

Zamawiający:

Gmina Miasto Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, w imieniu której działa Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY (PFU)

Nazwa zamówienia:

Wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zadania pn.: wykonanie miejsca do gromadzenia odpadów stałych na działce budowlanej nr ew. 11563/2, 11564/2 i 11568 przy ul. Sejneńskiej w Suwałkach obsługującej budynki przy ul. Sejneńskiej 3 i 5 w Suwałkach wraz z wykonaniem przyłącza kablowego, oświetlenia wewnątrz wiaty oraz systemu kontroli dostępu i monitoringu.

Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień:

Kod CPV: 71220000-6 – Usługi projektowania architektonicznego

Kod CPV: 71320000-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Kod CPV: 71420000-8 – Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

Kod CPV: 45110000-1 – Rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

Kod CPV: 45000000-7 – Roboty budowlane

Kod CPV: 32323500-8 – Urządzenia do nadzoru wideo

Kod CPV: 32321200-1 – Urządzenia audiowizualne

Kod CPV: 32240000-7 – Kamery telewizyjne - monitoring

Kod CPV: 45310000-3 – Roboty instalacyjne elektryczne

Opracował:

Piotr Bujwid – Inspektor nadzoru robót budowlanych

Zdzisław Cichanowicz – Inspektor nadzoru robót elektrycznych

Suwałki, dnia 05 sierpnia 2026r.

DYREKTOR
do Eksploatacji
Bujwid
Wojciech Bujwid

I. Opis przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia w formule „zaprojektuj i wybuduj” obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej wielobranżowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz realizację robót budowlanych polegających na wykonaniu miejsca do gromadzenia odpadów stałych na działce budowlanej nr ew. 11563/2, 11564/2 i 11568 przy ul. Sejneńskiej w Suwałkach obsługującej budynki przy ul. Sejneńskiej 3 i 5 w Suwałkach wraz z wykonaniem przyłącza kablowego, oświetlenia wewnątrz wiaty oraz systemu kontroli dostępu i monitoringu.

W związku z planowanym występowaniem przed właściwym miejscowo podmiotami administracji w celu uzyskania pozwolenia na budowę, Zamawiający informuje, iż udzieli reprezentantowi Wykonawcy niezbędne wymagane upoważnienia.

II. Opis stanu istniejącego.

Teren przeznaczony pod realizację wiaty śmietnikowej zlokalizowany jest w głębi podwórza budynków przy ul. Sejneńskiej 3 i 5. Stanowi on obszar utwardzony o istniejącej, zdegradowanej nawierzchni betonowej, obecnie wykorzystywany jako miejsce gromadzenia pojemników na odpady komunalne.

Przedmiotowy teren od strony wschodniej i zachodniej ograniczony jest istniejącą zabudową gospodarczą, natomiast od strony północnej graniczy z działkami sąsiednimi, niebędącymi własnością Inwestora, porośniętymi roślinnością i częściowo zabudowany budynkami gospodarczymi.

Działki sąsiednie o nr 11798 oraz 12203, podobnie jak teren inwestycji, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (uchwalonego Uchwałą nr LXI/806/2023 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 września 2023r.) znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 9KP przeznaczonym w ramach przeznaczenia podstawowego pod parking publiczny obsługujący zabudowę położoną w pierzei ulicy Sejneńskiej, a w ramach przeznaczenia dopuszczalnego pod przestrzeń publiczną z ogródkami gastronomicznymi, małą architekturę i wiaty usługowe na potrzeby funkcji gastronomicznej oraz imprez masowych. Natomiast działka sąsiednia nr 11561 znajduje się na terenie o symbolu 16U przeznaczonym pod teren zabudowy usługowej oraz funkcję mieszkalną w zabudowie śródmiejskiej powyżej parteru i w parterze od strony parkingu oznaczonego symbolem 9KP. Z uwagi na zabudowę gospodarczą oraz pas roślinności na działce nr 11561 w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, budowa nowej wiaty śmietnikowej nie będzie kolidowała z funkcją podstawową i dopuszczalną określoną w MPZP.

