

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

## **Nazwa zadania:**

„Prace remontowe związane ze wzmocnieniem ściany piwnicznej z odtworzeniem ogrodzenia między działkami, wykonanie warstw podwórza na stropie, wykonanie podcienia wejściowego wraz z wymianą stolarek bramowych oraz wykonanie nowej warstwy wykończeniowej schodów do piwnicy w budynku zlokalizowanym przy ul. Rynek 22-24 w Grudziądzu w formule zaprojektuj i wybuduj”.

## **Adres obiektu budowlanego:**

Grudziądz, pow. grudziądzki, województwo kujawsko-pomorskie

Działka: nr 53 obręb 0045

## **Nazwy i kody:**

**45000000-7** Roboty budowlane

**45213000-3** Roboty budowlane w zakresie budowy domów handlowych, magazynów i obiektów budowlanych przemysłowych, obiektów budowlanych związanych z transportem

**71320000-7** usługi inżynierskie w zakresie projektowania architektonicznego

**71242000-6** przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

## **Nazwa i adres Zamawiającego:**

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o., Curie-Skłodowskiej 5-7, 86-300 Grudziądz

## **Osoba opracowująca program:**

Małgorzata Chałat, Łukasz Przybysz, Tomasz Mądro

**Grudziądz, 08.05.2024 r.**

- 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**
  - 1.1 Charakterystyczne parametry określające zakres robót budowlanych.**
  - 1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.**
  - 1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.**
- 2. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**
  - 2.1 Zakres zamówienia dotyczący dokumentacji projektowej.**
  - 2.2 Zakres zamówienia dotyczący robót budowlanych.**
  - 2.3 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.**
- 3. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego.**
  - 3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.**
  - 3.2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**
  - 3.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

## **1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.**

Inwestycja polegać będzie na zaprojektowaniu, uzyskaniu pozwoleń wraz z uzgodnieniami na prowadzenie robót budowlanych wraz z niezbędnymi robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. Rynek 22-24 w Grudziądzu, w formule zaprojektuj i wybuduj. Wykonawca zobowiązany będzie do opracowania niezbędnej dokumentacji umożliwiającej prowadzenie robót zgodnie z warunkami wskazanymi w niniejszym opracowaniu i wytycznymi.

Inwestor dysponuje pozwoleniem na budowę dla przedmiotowego budynku dot. remontu, jednakże nie obejmuje ono prac zawartych w niniejszym postępowaniu.

### **1.1 Charakterystyczne parametry określające zakres robót budowlanych.**

Prace prowadzone będą na działce o nr 53, obręb 0045 w Grudziądzu. Wykonawca zobowiązany będzie do kompleksowego opracowania dokumentacji, w skład której wchodzić będzie:

- opracowanie projektu koncepcyjnego z technologią, dany zakres powinien zostać dostarczony przez Wykonawcę do Zamawiającego w terminie 3 tygodni od dnia podpisania umowy w zakresie niniejszego postępowania. Zamawiający w terminie 2 tygodni od dnia dostarczenia przez Wykonawcę danego zakresu robót dokona ich weryfikacji. Wykonawca winien dostarczyć 1 egz. w formie papierowej, 1 egz. w formie elektronicznej na płycie CD.
- opracowanie projektu budowlanego i technicznego dla wszystkich niezbędnych branż inwestycji, dany zakres powinien zostać dostarczony przez Wykonawcę do Zamawiającego w terminie 3 tygodni od dnia zaakceptowania projektu koncepcyjnego wraz z technologią. Zamawiający w terminie 2 tygodni od dnia dostarczenia przez Wykonawcę danego zakresu robót dokona ich weryfikacji. (Wykonawca winien dostarczyć 5 egz. w formie papierowej oraz 1 egz. w formie elektronicznej na płycie CD).
- opracowanie projektu wykonawczego branży konstrukcyjnej (Wykonawca winien dostarczyć 3 egz. w formie papierowej oraz 1 egz. w formie elektronicznej na płycie CD)

- wykonanie opracowań technicznych niezbędnych branż wraz z uzgodnieniem opracowań z właściwymi gestorami sieci, Wykonawca winien dostarczyć 2 egz. w formie papierowej (w tym minimum 1 z uzgodnieniami) oraz 1 egz. w formie elektronicznej na płycie CD)
- uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych, uzgodnień i opinii,
- wykonanie robót zgodnie z zaakceptowaną dokumentacją, wszystkimi projektami, w zakresie tylko i wyłącznie określonym niniejszym PFU (wraz z uzyskaniem wymaganych przepisami uzgodnień)
- przed rozpoczęciem prac projektowych Wykonawca zobowiązany będzie do pozyskania na własny koszt niezbędnych materiałów, badań i sprawdzeń.

