

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku

mieszkalnego  
przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda



Sporządził: **Stanisław Jędrski**  
*Inspektor nadzoru ds. budowlanych*  
Nr uprawnień WKP/BO/0230/18  
**DYPLOMAT**  
**ds. Technicznych**  
Zatwierdza: **Karol Przybyszewski**  
Data: .....

**\*POZNAŃ**

Zarząd Komunalnych Zasobów 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@zklz.poznan.pl | zklz.poznan.pl

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu  
Wydział VIII Gospodarczy KRS

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131

KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 133 102 500,00

**SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

**I. CZĘŚĆ OPISOWA**

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:
  - 1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych
  - 1.2 Dane podstawowe budynku
  - 1.3 Dane ewidencyjne działki
  - 1.4 Opis elementów budynku
  - 1.5 Zestawienie danych o wielkości budynku
  - 1.6 Charakterystyka budynku
2. Opis elementów konstrukcyjnych budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku

- 2.1 Fundamenty i ściany piwnic
- 2.2 Ściany zewnętrzne
  - Ściana frontowa
  - Ściany elewacji tylnej i skrzydeł budynku
  - Ściany wewnętrzne klatek schodowych: głównej i bocznej
- 2.3 Schody wewnętrzne drewniane – klatki schodowe główna i boczna
- 2.4 Schody zewnętrzne
- 2.5 Przejazd bramowy
- 2.6 Wejście główne do budynku – sień
- 2.7 Wieżba dachowa
- 2.8 Pokrycie dachu
- 2.9 Kominy i murki ogniowe
- 2.10 Stolarka okienna i drzwiowa
- 2.11 Elementy blacharskie - odwodnienie dachu
- 2.12 Instalacja odgromowa
- 2.13 Dzielizniec

3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia
  - 3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej
  - 3.2 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów
4. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
  - 4.1 Wymagania architektoniczne

- 4.2 Wymagania konstrukcyjne
- 4.3 Wymagania instalacyjne
- 4.4 Wymagania dot. wykończenia zewnętrznych elementów budynków
- 4.5 Wymagania dot. wykończenia wewnętrznych elementów budynków
- 4.6 Zagospodarowanie terenu
- 5. Zakres i wymagania dla przedmiotu zamówienia
- 5.1 Zakres prac projektowych
- 5.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

- 1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

	kubatura [m <sup>3</sup> ]:	8 640,30
	powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	371,00
	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	1034,30
	powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	137,00
	powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	436,00
	powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	1607,00
	powierzchnia całkowita budynku [m <sup>2</sup> ]	2571,00

## 2. Opis elementów konstrukcyjnych budynku i zalecenia do uwzględnienia w dokumentacji projektowej na modernizację budynku

