

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
w zakresie modernizacji
budynku przy ulicy Łąkowej 13 w Poznaniu**



Przygotował: **David Molinski**
Zatwierdził: **David Molinski**
Data:

***POZNAŃ**

Zarząd Komunalnych Zasadów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
obsługa.klienta@zikzi.poznan.pl | zikzi.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 133 102 500,00
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy KRS

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCYJALNO-UŻYTKOWEGO

PROGRAM FUNKCYJALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

- 1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych
- 1.2. Opis planowanych robót budowlanych
- 1.3. Szczegółowy zakres prac zamówienia

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

- 2.1 Wymagania architektoniczne
- 2.2 Wymagania konstrukcyjne
- 2.3 Wymagania instalacyjne
- 2.4 Wykończenie zewnętrznych elementów budynku
- 2.5 Wykończenie wewnętrznych elementów budynku
- 2.6 Zagospodarowanie terenu

3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

- 3.1 Zakres prac projektowych
- 3.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:

- 1. Oświadczenie Zamawiającego
- 2. Oświadczenie Projektanta
- 3. Informacja dotycząca dokumentacji
- 4. W posiadaniu Inwestora
- 5. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest:

- kompleksowe wykonanie inwestycji w postaci opracowania dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano-wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) dla zadania inwestycyjnego, polegającego na modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu.
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji na podstawie ww. dokumentów,
- sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Łąkowej 13 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej. Budynek mieszkalny podlega ochronie konserwatorskiej, jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego kołki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użytkowości publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabudówkami architektury przemysłowej i kamienicami, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A239.

Dane ogólne przedmiotu opracowania:

- adres budynku: Poznań, ul. Łąkowa 13
- funkcja podstawowa budynku: .. mieszkalny z lokalami użytkowymi
- rok budowy: 1932
- liczba kondygnacji: 5 – budynek główny
- 4 – budynek oficyn
- liczba lokali mieszkalnych: 31
- liczba lokali użytkowych: 3

Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu: Poznań, nr 51
- nr arkusza mapy ewidencyjnej: 38
- nr działek: 7 i 8
- powierzchnia działki: 904 m² (13m² i 891 m²)
- nr księgi wieczystej POIP/00124025/0
- POIP/00292830/4

Konstrukcje budynku stanowią:

- fundamenty: kamienne i ceglane;
- ściany piwniczne: murywane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej;
- stropy nad piwnicami – masywne, ceramiczne;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne kondygnacji nadziemnych: murywane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;
- stropy powyżej parteru drewniane – belkowe ze ślepym pułapem, z wypełnieniem izolacyjnym z polipolimeru glikolowego oraz z tynkiem na trzcinie;
- schody drewniane policzkowe z podestami;

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ** *w zakresie modernizacji budynku przy* *ulicy Łąkowej 13*

- dach dwuspadowy o konstrukcji płatowo – klezczowej;
- pokrycie dachu stanowią: warstwy papy na podkładzie z desek oraz w części – blacha ocynkowana;
- gzymsy murywane;
- nadproża okien w ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych konstrukcyjnych wykonane z cegły na zaprawie wapiennej;

Opis stanu technicznego budynku:

Fundamenty i ściany piwnic:

Fundamenty i ściany piwnic wykonane są z cegły pełnej. Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów, rys ani spękań. Fundamenty bez izolacji pionowej i poziomej, którą należy wykonać po całym obrysie zewnętrzny budynek i pod posadzką w piwnicy. Na ścianach fundamentowych i na posadzkach w piwnicach widoczne przesiąkanie wód gruntowych i duże zawilgocenie z powodu braku izolacji. Widoczne zapadanie się zawilgoczonej nawierzchni wokół budynku, po wykonaniu izolacji pionowej ścian fundamentowych konieczne wykonanie nowej „opaski” wokół budynku. Ściany piwnic są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewna (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic w całym budynku całkowicie zniszczone, nieszczelne.



Widok na posadzkę w piwnicy
 - widoczne podciąganie wód
 gruntowych z powodu braku
 izolacji podposadzkowej

Widok na schody i
 strop ceramiczny w
 piwnicy

Widok na wydzielony w piwnicy
 pod częścią frontową budynku –
 kanał dla kanalizacji sanitarnej, w
 bardzo złym stanie technicznym,
 zagrożony i zawilgocony.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ w zakresie modernizacji budynku przy ulicy Łąkowej 13



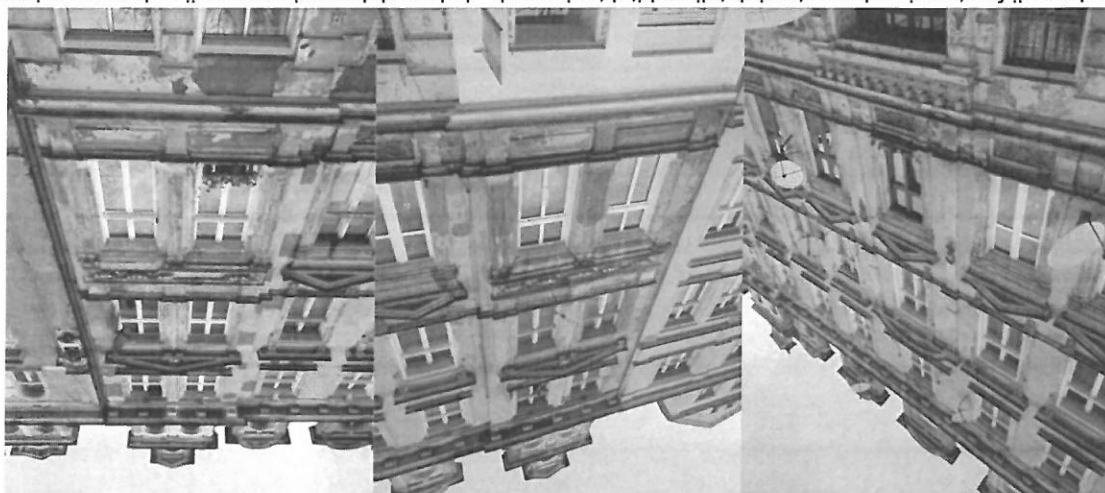
Widok na fragment instalacji kanalizacji sanitarnej, w bardzo złym stanie technicznym.

Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podciąganie wód gruntowych z powodu braku izolacji podposadzkowej.

Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podciąganie wód gruntowych z powodu braku izolacji podposadzkowej. Okna w piwnicy całkowicie zniszczone, nieszczerne, pomieszczenia piwnicy zalewane są wodą deszczową.