Budowę obiektu należy realizować ściśle w oparciu o:

- Zatwierdzony projekt budowlany i techniczny dla wszystkich branż inwestycji,
- Projekt wykonawczy branży konstrukcyjnej,
- Obowiązujące normy i normatywy w projektowaniu oraz przepisy prawa budowlanego,
- Izolacje termiczne (dla stropu podwórza od ul. Kościelnej) wykonać w oparciu o obliczenia izolacyjności cieplnej budynku i zgodnie z obowiązującymi przepisami o oszczędzaniu energii, względnie wszelkimi dalszymi regulacjami prawnymi.

Wykonawca również na koszt własny wykona wszelkie niezbędne badania, analizy, mapy niezbędne do prawidłowej realizacji zlecenia. Zakres zamówienia obejmuje:

- a) Opracowanie uzgodnionej i zatwierdzonej przez inwestora dokumentacji projektowej w oparciu o PFU,
- b) Uzyskanie wszelkich warunków, opinii, pozwoleń i uzgodnień, badań, w zakresie niezbędnym do opracowania pełnej dokumentacji projektowej,
- c) Opracowanie projektu budowlanego i technicznego dla wszystkich branż inwestycji zatwierdzonego przez Zamawiającego,
- d) Opracowanie i uzgodnienie z inwestorem projektu wykonawczego branży konstrukcyjnej,
- e) Uzyskanie pozwolenia na budowę,
- f) Wykonanie na podstawie opracowanej dokumentacji robót budowlanych w zakresie wskazanym w PFU.

Oferta dostarczona przez oferentów musi obejmować cały zakres prac niezbędnych do przygotowania inwestycji jej wykonania oraz odbioru robót w zakresie określonym niniejszym PFU. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania całego zakresu zamówienia i poniesienia wszelkich kosztów z tym związanych. Przedstawione w PFU wielkości i miary są parametrami szacunkowymi. Ostateczne wielkości zostaną ustalone na podstawie sporządzonej przez Wykonawcę dokumentacji projektowej. Zamawiający przewiduje realizację zadań w formie ryczałtowej. Przed złożeniem oferty Wykonawca musi odbyć wizytację terenu budowy oraz jego otoczenia w celu oceny, na własną odpowiedzialność, kosztów i ryzyka, wszystkich czynników koniecznych do przygotowania rzetelnej oferty, obejmującej wszelkie niezbędne prace przygotowawcze, zasadnicze i towarzyszące zarówno do prowadzenia robót budowlanych jak i przygotowania dokumentacji projektowej do uzyskania pozwolenia na budowę.

#### **1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.**

Przed przystąpieniem do wykonywania prac budowlanych w pierwszej kolejności należy opracować, z uwzględnieniem wykonywania wszystkich prac budowlanych dokumentację techniczno-projektową zgodnie z zakresem wymienionym w programie funkcjonalno – użytkowym. Etapy prac projektowych każdorazowo należy uzgodnić z Zamawiającym. Prace budowlane należy wykonać zgodnie z dokumentacją techniczną na podstawie decyzji administracyjnych lub innych pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych. Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z realizacją zadania:

- Przygotowanie terenu robót i jego koszty w ramach zamówienia,
- Wszystkie prace powinny być wykonywane w taki sposób aby ograniczyć do minimum możliwość zakłócenia spokoju osób mieszkających i użytkowników znajdujących się w bezpośredniej bliskości budowy,
- Wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac niezbędnych do wykonania w tym prace zabezpieczeniowe, porządkowe, systematyczny wywóz odpadów budowlanych,
- Za sprzęt i materiały pozostawione na terenie budowy odpowiada Wykonawca,
- Należy dokonać oględzin i wizji lokalnej w celu uzyskania niezbędnej informacji do dokonania prawidłowej wyceny.

- Wszystkie szkody powstałe podczas realizacji niniejszego zadania Wykonawca jest zobowiązany usunąć na własny koszt.
- Wykonawca zobowiązany jest do udzielenia gwarancji na wszystkie wykonane prace i elementy.

Podstawą opracowania dokumentacji są:

- 1) 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 (Dz.U. 2021 poz. 2454),
- 2) 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
- 3) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.).
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679),
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719 z póź. zm.),
- 6) Obowiązujące normy i normatywy w projektowaniu oraz przepisy prawa budowlanego,
- 7) Wizja lokalna terenu

### **1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj”, przedmiotowe zamówienie w szczególności obejmuje:

opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej budynku, zlokalizowanego przy ul. Rynek 22-24, na terenie działki o nr 53, obręb 0045 i uzyskanie stosownych dokumentów celem wykonania robót budowlanych polegających na remoncie obiektu handlowo-usługowego.