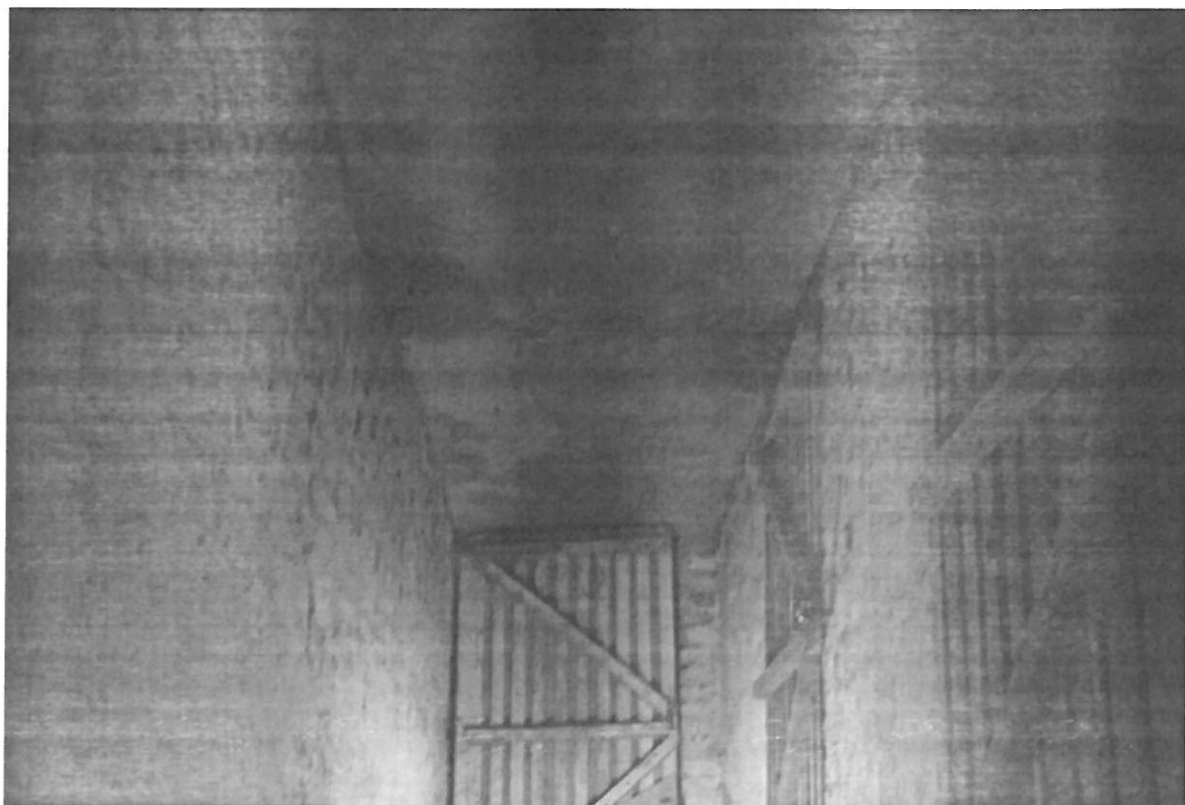
### 2.1 Fundamenty i ściany piwnic

Fundamenty i ściany piwnic wykonane z kamienia i cegły. Nie stwierdzono nierównomiernego osiadania fundamentów, rys ani spękań. Fundamenty bez izolacji pionowej i poziomej, którą należy wykonać po całym obrysie zewnętrznym budynku i pod posadzką w piwnicy. Na ścianach fundamentowych i na posadzkach w piwnicach widoczne przesąkające wody gruntowych i duże zawilgocenie z powodu braku izolacji.

Po wykonaniu izolacji pionowej ścian fundamentowych, konieczne wykonanie nowej „opaski” wokół budynku.



Widok ścian fundamentowych z zewnątrz, od strony ul. Kilńskiego



Widok na posadzkę w piwnicy - widoczne podciąganie wód gruntowych

## 2.2 Ściany zewnętrzne:

- **Ściana frontowa** budynku do całkowitej renowacji elewacji wraz z odtworzeniem detali architektonicznych zgodnie ze sztuką konserwatorską pod nadzorem konserwatorskim. Najbardziej zdegradowana jest w poziomie parteru, widoczne liczne ubytki w tynkach, strukturyce cegieł i zaprawie murarskiej. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań stratyficznych w celu ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego. Nie stwierdzono rys i spękań ściany frontowej.



Widok ściany frontowej – fragment z tynkami na poziomie dwóch pierwszych kondygnacji.

oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz tych ścian (woda odbryzgowa) oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego. Okna piwnic w całym budynku całkowicie zniszczone, nieszczelne.

Ściany piwnic są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, piwnicznych oraz dolnych części ścian parterowych wszystkich części budynku.

Zawilgocenie zewnętrznych ścian budynku od strony podwórka jest duże, co skutkuje znaczną widoczną korozją węgelną zaprawy wapiennej wiążącej cegły w murach i tynków ścian w kolorze białym.