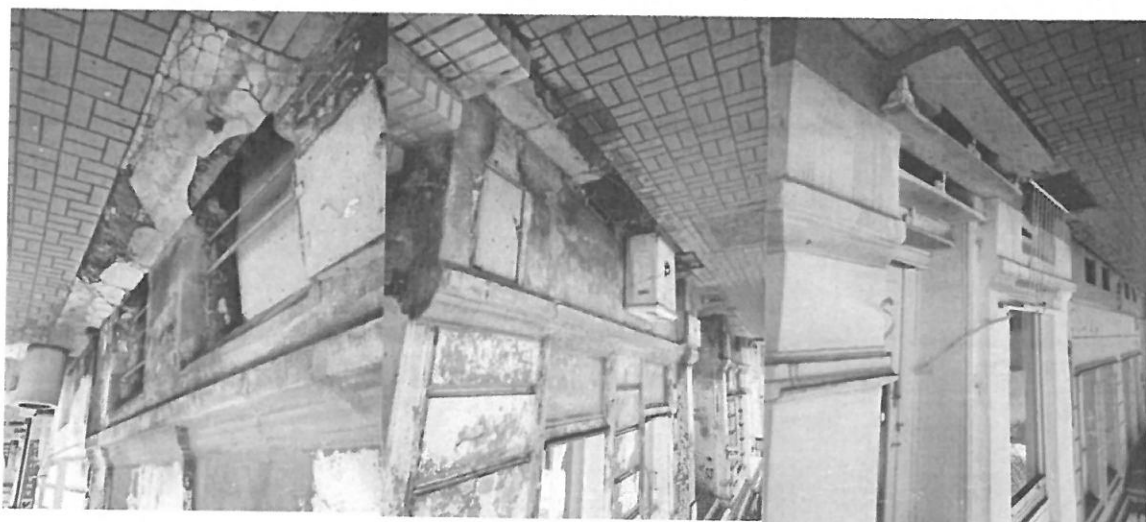
A. Ściana frontowa budynku - do całkowitej renowacji elewacji wraz z odtworzeniem detali

architektonicznych, wykonanych przez sztukatorów pod nadzorem konserwatorskim. Najbardziej zdegradowana jest w poziomie parteru, widoczne liczne ubytki w tynkach, strukturze cegieł i zaprawie murarskiej. Konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych w celu ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego. Nie stwierdzono rys i spękań ściany frontowej. Stan techniczny dostateczny.



Widok elewacji frontowej z elementami detali architektonicznych, do kompleksowej renowacji wykonywanej przez sztukatorów pod nadzorem konserwatorskim.

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ** **w zakresie modernizacji budynku przy** **ulicy Łąkowej 13**



Widok na lokal użytkowy (pracownia krawiecka) z ozdobnymi schodami wejściowymi na wspornikach żeliwnych – do renowacji.

Widok na fragment ściany frontowej w poziomie parteru – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

Widok na fragment ściany frontowej w poziomie parteru – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

Całkowity brak okien w piwnicy oraz zniszczona konstrukcja studni świetlikowych powoduje zawilgocenie budynku. Od wewnątrz piwnice zagrożowane i zaśmiecone.

B. Ściany elewacji tylnej i skrzydeł (oficyn) budynku:

Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spękania ścian, ubytki zaprawy w spoinach, elewacja tylna budynku głównego oraz skrzydeł (oficyn) – silnie uszkodzona, przewidziana do całkowitej renowacji - zbiecie odspojonych, zwietrzałych, zmurzających i głuchych tynków i wykonanie nowych, miejscowe spięcie uszkodzonych ścian, tynkowanie i malowanie, można rozważyć wykonanie ocieplenia ścian.

Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, zwłaszcza sąsiadztwie nieszczelnych rur spustowych, co skutkuje znaczną widoczną korozją węgelną zaprawy wapiennej wiążącej cegły w murach i tynków ścian piwnicznych oraz dolnych części ścian parterowych wszystkich części budynku.

Ściany piwnic są stanie znacznego, wieloletniego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic w całym budynku całkowicie zniszczone, nieszczelne.

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



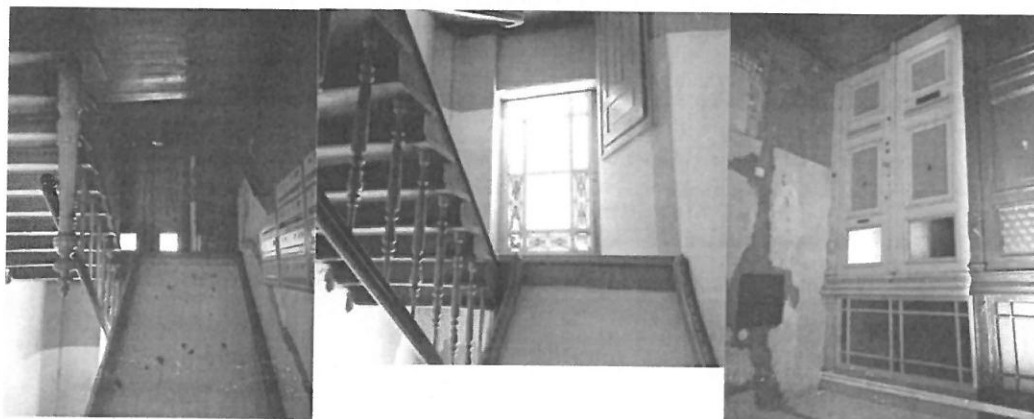
Widok na ściany oficyny lewej – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.
 Widok na ściany oficyny prawej – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.
 Widok na ściany tylnie budynku głównego – widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.



Widoczne zawilgocenie ścian i ubytki w strukturze tynku.

C. Ściany wewnętrzne klatek schodowych: głównych i bocznych
- Ściany klatek schodowych w budynku głównym:
 Ściany z nielicznymi ubytkami i odparzeniami farb, największymi w poziomie parteru. Ściany nierówne, widoczne ślady miejscowych napraw.
 Ściany przewidziane do renowacji – szpachlowania i malowania

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



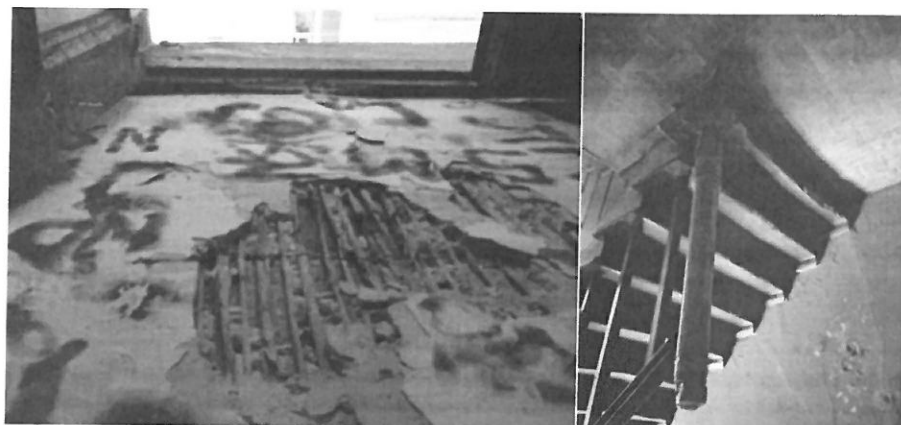
Widok ścian klatki schodowej prawej – w budynku głównym



Widok ścian klatki schodowej lewej – w budynku głównym

- Ściany klatek schodowych w oficynach prawej i lewej

Ściany z licznymi ubytkami i odparzeniami tynków i farb, najwiękšszymi w poziomie parteru, w obrębie wejścia. Ściany nierówne.
 Ściany przewidziane do renowacji – zbita starych tynków, szpachlowania i malowania



Widok ścian klatki schodowej oficyny prawej

Widok klatki schodowej oficyny prawej –
 odparzone tynki na suficie w obrębie
 wejścia



Widok ścian klatki schodowej oficyny
 lewej

Widok ścian klatki schodowej oficyny
 prawej – odparzone zmurzające tynki w
 obrębie wejścia

