

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu***



Sporządził:

mgr inż. Adam Dziki

Zatwierdzam:

.....  
Data: .....

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu*

---

### **PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia realizowanego w trybie zamówienia publicznego przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. (zwany dalej Zamawiającym), jest:

- **opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie przebudowy, rozbudowy i dostosowania instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu,**
- **uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, jeżeli sposób i zakres projektowanych prac będzie wymagał,**
- **sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.**

### **ZAMAWIAJĄCY**

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.** ul. Matejki 57, 60-770 Poznań  
wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS 0000483352, NIP: 2090002942, REGON: 302538131

### **LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, ulica Matejki 57**

**nr działki: nr działki 31, nr arkusza 12, obręb 39 Łazarz**

**Budynek jest elementem zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX – wiecznego Poznania wpisanych do rejestru zabytków pod nr A 378 decyzją z 16.02.1993r.**

### **WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71.32.00.00-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją

**SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

I.	CZEŚĆ OPISOWA.....	4
1.	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	4
1.1.	Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz zakres robót budowlanych budynku .....	4
1.2.	Charakterystyka budynku .....	5
1.3.	Zakres przedmiotu zamówienia .....	5
2.	WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	6
2.1.	Wymagania dla instalacji oświetleniowej.....	6
3.	WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU PRAC PROJEKTOWYCH.....	6
3.1.	Zakres prac projektowych.....	6
3.2.	Dokumentacja powinna obejmować:.....	7
3.3.	Warunki wykonania i odbioru prac projektowych .....	8
II.	CZEŚĆ INFORMACYJNA .....	10

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu*

---

### **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

#### **1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem Zamówienia jest:

- **kompleksowe opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie przebudowy, rozbudowy i dostosowania instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu,**
- **uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, jeżeli sposób i zakres projektowanych prac będzie wymagał,**
- **sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, w okresie gwarancyjnym, rękojmi i pogwarancyjnym.**

#### **1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz zakres robót budowlanych budynku**

##### **Dane podstawowe budynku:**

- adres budynku: Poznań, ul. Matejki 57
- funkcja podstawowa budynku: użytkowa
- liczba kondygnacji: 1 podziemna, 5 nadziemnych + poddasze

##### **Dane ewidencyjne działki:**

- nr i nazwa obrębu: 39 Łazarz
- nr arkusza mapy ewidencyjnej: 12
- numer działki: 31
- pole powierzchni działki: 938 m<sup>2</sup>
- oznaczenie księgi wieczystej: KW 101356
- dane o właścicielu działki: Miasto Poznań

##### **Zestawienie parametrów budynku:**

- funkcja budynku: budynek użytkowy,
- rodzaj zabudowy: zabudowa zwarta,
- ilość kondygnacji: 6 + poddasze,
- opis dachu: drewniany, kryty papą i dachówką,
- układ konstrukcyjny: mieszany,
- rodzaj murów: ściany zewnętrzne, wewnętrzne, konstrukcyjne i kominowe z cegły pełnej,
- rodzaj stropów: drewniane,
- rodzaj schodów: na poziom parteru i piwnic żelbetonowe, pozostałe kondygnacje drewniane,
- instalacje: wodno-kanalizacyjna, gazową, wentylacyjna, elektryczna, teletechniczna
- ogrzewanie: węzeł miejskiej sieci ciepłowniczej (ogrzewanie centralne).

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu*

---

### **1.2. Charakterystyka budynku**

Budynek przy ul. Matejki 57 w Poznaniu jest budynkiem wolnostojącym o pięciu kondygnacja nadziemnych z podpiwniczeniem zrealizowanym technologii tradycyjnej. Budynek wykazuje zauważalne zużycie techniczne wynikające z wieku i sposobu jego dotychczasowej eksploatacji.

### **1.3. Zakres przedmiotu zamówienia**

**1.3.1.** Wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej wszystkie branże, zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:

- a) Inwentaryzację istniejących opraw i osprzętu, zawierającą część opisową oraz rysunkową. Inwentaryzacja ta winna zwierać w szczególności ilość i położenie stanowisk pracy oraz istniejących punktów oświetleniowych i łączników dla każdego pomieszczenia biurowego,
- b) Symulację natężenia oświetlenia dla każdego pomieszczenia biurowego,
- c) Projekt techniczny,
- d) Przedmiar robót,
- e) Kosztorys inwestorski,
- f) Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i będącą członkiem izby samorządu zawodowego.

**1.3.2.** Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych w celu realizacji inwestycji:

- pozwoleń i uzgodnień branżowych,
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji,

**1.3.3.** Sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją przedmiotu Umowy w zakresie sporządzanej dokumentacji.