Na elewacji skrzydła lewego na kondygnacjach nadziemnych wykonano nowe tynki, malowane i malowanie.

w technologii prętów umieszczanych w spoinach wypełnionych zaprawą scalającą, tynkowanie nowych, na izolacji termicznej. Należy wykonać miejscowe spięcia uszkodzonych ścian Wymaga ocieplenia. Przewidziana do całkowitej renowacji poprzez zbiecie tynków i wykonanie w spoinach, elewacja tylna budynku głównego oraz skrzydła lewego - silnie uszkodzona. Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku zewnętrznego, spęknięcia ścian, ubytki zaprawy

#### • Ściany elewacji tylnej i skrzydła budynku:

Widok ogólny ściany frontowej



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
 nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilńskiego 5 w Poznaniu

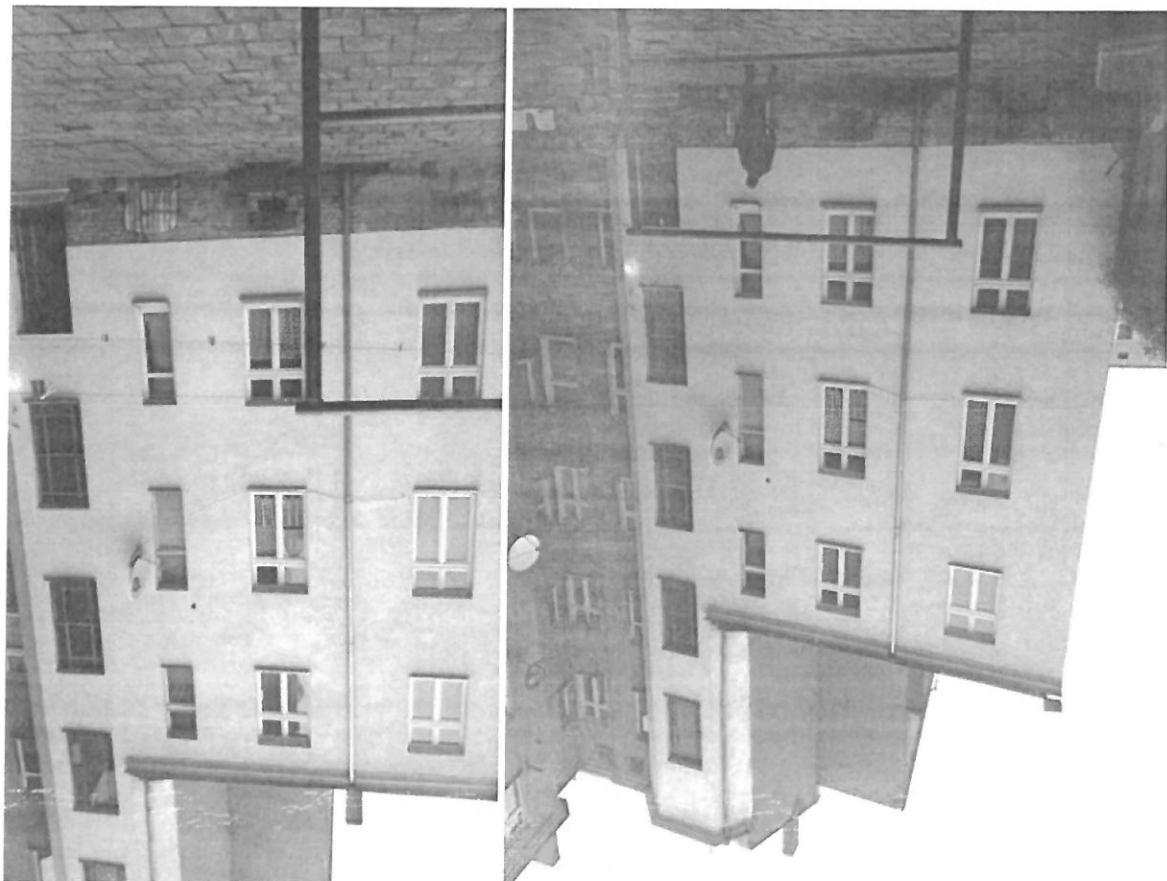
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda



Widok tylnej elewacji

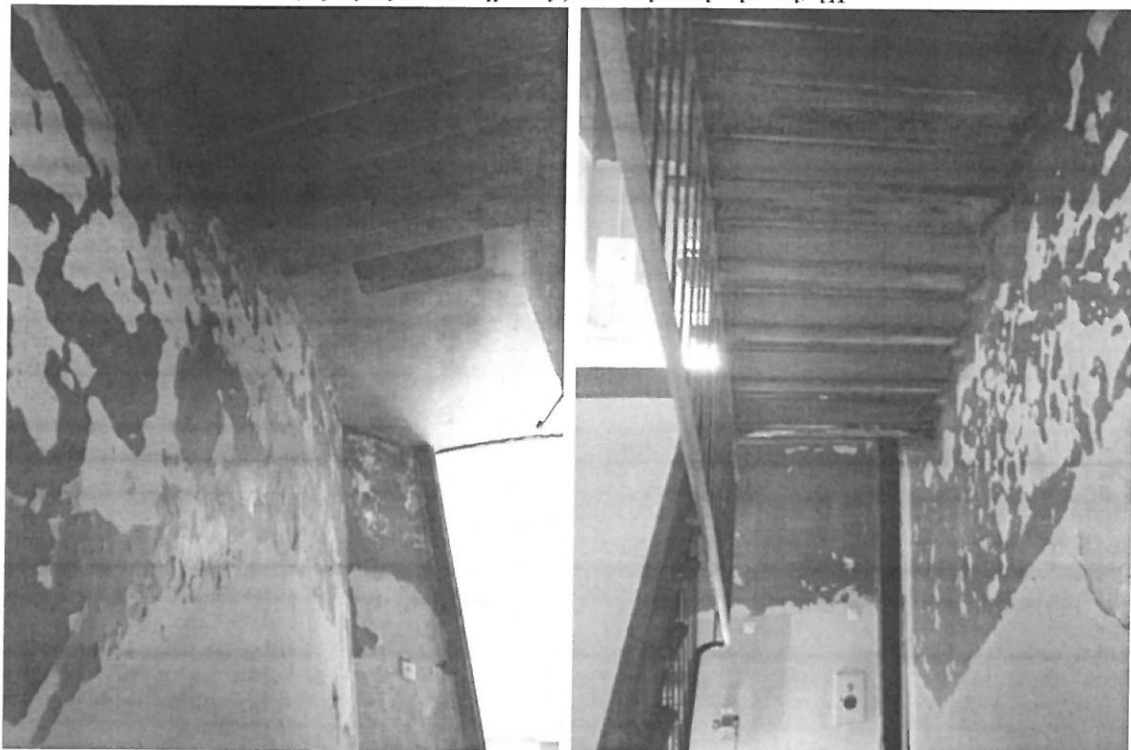


Elewacje tylne budynku głównego i skrzydła lewego - od strony podwórza

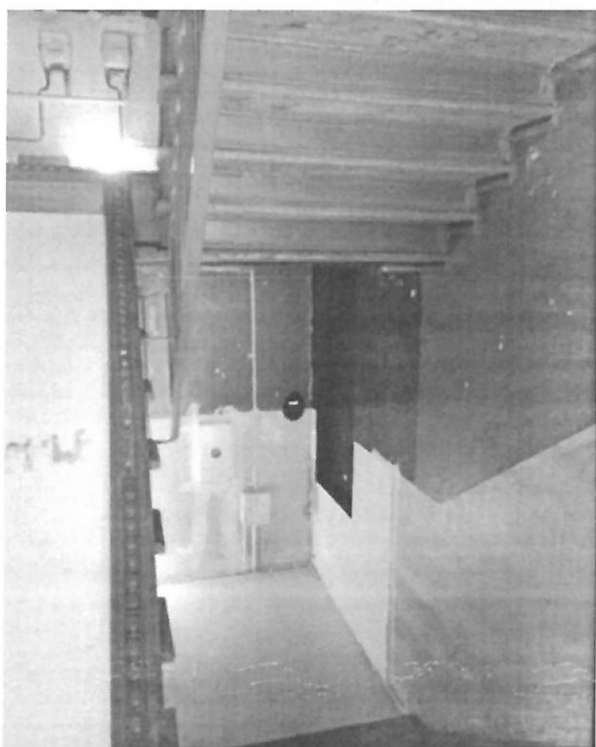


Elewacje skrzydła prawego – po odnowieniu tynków

- Ściany wewnętrzne klatek schodowych: głównej i bocznej  
Stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, spękania ścian, spękania oraz odpadanie farby. Ściany przewidziane do całkowitej renowacji - zbiecie tynków i wykonanie nowych, malowanie.



Klatka schodowa boczna (skrzydło prawe budynku)