Schody drewniane wewnętrzne

A. Klatki schodowe główne

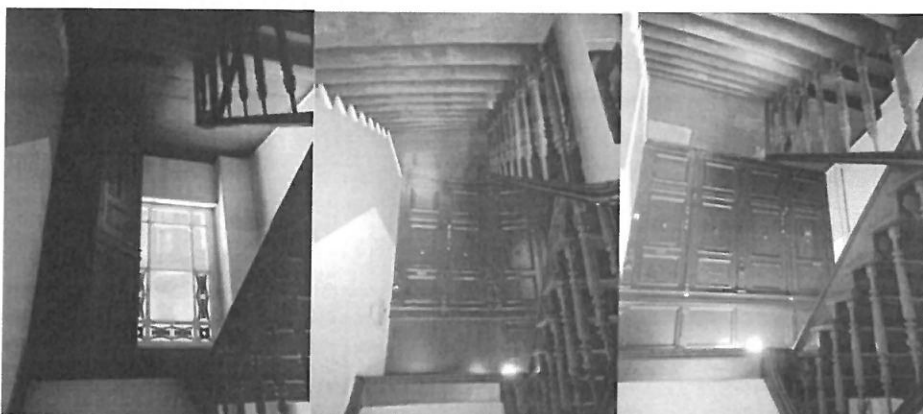
Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – niewielkie ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, największe na dolnych biegach schodów. Wymagane usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem. Ponadto należy naprawić, wymienić zużyte deski podestów oraz „wydeptane” podstopnice oraz przednóżki stopni. Należy odnowić całość belek policyzkowych na wszystkich schodach drewnianych. Elementy drewnianych stopni, balustrad i pochwyty schodów w obydwu głównych klatkach schodowych – oryginalne, z niewielkimi wymianami i uzupełnieniami tralek. Na klatce schodowej głównej lewej – na spocznikach półpięter – toalety wspólne, wydzielone drewnianymi ściankami, do renowacji razem ze schodami.



Schody drewniane, balustrady i poręcze - klatka schodowa prawa w budynku głównym



Schody drewniane, balustrady i poręcze - klatka schodowa prawa w budynku głównym



Schody drewniane, balustrady i poręcze –
 klatka schodowa lewa w budynku głównym

Toalety wspólnie wydzielone ozdobnymi
 drewnianymi ściankami, na spocznikach półpięter
 na klatce schodowej głównej lewej

B. Klatki schodowe boczne

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych – znaczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, największe na dolnych biegach schodów. Wymagane usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem.
 Ponadto należy naprawić, wymienić zużyte deski podestów oraz „wydeptane” podstopnice oraz przednóżki stopni.
 Należy odnowić całość belek policzkowych na wszystkich schodach drewnianych.
 Elementy drewnianych stopni, balustrad i pochwytów schodów w obydwu głównych klatkach schodowych – oryginalne, z widocznymi wymianami i uzupełnieniami trałek.
 Stan techniczny drewnianych schodów - dostateczny.



Klatka schodowa boczna lewa (schody zabiegowe) – widoczne znaczne wydeptanie stopnic drewnianych



Klatka schodowa boczna prawa – widoczne znaczne wydeptanie stopnic drewnianych i pokrycie spoczników wykładziną pvc przybitą do desek

Schody zewnętrzne :

Schody na froncie budynku są niejednorodne: w wejściu głównym lewym – betonowe (jeden wysoki stopień), w wejściu głównym prawym – z cegły klinkowej (odtworzone), przed lokalem użytkowym na froncie – schody ze stopnicami drewnianymi na konstrukcji żelwnej, zamontowane na obudowie studni nad oknem piwnicznym. W wejściu do klatki schodowej oficyn prawej i lewej – jednostopniowe, ceglane, nieremontowane i wydeptane.

W podwórzu zlokalizowane jest zejście schodami betonowymi z poręczą stalową, prowadzące do nieużytkowanego od wielu lat lokalu użytkowego mieszczącego się w przyziemiu oficyn prawej. Stwierdzono znaczny stopień zużycia schodów. Przewiduje się wykonanie remontu i ujednolicenia schodów.

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



Widok na schody zewnętrzne na konstrukcji żelaznej, prowadzące do lokalu użytkowego na froncie budynku.

Widok na odtworzone z cegły klinierowe schody, prowadzące do prawej klatki schodowej głównej.

Zesłanie schodami betonowymi z poręczą stalową, prowadzące do lokalu użytkowego w przyziemiu oficyny prawej.



Widok na betonowy podjazd i stopień w wejściu do klatki schodowej głównej lewej (przejazd bramowy)

Widok na wydeptany stopień z cegły w wejściu do klatki schodowej oficyny lewej.

Widok na wydeptany stopień z cegły w wejściu do klatki schodowej oficyny prawej.

Przejazd bramowy
 Przejazd bramowy z ozdobną drewnianą bramą frontową stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy. Przejazd przewidzieć całkowity remont ścian przejazdu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian (badania stratygraficzne). Na suficie brak sztukaterii i pozostałości historycznych zdobień.
 Posadzka oryginalna, zabytkowa, z dwubarwnych płytek terakotowych o znacznym stopniu zużycia. Stan techniczny dostateczny.



Widok na przejazd bramowy – z podwórza w kierunku ulicy
 Widok na posadzkę z dwubarwnych płytek terakotowych
 Widok na strop w przejeździe



Widok na zespół wejściowy – wejście główne do kamienicy i przejazd bramowy.
 Widok na bramę tylną, podwórzową, niesprawną, zablokowaną na stałe (skrzydło stale otwarte), ze względu na wyrobione zawiasy.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

Wejście główne do budynku – prawe
 Sień wejściowa sąsiadująca z przejazdem bramowym, jest obecnie pozbawiona wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach i sufitach. Należy przewidzieć całkowity remont zniszczonych ścian i sufitu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych kolorów zdobienia ścian oraz sufitu (badania stratygraficzne).
 W sieni 4 stopnie drewniane prowadzą do klatki schodowej prawej poprzez oryginalne drzwi drewniane wahadłowe z przeszkleniami.



Widok na drzwi wejściowe z sieni
 Widok na oryginalne drzwi drewniane wahadłowe z przeszkleniami.
 Widok na drzwi wejściowe z sieni – widoczne drewniane stopnie i fragment posadzki z terrakoty, identycznej jak w przejście bramowym.