## **2. WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **2.1. Wymagania dla instalacji oświetleniowej**

#### **2.1.1. Oprawy oświetleniowe**

Oprawy oświetlające pomieszczenia biurowe oraz stanowisk pracy powinny zapewniać odpowiednie parametry oświetleniowe, zgodnie z wytycznymi zawartymi w wymaganych normach. Poziom średniego natężenia oświetlenia pomieszczenia powinien wynosić 500 lx. Liczba opraw oświetleniowych typu LED do montażu powinna wynikać z projektu oświetlenia, który powinien zapewnić równomierność natężenia oświetlenia 500 lx w każdym punkcie na siatce 50x50 cm na wysokości 75 cm od poziomu podłogi. Rozmieszczenie opraw oświetleniowych wykonać w oparciu o ogólną aranżację wnętrza popartą obliczeniami natężenia oświetlenia oraz zgodnie z wymaganiami normy PN-EN 12464-1 „Światło i oświetlenie. Oświetlenie miejsc pracy. Część 1: Miejsca pracy we wnętrzach”. Preferowane są oprawy systemu liniowego, montowane bezpośrednio do sufitu oraz zwieszane. Oprawy powinny być wykonane w technologii LED o wysokiej skuteczności (min.  $110 \frac{lm}{W}$ ). Zastosować oprawy o temperaturze barwowej 4000K i wskaźniku oddawania barw  $R_a > 80$ . Oprawa powinna być wykonana w klasie szczelności IP oraz klasie wytrzymałości IK odpowiedniej do przeznaczenia i miejsca instalacji. Kolor oprawy dobrać do koloru sufitu.

#### **2.1.2. Instalacja elektryczna dla oświetlenia**

Istniejącą instalację elektryczną poza osprzętem i oprawami oświetleniowymi należy pozostawić w całości. W przypadku, gdy lokalizacja nowych opraw nie pokrywa się z istniejącymi oprawami, zachodzi konieczności doprowadzenia nowego podejścia zasilającego do opraw oświetleniowych, które należy wykonać podtynkowo przewodem typu YDYp 3x1,5, wyprowadzonym z najbliższego punktu zasilającego. Stary i uszkodzony osprzęt łączeniowy, należy wymienić na nowy, posiadający te same funkcje i podobne parametry.

## **3. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU PRAC PROJEKTOWYCH**

### **3.1. Zakres prac projektowych**

Zakres prac projektowych obejmuje dokumentację projektową zgodnie z Rozporządzeniem 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 z późniejszymi zmianami.

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Na podstawie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie decyzje, uzgodnienia, zgłoszenia, pozwolenia na realizację robót budowlanych w zakresie i sposób wskazany w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.

Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

### 3.2. Dokumentacja powinna obejmować:

- Inwentaryzację istniejących opraw i osprzętu – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Projekt techniczny – **4 szt.** w wersji papierowej:
  - z uwzględnieniem specyfiki robót budowlanych, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych,
  - powinien swoim zakresem obejmować wszystkie branże,
  - zawierający symulację natężenia oświetlenia dla każdego pomieszczenia biurowego,
  - uwzględniający zalecenia zawarte w ekspertyzach technicznych oraz wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków,
  - powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego.
- Przedmiar robót – **2 szt.** w wersji papierowej:
  - powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych).
- Kosztorys inwestorski – **2 szt.** w wersji papierowej:
  - wykonany metodą szczegółową z rozbiciem na R, M i S.
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Całość dokumentacji w wersji elektronicznej – **2 płyty CD / DVD,**

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny zawierać rysunki wydrukowane w kolorze (nie mogą stanowić czarno białych kserokopii oryginalnych rysunków z zaznaczonymi na kolorowo projektowanymi elementami).

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być wykonane w technice komputerowej, nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych. Rysunki powinny być czytelne i wykonane z zachowaniem odpowiedniej skali. Stosować papier formatu A.

Zamawiający BEZWGLEDNIE wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie PDF w rozdzielczości co najmniej 2400 dpi (preferowane 4800 dpi), które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.

**Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach:**

- ADOBE READER – całość dokumentacji (**rozszerzenie .pdf**).
- MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje oraz STWiOR (**rozszerzenie .docx lub .doc**).
- AUTOCAD – kompletne rysunki (**rozszerzenie .dwg**).
- NORMA – przedmiary i kosztorysy (**rozszerzenie .ath oraz .kst/kstx**).

**Na Wykonawcy spoczywa obowiązek:**

- dokonania wszelkich uzgodnień branżowych w tym m.in. z rzeczoznawcą PPOŻ., rzeczoznawcą sanitarnym, BHP i ergonomii, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych,
- uzyskania wszelkich decyzji, które są niezbędne do wydania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych,
- uzyskania wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.

**3.3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych**

- Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego z późniejszymi zmianami.
- W trakcie realizacji inwestycji projektant zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego, a w szczególności do:
  - stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego - zakończone notatką służbową z ustaleń.
- Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.



## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu*

---

- Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg. zaleceń Zamawiającego.
- Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.
- W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót, oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny (nie dopuszcza się opisów ręcznych).
- Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z art. 29 i 30 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zmian).
- Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej na przebudowę, rozbudowę i dostosowanie instalacji oświetleniowej dla pomieszczeń biurowych w budynku przy ul. Matejki 57 w Poznaniu*

---

### **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
  - Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020, poz. 471).
  - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1442),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.),
  - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.),
  - Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
  - Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
  - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt ( Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
  - Opinia z Przeglądu Kominiarskiego - dostępna w siedzibie Zamawiającego
  - Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.
  - Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących
  - Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.