Klatka schodowa główna



Klatka schodowa główna

## 2.3 Schody wewnętrzne drewniane – klatki schodowe główna i boczna.

Stwierdzono zużycie konstrukcji klatek schodowych. Widoczne są liczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, które są całkowicie wytarte, pozabawione powłok malarskich.

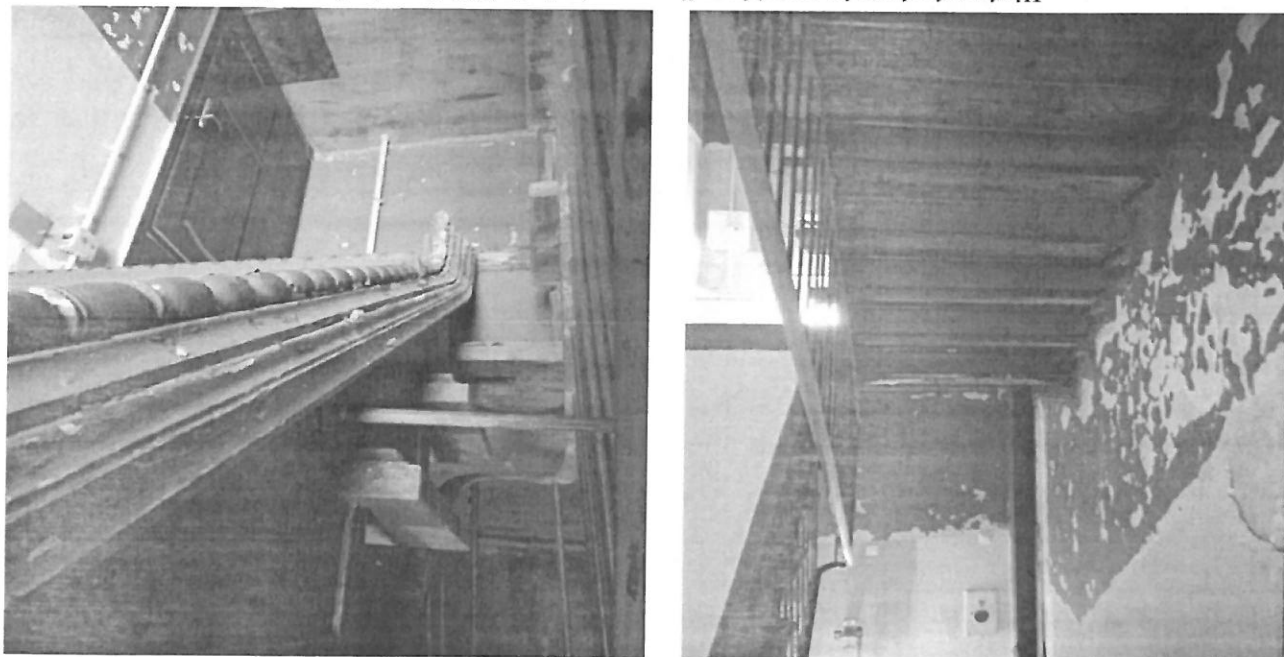
Wymagane:

- usunięcie pozostałości resztek starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem,
- naprawienie i/lub wymiana zużytych desek spoczników oraz stopni i podstopni.

