

PROGRAM FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY

dotyczący remontu gzymsu na budynku Zachodniopomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 44
dotyczy elewacji od strony ul. H.Pobożnego

Zamówienie obejmuje wykonanie:

- I. Dokumentacji projektowej
- II. Robót budowlanych obejmujących remont gzymsu
- III. Uzyskanie niezbędnych pozwoleń i zgód.

Inwestor:

IZBA ADMINISTRACJI SKARBOWEJ W SZCZECINIE UL.
ROOSEVELTA 1, 2 70-525 SZCZECIN

Adres zadania:

Zachodniopomorski Urząd Celno-Skarbowy
ul. Małopolska 44
70-515 Szczecin
Działka nr 1/1 w obrębie 1029
326201_1.1029.1/1

Data opracowania:

Marzec 2025

Autor opracowania

Izba Administracji Skarbowej w Szczecinie
Wydział Zarządzania i Administrowania Nieruchomościami

Program funkcjonalno-użytkowy został sporządzony 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. z 2021 r., poz. 24

Nazwy i kody CPV:

Klasyfikacja robót wg Wspólnego Słownika Zamówień

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
71300000-1 Usługi inżynieryjne
45000000-7 Roboty budowlane
45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków
45262000-1 Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe
45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45113000-4 Roboty elewacyjne
45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. CZEŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1.2.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji budowlanych, wykończenia, zagospodarowania terenu – w stosunku do opracowania dokumentacji projektowej i realizacji remontu gzymsów

1) Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

2) Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

2. CZEŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

2.2. Oświadczenie Zamawiającego o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

2.3. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

3. ZAŁĄCZNIKI

1. Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.04.2025 r. – zalecenia konserwatorskie

1. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie niezbędnych informacji do opracowania założeń, wykonania dokumentacji projektowej oraz realizacji na jej podstawie robót budowlanych na budynku Zachodniopomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 44, polegających na remoncie gzymsu, od strony ul. Henryka Pobożnego.



1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

Budynek biurowy o powierzchni zabudowy 826,10 m² powierzchni całkowitej 4179 m², kubaturze 19739m³

Minimalny zakres robót budowlanych:

- skucie pozostałych luźnych elementów tynku,
- oczyszczenie i skucie osypujących się elementów uszkodzonego gzymsu,
- odtworzenie gzymsów z zachowaniem istniejących profili i uzupełnienie tynków ,
- malowanie gzymsów farbą elewacyjną odzwierciedlającą obecny istniejący kolor elewacji.



1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Budynek z 1914 r. 5-cio kondygnacyjny całkowicie podpiwniczony. Zajmuje narożną działkę [Dz nr 1/1] pomiędzy ul. Henryka Pobożnego a Małopolską.

Ze względu na wysokość zaliczany jest do budynków średniowysokich.

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zakres całości zadania ma charakter remontowy. Głównym celem remontu jest wyeliminowanie zagrożenia dla osób poruszających się w obrębie obiektu.

Zamawiający oczekuje, że w wyniku przeprowadzonych prac zostanie osiągnięty cel w postaci naprawy gzymsu na budynku od strony ul. H. Pobożnego i zlikwidowanie zagrożeń spowodowanych możliwością odpadania luźnych fragmentów gzymsu.

Niezbędna jest ocena obecnego stanu technicznego i zaprojektowanie prac a następnie przeprowadzenie robót budowlanych.

Funkcje i zagospodarowanie nie zostaną zmienione, planowane prace mają charakter odtworzeniowy. Wykonanie zamówienia powinno być zgodne z obowiązującymi normami, aktualnymi warunkami technicznymi i innymi obowiązującymi przepisami.

Pełna odpowiedzialność za osiągnięcie zakładanego celu spoczywa na Wykonawcy.

Właściwości funkcjonalno-użytkowe przedmiotu zamówienia powinny odpowiadać wymaganiom obowiązujących regulacji prawnych w tym zakresie. Obiekt jest użytkowany a zatem planowanie realizacji wykonywania robót należy dokonać tak, aby nie zakłócić funkcjonowania pracy użytkowników obiektu.

