykonawca jest zobowiązany stosować reguły wynikające z ustawy Prawo zamówień publicznych. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania wizji lokalnej w terenie oraz do zdobycia wszelkich informacji, które mogą być konieczne do prawidłowej wyceny wartości, zamówienia, gdyż wyklucza się możliwości zwiększenia wynagrodzenia wykonawcy związanego z błędnym skalkulowaniem ceny lub pominięciem elementów niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy.

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

- Wykonawca pozyska we własnym zakresie wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.
- Przedmiotowe zamówienie obejmuje uzyskanie przez Wykonawcę wszystkich wymaganych przepisami uzgodnień, opinii, warunków, raportów i decyzji administracyjnych wymaganych do wykonania projektu budowlanego budowy hali magazynowej. W przypadku gdyby dla planowanego przedsięwzięcia wymagane było by uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (z powodu zaliczenia do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko), przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i uzyskanie tej decyzji będzie po stronie Wykonawcy.

- Przedmiotowe zamówienie obejmuje uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającej realizację pełnego zakresu przedmiotowego zamówienia.
- 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.

2. Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością - działka nr ewid. 319/3 w m Winiary gm. Pałecznica stanowi własność Gminy Pałecznica.

3. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych 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.
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 17 lutego 2026 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 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.
- Ustawa z dn. 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej;
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;

Uwaga:
W przypadku zmiany wymienionych wyżej przepisów lub wejścia w życie nowych regulacji prawnych należy opracować poszczególne materiały i uzyskać decyzje według nowych unormowań i przepisów.

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:

a) kopię mapy zasadniczej (załącznik nr 1 do PFU),
Uzyskanie mapy do celów projektowych leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
b) wyniki badań gruntowo-wodnych,
Uzyskanie badań gruntowo-wodnych leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
Uzyskanie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej/leśnej (w zależności od potrzeb) leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,

Uzyskanie zaleceń konserwatorskich w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
d) inwentaryzację zieleni,
Uzyskanie w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy. W związku z realizacją przedmiotowego budynku hali magazynowej przewiduje się konieczność usunięcia części krzewów/drzew mogących być w kolizji z zabudową tego obiektu. Usunięcie drzew i krzewów znajdujących się w kolizji z projektowanym budynkiem hali magazynowej będzie zrealizowane przez Wykonawcę.
e) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska, Uzyskanie w/w danych w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
f) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości, Uzyskanie pomiarów ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
g) inwentaryzację lub dokumentację obiektów budowlanych, jeżeli podlegają one przebudowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, rozbiórkom lub remontom w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące urządzeń naziemnych i podziemnych przewidzianych do zachowania oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania rozbiórek, Uzyskanie w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
h) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg publicznych, kolejowych lub wodnych,
Uzyskanie w zależności od potrzeb leży w gestii projektanta/Wykonawcy.
i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem:

1) Cena oferty powinna zawierać:

a) koszty związane z wykonaniem, uzgodnieniem i zatwierdzeniem dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych w oparciu o program funkcjonalno-użytkowy, przepisy techniczno-budowlane, normy i wytyczne w tym zakresie,
b) koszty związane z realizacją robót budowlanych objętych przedmiotem zamówienia,
c) koszty robót przygotowawczych (w szczególności zagospodarowania, zabezpieczenia i oznakowania terenu budowy, organizacji i utrzymania zaplecza budowy w tym podłączenia i zużycia wody i energii elektrycznej, dozoru budowy) oraz koszty robót tymczasowych niezbędnych do wykonania zadania,
d) koszty ubezpieczenia budowy
e) koszty badań i pomiarów określonych w obowiązujących przepisach,
f) koszty sprawowania nadzoru autorskiego,
g) koszty pośrednie obejmujące m.in.: prace personelu i kierownictwa budowy, koszty badań, pomiarów, koszty działalności laboratorium, koszty urządzenia, eksploatacji i likwidacji zaplecza (w tym zapewnienie energii, wody, łączności itp.), koszty oznakowania i zabezpieczenia robót, wydatki na BHP i Ppoż., należności za usługi obce na rzecz budowy,
h) koszty inwentaryzacji powykonawczej - wersja elektroniczna na nośniku CD oraz wersja papierowa,
i) koszty usunięcia wad przedmiotu umowy w okresie gwarancji i rękojmi za wady,
j) koszty utylizacji odpadów i materiałów nie nadających się do ponownego użytku,
k) koszty związane z uzyskaniem wszelkich uzgodnień i pozwoleń na wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz na bezpieczne i prawidłowe odprowadzanie wód gruntowych i opadowych z całego terenu budowy oraz miejsc związanych z prowadzeniem robót, w sposób zabezpieczający roboty oraz otoczenie przed uszkodzeniem,
l) koszty związane z uporządkowaniem terenu budowy i jego zaplecza łącznie z przywróceniem otoczenia inwestycji do stanu pierwotnego,
m) koszty zabezpieczenia/rozbiórki/odbudowy kolidujących elementów infrastruktury technicznej,
n) koszty podatków i wszelkich innych opat przewidzianych przepisami prawa,

o) pozyskanie dokumentacji formalno- prawnej, prawa do tymczasowego zajęcia terenu dla celów realizacji robót budowlanych, organizacji robót budowlanych i zaplecza Wykonawcy oraz poniesienie kosztów z tego tytułu należą do Wykonawcy.

2) Podstawowe przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem robót

Podstawowe przepisy prawne wskazano w części A punkt 1.2 niniejszego opracowania.

3) Informacje niezbędne do zaprojektowania robót

Wykonawca będzie ponosić wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia. Zamawiający udostępni i przekaże Wykonawcy wszelkie pozostające w jego dyspozycji dokumenty i informacje dotyczące nieruchomości, budynku, jego wyposażenia oraz infrastruktury technicznej. W zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji Zamawiający umożliwi Wykonawcy dokonywanie oględzin nieruchomości, w tym dokonywanie pomiarów, badań i koniecznych odkrywek. Po wykonaniu odkrywek i sprawdzeń Wykonawca na swój koszt przywróci element do stanu poprzedniego.

4) Szczególne uwarunkowania związane z wykonaniem robót budowlanych zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

5) Wytyczne dotyczące harmonogramu robót

Harmonogram prac i robót należy dostosować do planowanego postępu prac realizowanych w ramach budowy. Zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

6) Wytyczne dotyczące wykonawcy robót

Roboty powinien wykonać Wykonawca dysponujący personelem posiadającym odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Wykonawca ten powinien również znajdować się w odpowiedniej sytuacji ekonomicznej i finansowej. Zasoby posiadane przez Wykonawcę powinny odpowiadać stopniu trudności i wartości przedmiotu zamówienia. Szczegółowo zostaną określone po zakończeniu etapu projektowania.

7. Modyfikacje i wyjaśnienia treści PFU

W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmodyfikować treść niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego jako części zapytania ofertowego. Modyfikacje będą każdorazowo wiążące dla Wykonawców. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z prośbą o udzielenie wyjaśnień treści niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego. Prośbę taką należy sformułować na piśmie i przekazać Zamawiającemu w trybie określonym w zapytaniu ofertowym.