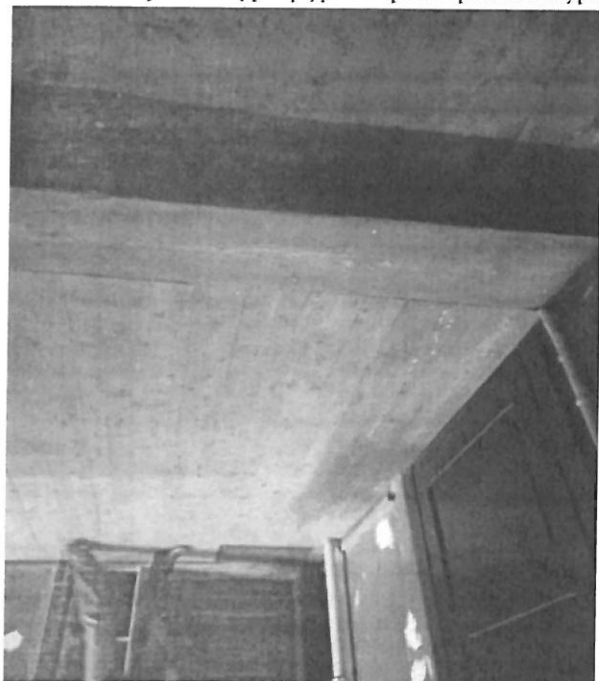
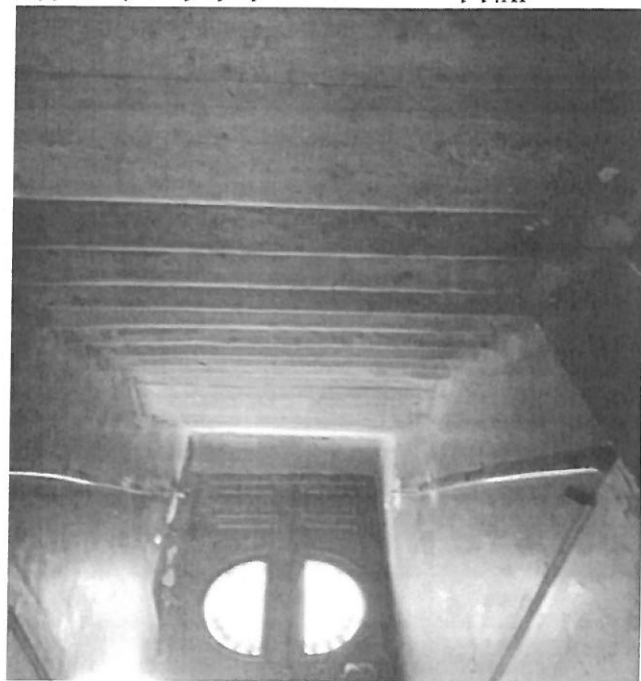
## PROGRAM FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- odnowienie w całości belek полицzkowych we wszystkich schodach drewnianych,
- balustrady schodów w obydwu klatkach schodowych – wtórne, stalowe. Konieczna wymiana na balustrady nawiązujące do architektury budynku.