Więzba dachowa

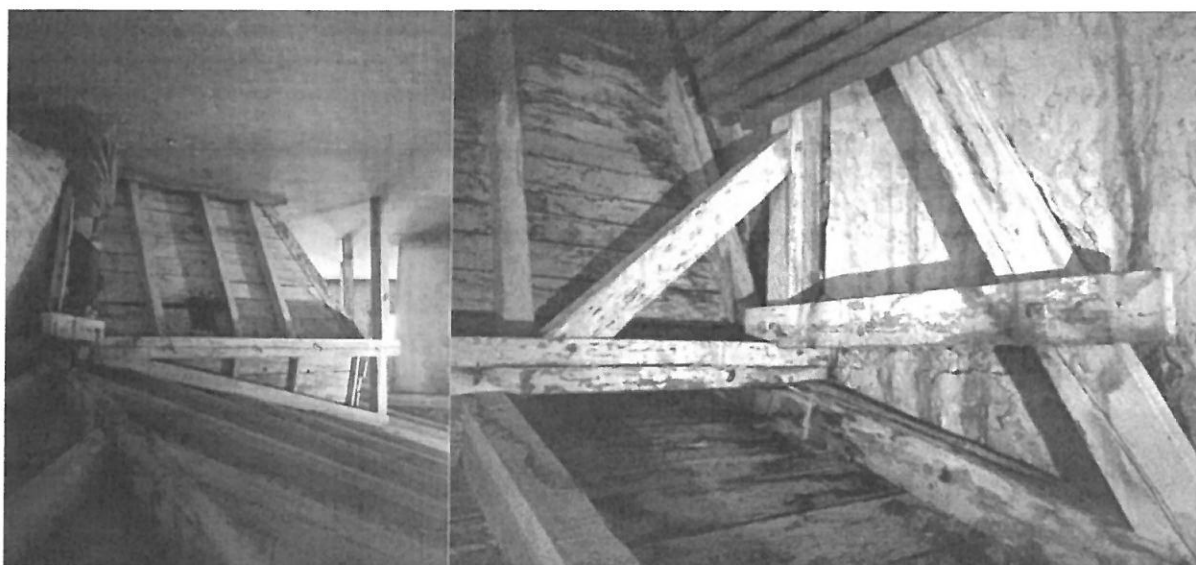
Konstrukcja dachu - drewniana. Elementy konstrukcyjne – słupy i krokwie - w dobrym stanie technicznym, widoczne stare ślady po zaciekach z powodu nieszczelności w pokryciu dachowym. Konstrukcja drewniana w całości do zaimpregnowania środkami bio-bójczymi i ogniochronnymi. Podłoga na poddaszu z desek.
 Ogólny stan techniczny - dostateczny - więzba dachowa przewidziana do częściowej wymiany wytypowanych elementów drewnianej konstrukcji dachu i całkowitej ich konserwacji.

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



Widok na konstrukcję drewnianą dachu w części frontowej budynku

Widok na konstrukcję drewnianą dachu w części frontowej – okno mansardowe



Widok na konstrukcję dachu w narożniku budynku: front - ściana szczytowa prawa

Widok na konstrukcję dachu w narożniku budynku w lewym wewnętrznym narożniku budynku

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



Widok na konstrukcję dachu w prawym zewnętrznym narożniku budynku
 lewej, w miejscu, gdzie budynek główny styka się z lewą oficyną (niższą).

Pokrycie dachu

Pokrycie dachu jest zróżnicowane: na budynku głównym i oficynach prawej i lewej, w częściach wyższych połaci dachowych płaskich – pokrycie z papy, w częściach skośnych (mansardowych) – pokrycie z blachy ocynkowanej. Dach skośny – nad elewacją frontową budynku głównego oraz nad elewacjami obydwu oficyn - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją, kwalifikującym do całkowitej wymiany pokrycia. Należy wykonać nowe krycie blachą cynkowo-tytanową oraz nowe obróbki opierzeń blacharskich wraz z izolacją termiczną. Pokrycie dachów oraz ścian katek i lukarn należy wykonać z blachy montowanej „na rąbek stojący”.

Pokrycie dachu z papy w złym stanie technicznym, z widocznymi skruszeniami i nieszczelnościami – należy wykonać na nowo z papy termozgrzewalnej.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13



Widok na dach skośny – nad elewacją oficyny lewej
 - w złym stanie technicznym, z widoczną korozją
 pokrycia z blachy ocynkowanej w części skośnej
 mansardowego dachu i na katerkach.

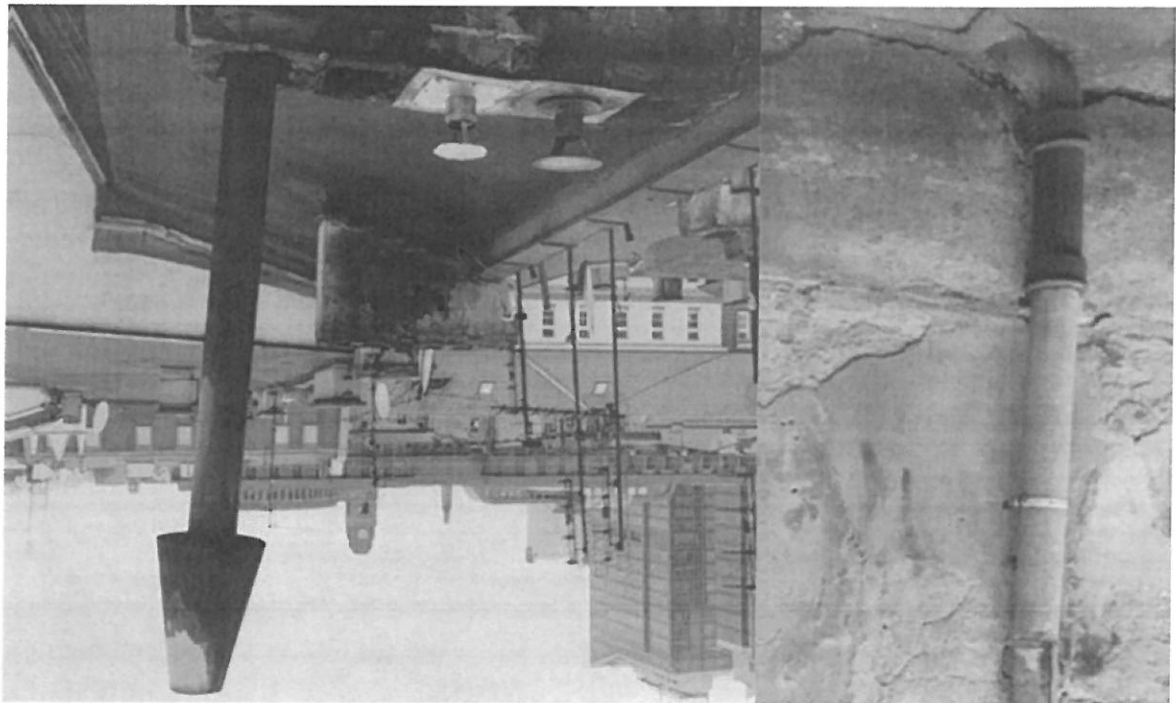
Widok na dach skośny – nad elewacją oficyny
 prawej - w złym stanie technicznym, z widoczną
 korozją pokrycia z blachy ocynkowanej w części
 skośnej mansardowego dachu i na katerkach.
 Powyżej pokrycia z blachy – część płaska dachu
 kryta papą.



Widok na dach skośny – nad
 elewacją frontową budynku
 głównego - w złym stanie
 technicznym, z widoczną korozją
 pokrycia z blachy ocynkowanej w
 części skośnej mansardowego
 dachu i na katerkach.
 Blacha oryginalnie montowana
 „na rąbek stojący”.

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

Elementy blacharskie - odwodnienie dachu
Wszystkie elementy odwodnienia dachu są w złym stanie technicznym, kwalifikującym do całkowitej wymiany. Opierzenia gzymsów, parapetów, murek ognioowych oraz nowe rynny i rury spustowe o średnicy identycznej z istniejącymi - należy wykonać na nowo z blachy cynkowej – tytanowej. Podobnie odpowietrzniki rur kanalizacyjnych (w przestrzeni poddasza) należy wymienić na nowe, systemowe, wyprowadzić ponad połac dachową i uszczelnić.