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

### **2.1 Zakres zamówienia dotyczący dokumentacji projektowej.**

Składowe dokumentacji projektowej:

- Projekt koncepcyjny:

Projekt Koncepcyjny należy wykonywać na początku planowania inwestycji w celu potwierdzenia wszystkich założeń funkcjonalnych opisanych w standardzie budowy i ich zgodności z zapisami przepisów technicznych oraz prawa lokalnego. Projekt koncepcyjny musi zostać uzgodniony z Zamawiającym/m

Projekt Technologii należy wykonać i uzgodnić z Zamawiającym przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę. Po zakończeniu budowy należy przekazać Zamawiającemu zaktualizowany rysunek zgodnie z najnowszym stanem.

- Projekt budowlany:

- Projekt zagospodarowania terenu,
- Projekt architektoniczno – budowlany opracowany na podstawie zaakceptowanego przez Zamawiającego projektu koncepcyjnego oraz projektu technologii.
- 

- Projekt techniczny zawierający:

- Projekt techniczny opracowany na podstawie projektu budowlanego,
- 

- Projekt wykonawczy dla branży konstrukcyjnej.

Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę należy przekazać kompletny projekt budowlany do Zamawiającego celem weryfikacji. Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę należy przekazać do Zamawiającego kopię potwierdzenie złożenia wniosku. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę należy przekazać do Zamawiającego ostateczny projekt budowlany wraz z oryginałem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innymi oryginalnymi dokumentami procesu inwestycyjnego. Kompletny projekt należy przekazać do Zamawiającego celem weryfikacji.

## **2.2 Zakres zamówienia dotyczący robót budowlanych.**

Należy prowadzić remont na podstawie wykonanych i zatwierdzonych projektów.

Wstępne założenia do wykonania robót:

- Wykonanie podcienia wejściowego w formie cofniętej witryny z drzwiami, z bocznymi przyświetlami prostopadłymi do witryn,
- Wykonanie bramy i drzwi wejściowych na dziedziniec od strony ul. Kościelnej,
- Wykonanie uwarstwień wraz z wykonaniem naświetla płyty dziedzińca,
- wzmocnienie zdegradowanej ściany piwnicznej od strony ul. Kościelnej z wprowadzeniem dodatkowych elementów konstrukcyjnych (słupy, podciągi, itp.)
- odtworzenie ogrodzenia oddzielającego działki budynków przy ul. Kościelnej 8 i ul. Rynek 22-24,
- Wykonanie zabezpieczenia na dachu z demontażem tymczasowej konstrukcji.
- Wykonanie nowej warstwy wykończeniowej schodów zewnętrznych do piwnicy od ul. Rynek.

## **2.3 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.**

Proces budowy:

Wykonawca jest odpowiedzialny za koordynację całego procesu budowy. Wykonawca wraz z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego mają wspólnie obowiązek monitorować postępy prac w ramach regularnych spotkań i narad co musi być udokumentowane w stosownych protokołach. Wykonawca jest zobowiązany do potwierdzenia wyboru materiału budowlanego z Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed wbudowaniem w obiekt.

Wykonanie robót:

Roboty wykonywać należy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującym prawem, jak również urzędowymi decyzjami, warunkami (szczególnie w zakresie bezpieczeństwa pracy, zdrowia i higieny) oraz wymaganiami przewidzianymi w obowiązujących normach PN, EN i Warunkach Technicznych Wykonania Robót.

Należy przestrzegać przepisów dotyczących utylizacji odpadów, pyłów i hałasu. Należy zadbać, aby przez cały okres budowy nie doszło do zanieczyszczenia gleby.



### **3. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego.**

#### **3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów.**

Zamawiający nie posiada dokumentów potwierdzających zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W ramach zadania zaprojektuj i wybuduj ma uzyskać wszelkie wymagane uzgodnienia, opinie i decyzje administracyjne niezbędnych dla zaprojektowania oraz wybudowania.

#### **3.2 Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**

Inwestor Oświadcza iż posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

#### **3.3 Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

Wykonawca przy realizacji niniejszego zamówienia jest zobowiązany do respektowania następujących przepisów:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 1994 r. z późn zm.)
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609)
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2454)
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)
- 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 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 z późniejszych zmianami)

- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych (Dz.U. 2009 nr 124, poz. 1030)
- 7) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 z późn. zm)
- 8) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 z późn. zm).
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia
- 10) o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 r. poz. 1493)
- 11) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 831)
- 12) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)
- 13) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 poz. 1518 z późn. zm.)
- 14) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. (Dz.U. 2001 nr 72 poz. 747 z późn. zm)