Istniejące zagospodarowanie terenu oraz ograniczenia przestrzenne wynikające z usytuowania zabudowy uniemożliwiają lokalizację wiaty w sposób w pełni zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. W związku z tym, Zamawiający uzyskał zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie minimalnych odległości nowej zabudowy od granicy działki.

W związku z powyższymi uwarunkowaniami i istniejącymi ograniczeniami terenowymi, Inwestor planuje realizację zamykanej wiaty śmietnikowej w konstrukcji stalowej, wyposażonej w system kontroli dostępu oraz monitoring wizyjny, wraz z wymianą zniszczonej nawierzchni na nową z kostki betonowej i częściowo trawnika.

W ramach rozwiązań zamiennych Zamawiający zobowiązany jest wykonać nasadzenia zieleni wysokiej wraz z trawnikiem od strony północnej, wzdłuż granicy z działkami nr 11561 i 12225, zgodnie z posiadaną pozytywną opinią nr 114/NZ/2026 Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku.

III. Zakres prac remontowo-budowlanych do wykonania.

Roboty budowlane:

1. Rozebranie istniejącej nawierzchni z betonu oraz wykonanie nowej nawierzchni z kostki betonowej 10x20cm w kolorze szarym pod montaż wiaty śmietnikowej o wymiarach zgodnych z Załącznikiem nr 1 do PFU.
2. Wykonanie wiaty z konstrukcji stalowej o wymiarach 4,5x5,0m.
3. Wykonanie zadaszenia wiaty śmietnikowej w konstrukcji stalowej.
4. Zabudowa części ścian siatką jako zabezpieczenie przed dostępem ptaków.
5. Wykonanie drzwi stalowych o szerokości 140cm wypełnionych siatką z samozamykaczem i stopką blokującą zamknięcie.

Roboty elektryczne:

1. Wykonanie rowu kablowego o głębokości 0,7m, szer. 0,4m i ok. 20m długości między złączem kablowym zlokalizowanym przy ścianie budynku przy ul. Sejneńskiej 3, a planowaną wiatą śmietnikową.
2. Ułożenie kabla zasilania WLZ-tu YKYżo 3x2,5mm² do wiaty śmietnikowej. Ponad kablem ułożyć taśmę ostrzegawczą.
3. Podłączenie zasilania z istniejącej tablicy administracyjnej (TA) w złączu kablowym zlokalizowanym przy ścianie budynku przy ul. Sejneńskiej 3 na oddzielnym obwodzie o zabezpieczeniu S 301 B10A.
4. Wykonanie instalacji elektrycznej i teletechnicznej w wiacie śmietnikowej wraz z rozdzielnicą z kompletnym wyposażeniem.
5. Zamontowanie lamp oświetleniowych z czujką ruchu 10W 4000K 12001 IP65.

Roboty teletechniczne:

1. Wykonanie w wiacie śmietnikowej systemu kontroli dostępu z czytnikiem breloków zbliżeniowych oraz elektrozwarą.
2. Wykonanie instalacji telewizji przemysłowej (monitoring): kamera color – Vu 8 MPix/2,8mm, IR 30m, karta archiwizacyjna wideo 256GB, punkt dostępowy AP WiFi 2,4GHz (możliwość archiwizacji danych bezprzewodowo).
3. Dostarczenie 60 szt. breloków zbliżeniowych i zaprogramowanie w sposób ustalony z Zamawiającym.

IV. Obowiązki Wykonawcy:

1. Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej (wszystkie branże) obejmującej cały zakres z pkt. III celem uzyskania pozwolenia na budowę we właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanej.
2. Uzyskanie akceptacji Zamawiającego wykonanej przez siebie dokumentacji technicznej.
3. Uzyskanie wszelkich niezbędnych do wykonania zamówienia opinii, uzgodnień, pozwoleń wymaganych przepisami prawa.
4. Realizacja robót będących przedmiotem umowy zgodnie ze złożoną ofertą i zawartą umową.
5. Wyniesienie pojemników na odpady z istniejącego miejsca gromadzenia odpadów i ustawienie ich poza miejscem prowadzenia prac budowlanych w lokalizacji uzgodnionej z Administratorem budynków.