Rury spustowe – niejednorodne,
naprawiane doraźnie

Widok na opierzenia murek ognioowych,
rynny i odpowietrzniki rur kanalizacyjnych
ponad połacią dachową – w złym stanie
technicznym, do wymiany

Kominy i mutki ogniowe
Kominy są w złym stanie technicznym, kwalifikującym do całkowitego przemurowania z cegły pełnej w części ponad dachem. W pozostałej części (odcinki kominów na poddaszu) nie stwierdzono pęknięć i odparzeń tynku. Zlokalizowane uszkodzenia tynków należy przewidzieć do naprawy odpowiednią zaprawą.



Kominy – część ponad dachem ,
 w złym stanie technicznym

Kominy w części poddasza

Kominy w części poddasza

Stolarka okienna i drzwiowa

A. Okna w mieszkaniach - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione, obecnie w przeznaczonej części budynku w złym stanie technicznym, nieszczelne, nieliczne okna wymienione na pozabawione oryginalnych podziałów okna z pvc;



Okna w mieszkaniach - drewniane skrzynkowe, dwuszybowe, od frontu bogato zdobione.

B. Okna na klatkach schodowych budynków oficyn - drewniane, jednoszybowe w złym stanie technicznym, z ubytkami w strukturze ram okiennych i oszklenia, nieszczelne.

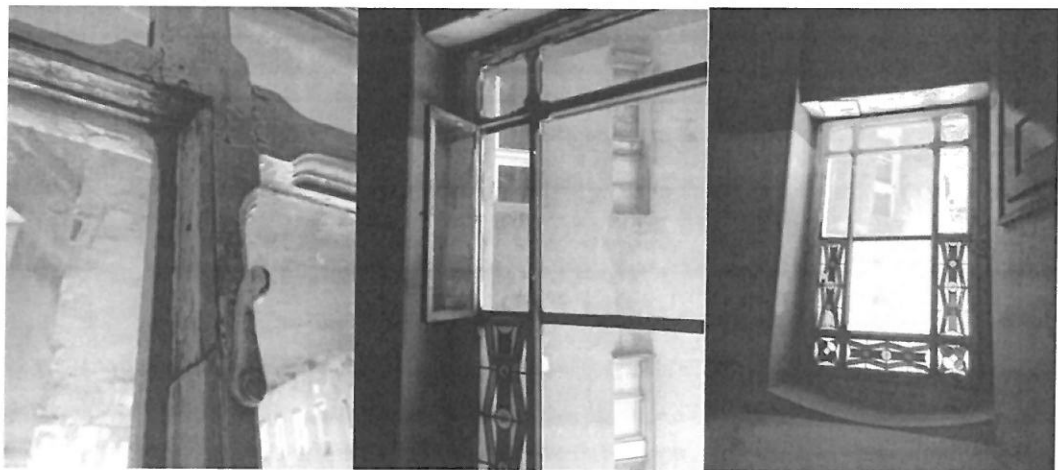
PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



Okno na klatce schodowej oficyny prawej
 Okno na klatce schodowej oficyny lewej
 Okno na klatce schodowej oficyny lewej

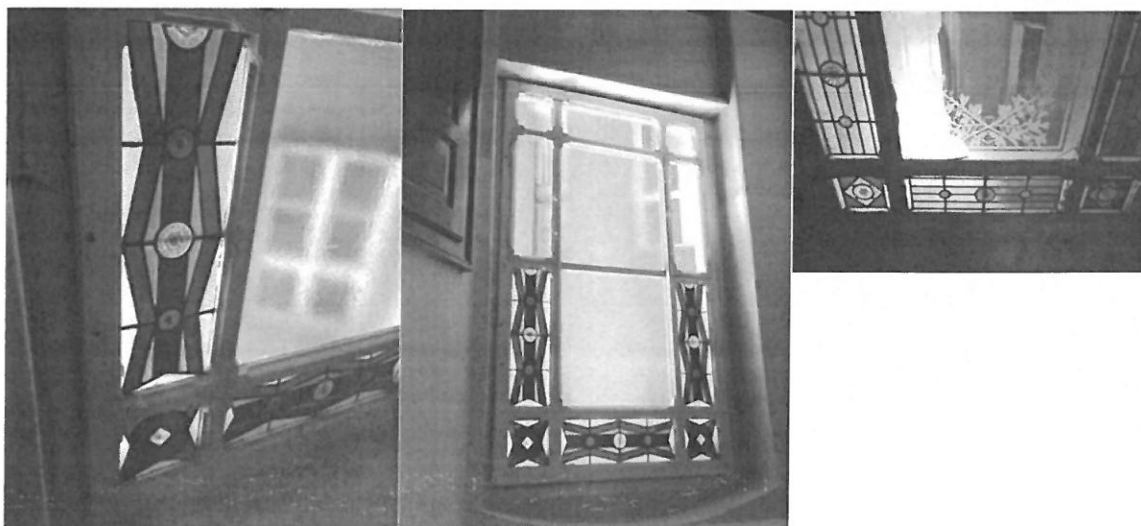
C. Okna na klatkach schodowych budynku głównego

Okna z oryginalnymi witrażami, z licznymi ubytkami w przeszkleńach, do odnowienia pod nadzorem konserwatorskim. Wszystkie okna zachowały się oryginalne, z oryginalnymi okuciami.



Okno witrażowe na klatce schodowej prawej w budynku głównym
 Drewniana rama okna witrażowego, widok na element otwierany.
 Oryginalne okucie okien

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

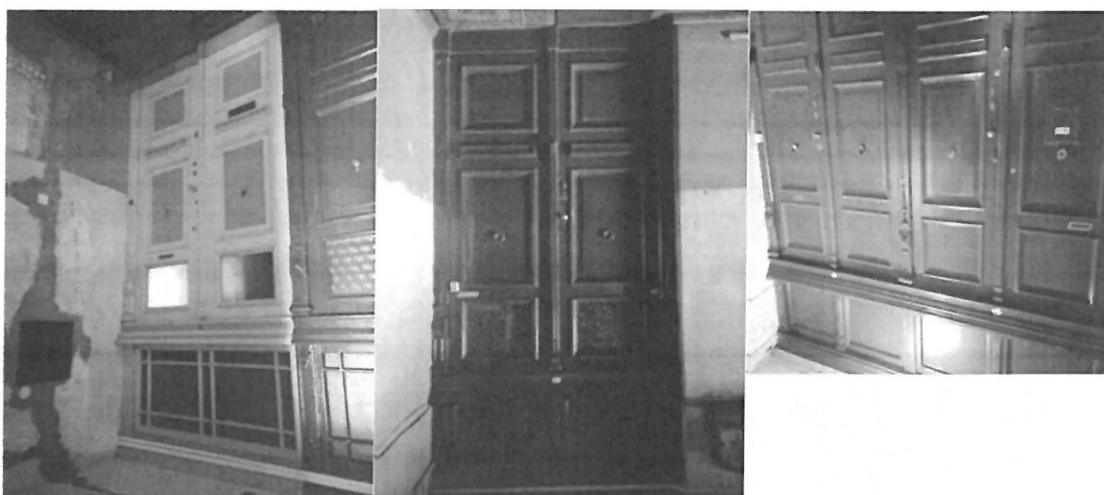


Witraż – szczegół

Okno witrażowe na klatce
 schodowej lewej w budynku
 głównym

Okno witrażowe na klatce
 schodowej lewej w budynku
 głównym – witraże o
 różnicowanych wzorach i
 kolorach na poszczególnych
 kondygnacjach

D. Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w części głównej budynku – oryginalne, zdobione, drewniane, z przeszkleniami. W dobrym stanie technicznym, do renowacji i ujednolicenia ich malowania wraz z wykonaniem reperacji stolarskich rzezb (klejenie rozstępów i pęknięć) i rekonstrukcji ubytków drewna.



Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w części głównej
 lewej budynku – podwójne

Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w części głównej
 prawej budynku

Widoczne niejednolite malowanie
 oryginalnych drzwi drewnianych
 podwójnych

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ** **w zakresie modernizacji budynku przy** **ulicy Łąkowej 13**

E. Drzwi wewnętrzne – wejściowe do mieszkań w oficynach budynku – oryginalne, zdobione, drewniane, z przeszkleniami. W dobrym stanie technicznym, do renowacji i ujednolicenia ich malowania wraz z wykonaniem reperacji stolarskich rzezb (klejenie rozstępów i pęknięć) i rekonstrukcji ubytków drewna.



Drzwi wewnętrzne – wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie prawej budynku
 Drzwi wewnętrzne wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie prawej budynku – widoczna wymiana na drzwi bez oryginalnych podziałów
 Drzwi wewnętrzne wejściowe (podwójne) do mieszkań w oficynie lewej budynku

F. Drzwi zewnętrzne i bramy – drewniane, w części frontowej kamienicy – oryginalne, historyczne, bogato zdobione, w stanie technicznym dostatecznym. W pozostałej części budynku, od strony podwórza – mniej ozdobne, w bardzo złym stanie technicznym. Wszystkie drzwi zewnętrzne przewidziane do remontu, projekt stolarki drzwiowej musi być uzgodniony z konserwatorem zabytków.



Drzwi główne wejściowe i brama na froncie budynku
 Wyjście z przejazdu bramowego na podwórze – brama tylna – nie zamyka się.
 Drzwi zewnętrzne – wyjście z budynku głównego na podwórze

PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13



Drzwi wejściowe do lewej
 oficyny budynku
 Drzwi wejściowe do prawej
 oficyny budynku
 Drzwi wejściowe do lokalu
 użytkowego na froncie
 budynku

Instalacja odgromowa

Brak instalacji odgromowej. Przewidziana do wykonania.

Dziedziniec

Dziedziniec jest obecnie utwardzony nawierzchnią z płyt betonowych, w znacznym stopniu zużytych, splekanych i miejscowo zapadających się - przewidziany jest do kapitalnego remontu. W projekcie nawierzchni dziedzińca należy uwzględnić jego odwodnienie, obecną lokalizację śmietnika, remont śmietnika, remont muru na granicy z sąsiadującą działką nr 5, remont zejścia do lokalu użytkowego przy budynku prawej oficyny.



Widok dziedzińca z góry, z lewej oficyny, w kierunku śmietnika i granicy działki.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
 w zakresie modernizacji budynku przy
 ulicy Łąkowej 13



Widok dziedzińca z góry, z prawej oficyny, w kierunku bramy



Widok na mur na granicy z sąsiadującą działką nr 5, do remontu
 Widok na zejście z dziedzińca do lokalu użytkowego przy budynku prawej oficyny, do remontu wraz z dziedzińcem
 Widok dziedzińca w kierunku bramy

Zestawienie parametrów budynku:

- kubatura [m³]: 15 238,8
- powierzchnia zabudowy [m²]: 692,1
- powierzchnia użytkowa [m²]: 1 738,8
- powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m²]: 0,0
- powierzchnia wspólna budynku [m²]: 546,0
- powierzchnia netto budynku [m²]: 2 284,8
- powierzchnia obudowy budynku [m²]: 2 27,7

1.2. Opis planowanych robót budowlanych:

Projekt remontu należy wykonać w oparciu o uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku po przeprowadzeniu wizji lokalnej. Zakres prac obejmował będzie remont kapitalny budynku polegający na naprawie lub wymianie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku. Remont powinien obejmować w szczególności wszystkie elementy konstrukcyjne budynku zakwalifikowane do naprawy lub wymiany. Remont powinien obejmować także elementy wykończeniowe obiektu oraz elementy wyposażenia obiektu (ściany, stolarka okienna i drzwiowa, tynki i okładziny, powłoki malarskie, posadzki i podłogi, obróbki, parapety, odwodnienie, izolacje, wyprawy elewacyjne, balustrady, przewody kominiowe itp.) które uległy zużyciu i nie nadają się do dalszej eksploatacji. W budynku należy zaprojektować wykonanie nowych wewnętrznych instalacji w częściach wspólnych wraz z wyposażeniem, oraz instalacji teletechnicznych (jedna antena na dachu do odbioru cyfrowej telewizji naziemnej). Zaplanowano wykonanie zagospodarowania terenu działki wraz z infrastrukturą oraz wykonaniem nowych przyłączy. Przewidziano także wykonanie remontu piwnic polegające na odwodnieniu, izolacji ścian, remoncie ścian, stropów, schodów, wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej, instalacji elektrycznej. W zależności od wyników badań geotechnicznych należy przeprowadzić analizę i określić - pozostawienie lub przewidzieć konieczność wzmocnienia podłoża gruntowego i fundamentów, oraz sposoby odwodnienia budynku w szczególności z napiływających wód gruntowych.

W ramach projektu należy uwzględnić przystosowanie konstrukcji budynku i układu funkcjonalnego oraz innych warunków technicznych do obowiązujących przepisów.

1.2.1. Charakterystyka budynku:

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne, jest całkowicie zamieszkały. Posiada w części głównej pięć kondygnacji nadziemnych z poddaszem - obecnie nieużytkowym, w częściach oficyn cztery kondygnacje nadziemne, oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Pomieszczenia piwnicy są użytkowane częściowo na skrytki lokatorskie. Budynek posiada dwie okazyne klatki schodowe z dostępem z frontu budynku, oraz dwie klatki schodowe boczne, z dostępem od strony podwórza.

1.2.2. Planowany zakres robót budowlanych

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej kompleksową modernizację obiektu należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych.

- Zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;
- Przebudowa przyłącza energetycznego,
- Przebudowa przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- Przebudowa przyłącza gazowego,
- Przebudowa przyłącza telekomunikacyjnego,
- Budowa śmieć lub wydzielenie strefy na odpady,
- Powierzchnie utwardzone dojeżdż, podjazdów, parkingów i placów,
- Powierzchnia zieleni i mała architektura

1.3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

1.3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej, obejmującej wszystkie

branże, zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:

- Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego wszystkich głównych elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności, ściany fundamentowe wraz z izolacją przeciwwilgociowymi, ściany budynku, stropy, schody, więźba dachowa, wszystkie branz instalacyjnych w szczególności: fundamenty, ściany fundamentowe wraz z izolacją, ściany zewnętrzne budynku, elewacje, stropy, schody, więźba dachowa z pokryciem dachowym. W. w. Ekspertyza techniczna powinna zawierać również ocenę stanu technicznego i zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości;

- Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych;

- Projekt kolorystyki obiektu;

- Projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem wszystkich instalacji;

- Analiza istniejącej dokumentacji geotechnicznej w celu dokładnego rozpoznania podłoża fundamentowego lub wykonanie nowej;

- Projekt budowlano-wykonawczy, z uwzględnieniem zaleceń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków;

- Projekt budowlano – wykonawcze modernizacji wszystkich instalacji z podziałem na części wspólne i poszczególne pomieszczenia oraz branże (Cwu. Co. instalacji deszczowej-sanitarnej-wodociągowej, instalacji teletechnicznej, instalacja odgromowej, instalacja elektrycznej);

- Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót z podziałem na wspólne techniczne elementy umożliwiające realizację oddzielnie poszczególnych branży niezależnie i części budynków (np.: elewacja frontowa, części wspólne, poszczególne lokale, zagospodarowanie terenu, branże instalacyjne);

- Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót z podziałem na wspólne techniczne elementy umożliwiające realizację oddzielnie poszczególnych branży, niezależnie i części budynków (np.: elewacja frontowa, części wspólne, poszczególne lokale, zagospodarowanie terenu, branże instalacyjne);

- Specyfikacja Techniczna 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 właściwej izby samorządu zawodowego.