W rejonie budynku odbywa się ruch drogowy. Przy planowaniu oraz realizacji prac remontowych konieczne jest uwzględnienie odpowiednich środków zabezpieczających drogi i chodniki, tak aby zapewnić bezpieczeństwo uczestnikom ruchu oraz minimalizować zakłócenia w ich użytkowaniu. Zabezpieczenie dróg i chodników należy dokonać z uwzględnieniem tych wymagań, wybierając metodę wykonania prac remontowych.

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach

powierzchniowo-kubaturowych, ustalone zgodnie z najnowszą opublikowaną w języku polskim Polską Normą PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, jeżeli wymaga tego specyfika obiektu budowlanego, w szczególności:

- a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji,
Nie dotyczy
- b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni ruchu w powierzchni netto,
Nie dotyczy
- c) inne powierzchnie, jeżeli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników,
Nie dotyczy
- d) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.
Nie dotyczy

1.2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Remont gzymsu na budynku Zachodniopomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Szczecinie przy ul. Małopolskiej 44, przewiduje się w ramach jednego zadania i w jednej procedurze zamówień w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Zamawiający oczekuje, że Wykonawca wykona dokumentację projektową i po zaakceptowaniu przez Zamawiającego na jej podstawie wykona prace remontowe.

1.2.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy, architektury, konstrukcji, instalacji budowlanych, wykończenia, zagospodarowania terenu – w stosunku do opracowania dokumentacji projektowej i realizacji remontu gzymsów.

- 1) Ustalenie uwarunkowań formalno-prawnych.
- 2) Opracowanie dokumentacji projektowej remontu gzymsów z określeniem sposobu i zakresu przywrócenia ich do stanu pierwotnego. Wykonawca jest zobowiązany uwzględnić w rozwiązaniach projektowych uwagi Zamawiającego i jego wytyczne, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną. (w 2 egz. w formie papierowej i 1 egz. w wersji elektronicznej (na płycie CD/DVD w formacie pdf, docx i dwg)
Odnosząc się do wykończenia zewnętrznego elewacji należy zastosować dotychczasową kompozycję, kolorystykę oraz detale architektoniczne. Szczegółowe propozycje i rozwiązania w tym zakresie należy określić na etapie wykonywania dokumentacji projektowej w porozumieniu z Zamawiającym.
- 3) Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
- 4) Opracowanie kosztorysu inwestorskiego.
- 5) Opracowanie specyfikacji technicznej wykonanie i odbioru robót.
- 6) Opracowanie harmonogramu robót remontowych.
- 7) Uzyskanie wszelkich wymaganych uzgodnień i opinii, niezbędnych do realizacji robót budowlanych, niewymagających i wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na roboty budowlane.
- 8) Wykonawca ma obowiązek uzgodnić rozwiązania projektowe i ewentualne zmiany z Zamawiającym
- 9) Wszelkie niezbędne materiały, konieczne do wykonania opracowania projektowego przedmiotu zamówienia Wykonawca pozyska na własny koszt i we własnym zakresie.
- 10) Wykonanie prac remontowych wskazanych w oparciu o uzgodniony i zatwierdzony przez Zamawiającego projekt wykonawczy.
- 11) Przedstawienie do akceptacji Zamawiającemu materiałów i urządzeń objętych zamówieniem, przed ich wbudowaniem lub montażem.
- 12) Zapewnienie niezbędnego nadzoru nad robotami,
- 13) Sporządzenie dokumentacji powykonawczej zrealizowanych prac,
- 14) Odbiór wykonanych prac.
- 15) Udzielenie gwarancji/rękojmi na wykonane prace budowlane.

1) Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych.

Wykonawca powinien uwzględnić realizację zadania z uwzględnieniem stanu istniejącego i potrzeb Zamawiającego. Po przeprowadzonych pracach remontowych dotychczasowa funkcja obiektu pozostanie bez zmian.

2) Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

- a. Zamawiający wymaga aby Wykonawca posiadał doświadczenie w realizacji robót o podobnym zakresie i rodzaju oraz będzie dysponować potencjałem technicznym i kadrowym umożliwiającym wykonanie planowanych prac. Wszystkie roboty budowlane należy prowadzić przez osoby przeszkolone i uprawnione oraz pod nadzorem osób uprawnionych.
- b. Wykonawca zapozna się z terenem przewidzianym do remontu, warunkami prowadzenia prac.

Wykonawca zorganizuje zaplecza budowy, będzie kierował ekipą remontową i pełnił ciągły nadzór nad prowadzonymi robotami. Wykonawca będzie zobowiązany do usunięcia wszelkich odpadów z terenu prac budowlanych wraz z udokumentowaniem utylizacji odpadów jeżeli takowe są wymagane.

Wykonawca zabezpieczy w odpowiedni sposób drogi i chodniki wybierając metodę wykonania prac remontowych. Następstwa jakiegokolwiek błędu i szkód spowodowanych przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczaniu oraz realizacji robót zostaną poprawione przez Wykonawcę na własny koszt, jeśli wymagać tego będzie Zamawiający.

Wykonawca musi przewidzieć wykonanie prac uwzględniając charakterystyczne w tym okresie warunki pogodowe. Do Wykonawcy należy takie zorganizowanie pracy oraz zaplanowanie robót w okresie realizacji, aby przestoje w pracy z powodu złych warunków atmosferycznych nie występowały lub w minimalnym stopniu wpływały na postęp prac. Zamawiający nie przewiduje dodatkowych kosztów, mogących powstać w wyniku niekorzystnych warunków atmosferycznych.

- c. Roboty remontowe będą wykonywane zgodnie z zatwierdzoną przez Zamawiającego dokumentacją projektową, harmonogramem, wiedzą i doświadczeniem Wykonawcy oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

Wykonawca zrealizuje roboty budowlane z zachowaniem należytej staranności, wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa budowlanego i przepisami techniczno-budowlanymi oraz przy zachowaniu przepisów bhp, p.poż. i sanitarno-higienicznych.

Wykonawca ma obowiązek zorganizować i przeprowadzić roboty w sposób bezpieczny, niestwarzający zagrożenia dla osób przebywających na terenie robót budowlanych.

Roboty będą wykonywane na czynnym obiekcie oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Wykonawca ma obowiązek w taki sposób realizować roboty, by w sposób minimalny utrudniać funkcjonowanie obiektu. Prace uciążliwe, głośne, powodujące znaczące zapylenie itp. należy prowadzić w godzinach uzgodnionych z Zamawiającym.

- d. Wykonawca będzie odpowiedzialny za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót.

Wszystkie materiały budowlane zastosowane przez wykonawcę podczas budowy muszą być przed zakupem zaakceptowane przez Inwestora i projektanta oraz muszą być dopuszczone są do obrotu i stosowania na terytorium RP.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Obowiązujące przepisy i akty prawne.

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

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W przypadku wymagań zobowiązujących do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę, oświadczenie oraz pełnomocnictwo do reprezentowania Zamawiającego zostanie przekazane po zgłoszeniu przez Wykonawcę.

2.3. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.).
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz program funkcjonalno - użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454).
- 5) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213).
- 6) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650 z późn. zm.).

2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych

- 1) kopia mapy zasadniczej - jeżeli będzie wymagana, to do realizacji w zakresie wykonawcy
- 2) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów – nie dotyczy,
- 3) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków. Budynek nie jest obiektem zabytkowym, ale znajduje się w gminnym spisie zabytków.
- 4) inwentaryzacja zieleni - nie wymagane,
- 5) dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska, - nie dotyczy
- 6) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości, - nie dotyczy
- 7) 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 zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek, - wytyczne ujęto w niniejszym opracowaniu
- 8) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych, - nie dotyczy
- 9) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem – ujęto w niniejszym opracowaniu
- 10) poglądowa dokumentacja fotograficzna – zalecenia wizja lokalna nieruchomości