6. Realizacja robót będących przedmiotem umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów prawa, technologii, norm i warunków technicznych.
7. Zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót oraz utrzymanie stanu technicznego i prawidłowości oznakowania miejsca realizacji robót przez cały czas ich trwania. Prace będą prowadzone w sposób nieutrudniający normalnego użytkowania terenów przyległych, w tym parkingu. Należy założyć, że prace o dużym natężeniu hałasu (np. kucie) będą prowadzone w godzinach 7-16. Obiekt każdego dnia po zakończeniu prac powinien być zabezpieczony przed dostępem osób postronnych.
8. Zapewnienie zaplecza technicznego i socjalnego dla potrzeb budowy, bieżącego utrzymania porządku i czystości na stanowiskach pracy oraz kompleksowego uprzątnięcia miejsc wykonywania robót i ciągów komunikacyjnych codziennie po zakończeniu prac oraz wywozu wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizowanych robót z zapewnieniem ich utylizacji, bez dodatkowego wynagrodzenia.
9. Sporządzenie dokumentacji powykonawczej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zgodnie z prawem budowlanym.

V. Dokumentacja projektowa winna obejmować:

- dokumentację projektową budowlaną wg. zakresu z pkt. III + informacja BIOZ – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- dokumentację projektową techniczną wg. zakresu z pkt. III oddzielnie dla każdej z branż – po 4 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DWG,
- przedmiary robót oddzielnie dla każdej z branż – 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + RDS,
- kosztorysy inwestorskie oddzielnie dla każdej z branż – 2 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + RDS,
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – 1 egz. + wersja elektroniczna z rozszerzeniem PDF + DOC,
- wersję elektroniczną dokumentacji na nośniku USB zabezpieczonym przed modyfikacją.

VI. Część informacyjna.

Wymagania względem dokumentacji projektowej:

Zamawiający informuje, że posiada:

- 1) postanowienie o udzieleniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych względem minimalnej odległości miejsc gromadzenia odpadów stałych od granicy działki z dnia 27.07.2026r. znak AGP.6740.36.2026.IG
- 2) pozytywną opinię Nr 114/NZ/2026 Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku, znak NZ.7740.28.2026 z dnia 18.05.2026r.
- 3) pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Suwałkach znak S.5152.620.2025.AS z dnia 19 lutego 2026r.

Dokumentacja objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania Zamawiającemu oraz z ww. dokumentami. Opracowania powinny być kompletne z punktu widzenia celu, któremu mają służyć oraz wykonane ze szczególną starannością i dbałością. Wszystkie rozwiązania projektowe i ich zakres należy ustalić z Zamawiającym. Przyjęcie do dalszych uzgodnień założeń projektowych

nieuzgodnionych z Zamawiającym stanowi ryzyko Wykonawcy i może zostać przez Zamawiającego zmienione. Dokumentacja projektowa powinna być opracowywana w uzgodnieniu z Zamawiającym

Gdziekolwiek w zapisach projektu przywołane zostaną konkretne przepisy, normy, wytyczne i katalogi, będą obowiązywać postanowienia najnowszego ich wydania lub wydania poprawionego.

Dokumentacja powinna zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych, opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu zamówienia.

Wymagania szczegółowe względem dokumentacji projektowej:

1. Projekty dotyczące budowy/przebudowy urządzeń infrastruktury muszą bezwzględnie zawierać aktualne i zaktualizowane warunki techniczne budowy lub przebudowy.
2. Należy unikać nazw własnych producentów lub wyrobów.
3. Egzemplarze projektu budowlanego muszą zawierać oryginalne uzgodnienia.
4. Wszelkie kopie dokumentów zamieszczonych w dokumentacji projektowej winny być poświadczone za zgodność z oryginałem przez autora projektu.
5. Wszystkie opracowania projektowe należy wykonać w szacie graficznej, która spełnia następujące wymagania:
 - a. zapewnia czytelność, przejrzystość i jednoznaczność treści,
 - b. jest zgodna z wymaganiami odpowiednich przepisów, norm i wytycznych,
 - c. część rysunkowa będzie wykonana przejrzystie i czytelnie, z dostosowaniem skali do wielkości rysunku,
 - d. rysunki będą wykonane wg zasad rysunku technicznego,
 - e. każdy rysunek powinien być opatrzony metryką, podobnie jak strony tytułowe i okładki.
6. Rysunki nie mogą być sklejane z arkuszy mniejszych formatów i nie mogą posiadać elementów naklejanych lub poprawek ręcznych. Każdy rysunek w projekcie budowlanym i technicznym (oraz w innych opracowaniach) winien posiadać tabelkę z podaniem tytułu oraz nr rysunku.
7. Wykonawca dokumentacji projektowej ponosi pełną odpowiedzialność za adaptację typowych rozwiązań elementów prefabrykowanych, jeżeli takie zastosuje. Dokumentację należy przygotować również w formie elektronicznej edytowalnej (formaty plików: .dwg, .doc, .docx, .xls, .rds7) oraz w formacie .pdf. Zamawiający nie dopuszcza opisów do projektów oraz rysunków zeskanowanych do formatu .pdf.
8. Wersja elektroniczna dokumentacji powinna zostać zapisana w sposób odzwierciedlający wersję papierową tj. w sposób umożliwiający jej odczyt zgodnie z chronologią wersji papierowej (można zastosować numerację poszczególnych plików). Dodatkowo wersja elektroniczna nieedytowalna projektu budowlanego oraz projektu technicznego powinna zostać przygotowana w jednym pliku scalającym każde z tych opracowań. W przypadku konieczności wykonania w dokumentacji poprawek i uzupełnień po przekazaniu wersji elektronicznej Zamawiającemu, należy bezwzględnie dokonać w niej korekty i ponownie dostarczyć Zamawiającemu. Dokumentację w wersji elektronicznej należy przekazać na nośnikach danych umożliwiających jej odczytanie oraz udostępnianie (pamięć USB).
9. Podpisy projektanta i sprawdzającego w każdym opracowaniu powinny być oryginalne oraz opatrzone imienną pieczęcią autora i sprawdzającego wraz z numerem uprawnień.
10. Wszystkie plansze zagospodarowania terenu powinny posiadać kompletne uzgodnienia (Zamawiający dopuszcza – w przypadku braku możliwości pozyskania 4 egzemplarzy

oryginalnych uzgodnień – zamieszczenie skanów uzgodnień potwierdzonych za zgodność z oryginałem, wyjątek ten nie dotyczy uzgodnień rzeczoznawców).

Projekt budowlany i projekty techniczne należy opracować zgodnie z obowiązującymi przepisami, między innymi z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 2454),
- obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (Dz. U. z 2026r. poz. 524 tj.),
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. poz. 1679 tj.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 tj. ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021r. , poz. 2458).

VII. Załączniki.

1. Załącznik graficzny do wniosku o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.
2. Schemat rozplanowania wiaty śmietnikowej.
3. Postanowienie o udzieleniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych względem minimalnej odległości miejsc gromadzenia odpadów stałych od granicy działki z dnia 27.07.2026r. znak AGP.6740.36.2026.IG
4. Opinia Nr 114/NZ/2026 Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku, znak NZ.7740.28.2026 z dnia 18.05.2026r.
5. Pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Suwałkach znak S.5152.620.2025.AS z dnia 19 lutego 2026r.

Opis Przedmiotu Zamówienia opracował:

1. Piotr Bujwid – branża budowlana

INSPEKTOR NADZORU
Robót budowlanych

mgr inż. Piotr Bujwid
Upr. bud. MAZ/0705/WBKb/17

2. Zdzisław Cichanowicz – branża elektryczna

INSPEKTOR NADZORU
ROBÓT ELEKTRYCZNYCH
Uprawnienia Budowlane PDL/0171/020E/09

Zdzisław Cichanowicz