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

- decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- decyzji Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego),
- decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 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 ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

5.1 Wymagania architektoniczne

Planowana inwestycja ma na celu podwyższenie parametrów techniczno-użytkowych budynku. Roboty budowlane w opisanym powyżej zakresie należy zaprojektować tak, aby były możliwe do wykonania zgodnie z wytycznymi Mięjskiego Konserwatora Zabytków, zaleceniami ekspertów, zaleceniami ekspertów oraz prawami i obowiązkami. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynku na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych.

5.2 Wymagania konstrukcyjne

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać, iż roboty budowlane należy przeprowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności po opracowaniu ekspertów technicznej w zakresie oceny elementów konstrukcji oraz programu robót konserwatorskich z zachowaniem zaleceń zawartych w ww. ekspertyzie oraz wytycznych Mięjskiego Konserwatora Zabytków. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać elementów konstrukcji budynku oraz że wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności.

5.3 Wymagania instalacyjne

Należy sporządzić dokumentację projektową w pełnym zakresie oraz uzyskać wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia i inne dokumenty, konieczne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót, w tym dokonać uzgodnień projektów z gestorami. Projekt instalacji elektrycznej powinien przewidywać uprządkowanie wewnętrznej sieci zasilającej, wykonanie nowych szaf rozdzielczych i obwodów w zakresie części wspólnych budynku oraz terenu nieruchomości. Dokumentacja powinna obejmować modernizację kanalizacji na terenie przedmiotowej nieruchomości w celu odprowadzenia wód deszczowych z terenu przedmiotowej nieruchomości do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub kanalizacyjnej. Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej w tym zakresie należy także wziąć pod uwagę zalecenia ekspertów technicznej dotyczącej stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej. Ponadto w dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że prowadzenie robót budowlanych powinno odbywać się w taki sposób, aby trudności w dostawie mediów były jak najmniej uciążliwe dla użytkowników lokali w przedmiotowym budynku.

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

W przypadku, gdy wymagane będzie wykonanie lub modernizacja instalacji odgromowej, należy przewidzieć wykonanie dokumentacji projektowej w tym zakresie. Szczegółowe zalecenia Zamawiającego:

- a) Modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej – montaż nowej instalacji CWU i ZWU wraz z opomiarowaniem,
- b) Modernizacja instalacji grzewczej – wykonanie remontu instalacji CO, montażem grzejników z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, montaż jednolitych zaworów termostatycznych, hermetyzując instalacji. Wykonawca oznacza jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry,
- c) Wykonanie instalacji wentylacyjnej nawiew, wywiew w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) Wykonanie/wymiana wewnętrznej instalacji zimnej wody, ciepłej wody i kanalizacji, bez wymiany pionów kanalizacyjnych, chyba, że ich stan techniczny wymaga takiej wymiany po uprzedniej ocenie i pisemnej akceptacji Zamawiającego.
- e) Modernizację instalacji elektrycznej i teletechnicznej (klatka schodowa, piwnice, pomieszczenie węża prowadzonej w zabudowanych szachtach) w zakresie:
 - demontaż starej instalacji elektrycznej, szaf, rozdzielnic, opraw oświetleniowych, instalacji odgromowej,
 - wykonanie inwentaryzacji stanu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz tablic mieszkaniowych,
 - wykonanie projektu uzgodnionego z ENEA,
 - wykonanie rozdzielnic głównej (RG) oraz rozdzielnic administracyjnej (RA),
 - wyneście złącza pomiarowych i zebranie ich w jednym miejscu na parterze lub innym ogólnodostępnym miejscu po uzgodnieniu z ENEA,
 - wykonanie szachtów instalacyjnych z drabinkami z rozdziałem na przewody prądowe i teletechniczne, rewizje na odcściach,
 - wykonanie nowych WLZ prowadzonych w szachtach z punktów pomiarowych do lokali z podłączeniem do istniejących rozdzielnic mieszkaniowych (w przypadku złego stanu / tablic z gniazdami na wkładki topikowe - wymiana rozdzielnic na plastikową, dodanie rozłącznika i wymiana zabezpieczeń 1:1 z podłączeniem przewodów),
 - wymiana WLZ od ZK do RG,
 - instalacja elektryczna oświetlenia klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem zmierzchowym,
 - instalacja elektryczna awaryjnego ciągów komunikacyjnych i węża ciepłego,
 - instalacja elektryczna oświetlenia części wspólnych piwnicy wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED i sterowaniem poprzez automat schodowy oraz ogranicznik mocy,
 - instalacja uzietniająca i odgromowa; wykonanie otoku, zwody podtytkowo w rurce niepalnej, złącza pomiarowe na elewacji, wpuszczenie bednarki do RG oraz pomieszczenia węża ciepłego,
 - system ochrony przeciwprzepięciowej,
 - system ochrony przeciwporażeniowej,
 - system ochrony przeciwpożarowej: wyłączniki zasilania p.poz,
 - wykonanie zasilania węża ciepłego i rozdzielnic oraz uzietnienia na ścianach pomieszczenia (zgodnie z wytycznymi Veolia Poznań).
 - f) Modernizacja instalacji domofonowej:
 - rozproszanie nowej instalacji do lokali,

- wymiana urządzeń,
- wymiana centrali domofonowej wraz z panelem zewnętrznym,
- zaprogramowanie centrali domofonowej.
- (g) Modernizacja instalacji teletechnicznej:
 - wykonanie szachtów do ułożenia przewodów koncentrycznych, sieciowych (skrzętka) i światłowodowych, zakończonych puszką p/t na wysokości drzwi każdego mieszkania,
 - wydzielenie pomieszczenia technicznego na urządzenia teletechniczne wraz z wyposażeniem (zasilanie, szafa RACK, patchpanele itp.),
 - dostosowanie nowej infrastruktury kablowej do istniejącej instalacji telewizyjnej, internetowej, itp.,
 - zarobienie końcówek kablowych na patchpanelach,
 - demontaż nieużywanej infrastruktury teletechnicznej,
 - (h) Wykonanie budynku po przeprowadzonych zabiegach termomodernizacyjnych, tj. wykonanie ścian zewnętrznych wraz z tynkiem mineralnym w kolorze uzgodnionym z Inwestorem,
 - i) Inne roboty budowlane związane z obiektem, które wynikają ze specyfiki robot rewalidacyjnych, np. uporządkowanie przewodów kominiowych wraz z końcówką powykonawczą opinią kominiarską, po uruchomieniu ogrzewania odłączenie niepotrzebnych źródeł ciepła (piece kaflowe, kotły gazowe itp.) wraz z ich demontażem, zaślepieniem otworów w kominach i odtworzeniem powierzchni ścian i podłóg, itp.

Zamawiający preferuje liczniki co, z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zlicznik na podstawie nabytych licencji i sprzętu. Liczniki powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający osobom postronnym zdjęcie nakładki radiowej lub też posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza montaż liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

W wyęcie robot należy uwzględnić demontaż oraz ponowny montaż wszystkich elementów zewnętrznych tj. oświetlenia, tablic informacyjnych. Należy również uwzględnić uporządkowanie biegnącej po elewacji instalacji elektrycznej i teletechnicznej.

Uwaga – Wykonawca powinien wykonać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem robot projektowych i uwzględnić w projekcie uwagi zawarte w tej opinii.

5.4 Wykonanie zewnętrznych elementów budynku

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykonania elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominów powinny zostać przeprowadzone badania „in situ” oraz badania historyczne. Badania te powinny zostać ująwione w dokumentacji projektowej, szczególnie w programie robot konserwatorskich oraz ekspertyzie technicznej. Przy projektowaniu w niniejszym zakresie należy dostosować się do wszelkich zaleceń Miejskiego Konserwatora Zabytków.

5.5 Wykonanie wewnętrznych elementów budynku

W miarę możliwości należy przewidzieć zachowanie istniejących elementów wykonania klatek schodowych i korytarzy. W przypadku konieczności lub renowacji tych elementów, harmonogram i sposób wykonania prac należy zaplanować w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. W zakresie wykonania ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych.

Zagospodarowanie terenu

W ramach nieruchomości, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek należy zaplanować wykonanie robót budowlanych, mających na celu uporządkowanie i aranżację dziedzińca, a także odwodnienia terenu. Miejsce gromadzenia odpadów stałych należy przewidzieć zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie objętym inwestycją na dotychczasowych zasadach. Należy dokonać oceny zachowania istniejącego drzewostanu i przewidzieć jego pielęgnację, a w przypadku zagrożeń stwarzanych przez rośliny, przewidzieć ich usunięcie. Ponadto należy w sposób optymalny zaprojektować ciągi pieszce oraz nasadzenia i obiekty małej architektury (ławki, kosze na odpady itp.) oraz przewidzieć możliwość odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku konieczności wykonania obniżenia zwierciadła wód gruntowych, należy także przewidzieć wykonanie właściwych urządzeń.

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. Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Na podstawie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę 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”.

Dokumentacja powinna obejmować:

3.2.1 Ekspertyzę techniczną istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej

- powinna obejmować ocenę stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku (fundamenty, stropy, ściany nośne i ściany zewnętrzne, dach, schody zewnętrzne i wewnętrzne) z uwzględnieniem podłoża gruntowego,
- zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejącym obiekcie;

3.2.2 Inwentaryzację istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej

- powinna obejmować istniejący budynek mieszkalno-usługowy oraz teren działki, na której zlokalizowany jest przedmiotowy obiekt,
- zawierać będzie część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną;

3.2.3 Program robót konserwatorskich – 4 szt. w wersji papierowej

- powinien obejmować wyniki badań stratygraficznych,

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

- powinien zawierać kwalifikację elementów obiektu (stópów, schodów, stolarki okiennej i drzwiowej) do ewentualnej renowacji lub wymiany,
 - zawierać program planowanych robót konserwatorskich.
- 3.2.3 Projekt budowlano - wykonawczy – 6 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,
 - uwzględniający zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej oraz wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków,
 - powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego;

3.2.4 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);

3.2.5 Kosztorys inwestorski – 2 szt. w wersji papierowej

- wykonany metodą szczegółową z rozbićm na R, M i S;

3.2.6 Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 2 szt. w wersji papierowej

3.2.7 Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – 2 szt. w wersji papierowej

3.2.8 Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – 6 szt. w wersji papierowej

3.2.9 Przygotowanie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych do właściwego organu - 2 szt. w wersji papierowej

3.2.10 Całość dokumentacji opisana w punktach od 3.2.1 do 3.2.9 w wersji elektronicznej – 1 płyta

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.

Zamawiający BEZWGLĘDnie wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie pdf, które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.

Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach:
1) ADOBE READER – całość dokumentacji (**rozszerzenie. pdf**),

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

2) MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje oraz
STW:ORB (rozszerzenie .doc).

3) AUTOCAD – kompletne rysunki (rozszerzenie .dwg)

4) NORMA – przedmiary i kosztorysy (rozszerzenie .ath)

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,
- opracowania projektu budowlanego zobowiązany jest przedłożyć zamawiającemu koncepcję planowanych rozwiązań projektowych w celu ich akceptacji.

- uzyskania wszelkich niezbędnych opinii i uzgodnień (w tym warunków przyłączenia i dostawy mediów, ochrony konserwatorskiej, zgody sąsiadów, uzgodnień p.poz., bhp. sanitarno-epidemiologicznych i innych) wymaganych w celu akceptacji projektu budowlanego i uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, a także sprawowania nadzoru autorskiego w czasie realizacji prac remontowych.

- przygotowania i złożenia dokumentacji formalno prawnej niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę do właściwych organów po uzyskaniu stosownego upoważnienia wraz z uzupełnieniem wszelkich wątpliwości wyznaczonych przez te organy, na własny koszt. Wykonawca zobowiązany jest dokonać oceny i kwalifikacji możliwości realizacji prac związanych z remontem budynku przy jego zasiedleniu (pozostawienia lokatorów na czas prac budowlanych) lub konieczności jego wywłaszczenia.

3.2

Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

- 3.3.1 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.
- 3.3.2 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 zamierzonych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 3.3.3 Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

- i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego –
- 3.3.4 Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowanych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- 3.3.5 Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji.
- 3.3.6 Przedkładać Zamawiającemu na bieżąco kserokopie wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- 3.3.7 Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg założeń Zamawiającego.
- 3.3.8 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.
- 3.3.9 Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- 3.3.10 Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.
- 3.3.11 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).
- 3.3.12 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).
- 3.3.13 Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi po podpisaniu umowy.
2. Jednostka Projektująca dołączy do dokumentacji technicznej oświadczenie, że jest ona wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo Budowlane, Rozporządzeniem MSWiA z dnia 03.11.1998 r (Dz. U. nr 140) oraz normami technicznymi budowlanymi i została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz zaświadczenia o przyrzeczeniu Projektantów do samorządu zawodowego.
3. Dokumentacja ta będzie stanowiła opis przedmiotu zamówienia publicznego na roboty budowlane w oparciu o Umowę, „Prawo zamówień publicznych”, niezbędne do bezpiecznego użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot umowy w sposób zgodny z ustawą „Prawo Zamówień Publicznych” oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, w sposób zapewniający zachowanie zasad uczciwej konkurencji.

4. W posiadaniu Inwestora znajduje się:
- Przeglądy budynków: roczny i pięcioletni
 - Opinie kominiarskie
 - Pozwolenie nr 861/2018 z dnia 12.09.2018r na prowadzenie badań archeologicznych

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
w zakresie modernizacji budynku przy
ulicy Łąkowej 13

5. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202),
- B. Ustaw z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych (tj. Dz. U. z 1985 nr 14 poz. 60),
- C. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zmianami),
- D. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),
- E. 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),
- F. 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.),
- G. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 2004 r. Nr 130 poz. 1389 ze zmianami),
- H. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
- I. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
- J. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących,
- K. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej.

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.