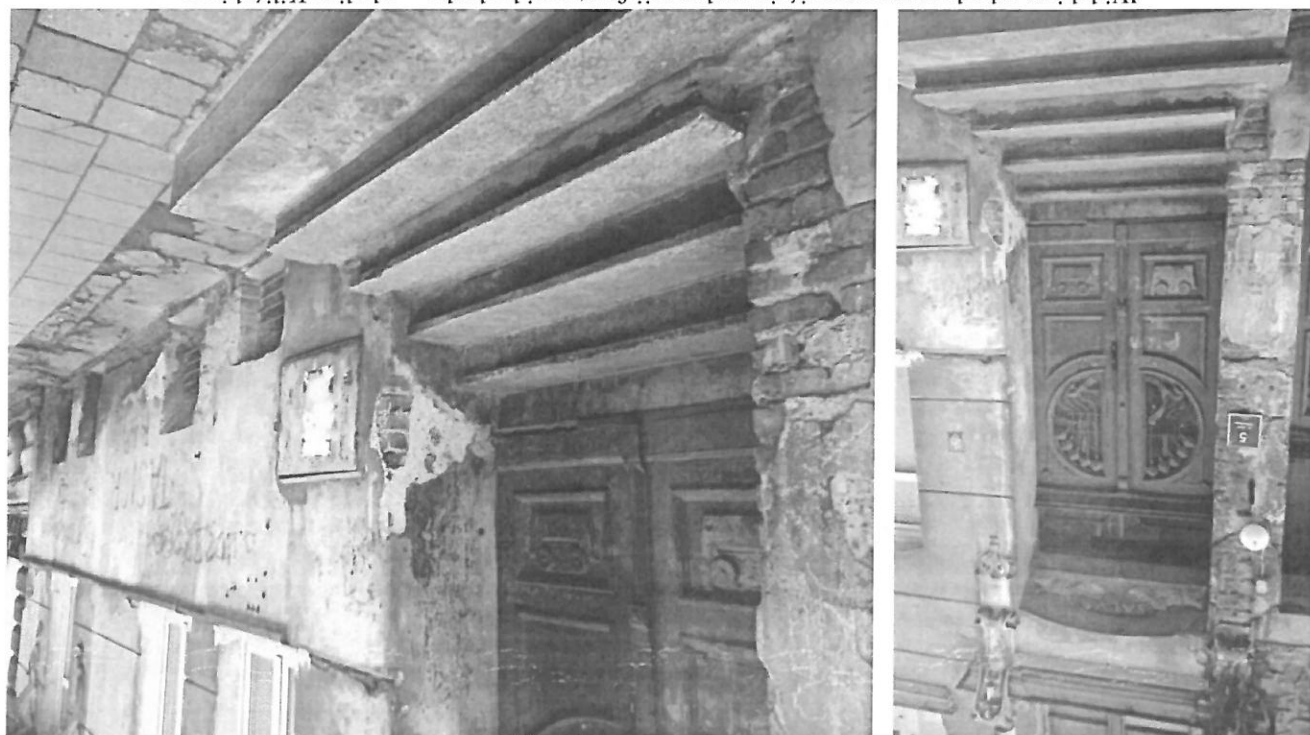
Klatka schodowa boczna (skrzydło prawe budynku) Klatka schodowa główna



Widok na wewnętrzne schody drewniane – bieg schodów prowadzących z wejścia głównego do głównej klatki schodowej, oraz widok na drewniane podesty klatki schodowej głównej.

## 2.4. Schody zewnętrzne

- Schody betonowe na froncie budynku, stwierdzono ukruszenia na stopnicach. Przewiduje się wykonanie remontu schodów tj.:
- poprawienie pozostałych stopni i doprowadzenie ich powierzchni i wymiarów do stanu pierwotnego oraz obowiązujących norm
  - zamontowanie listew antypoślizgowych zgodnie z przepisami BHP i ppoz.



Widoki na schody prawego wejścia w elewacji frontowej budynku – od ulicy Kilńskiego.

## 2.5. Przejazd bramowy

Przejazd bramowy z ozdobną drewnianą bramą frontową stanowi jednolity zespół wejściowy wraz z głównym wejściem do kamienicy poprzez zdobioną sien.



Widok na zespół wejściowy od ulicy Kilńskiego.  
 Wejście główne do kamienicy i (dawny) przejazd bramowy.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego  
przy ul. Jana Kilńskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

Przejazd bramowy jest obecnie pozbawiony wewnątrz elementów ozdobnych na ścianach. Należy przewidzieć całkowity remont ścian przejazdu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia ścian (badania stratygraficzne). Na suficie pozostałości historycznych zdobień, częściowo zakryte przez chaotycznie rozproszone instalacje elektryczne i gazowe.

Posadzka oryginalna, zabytkowa, z płytek terakotowych o znacznym stopniu zużycia.



Widok na historyczną posadzkę w przejeździe i zejście do prawej piwnicy



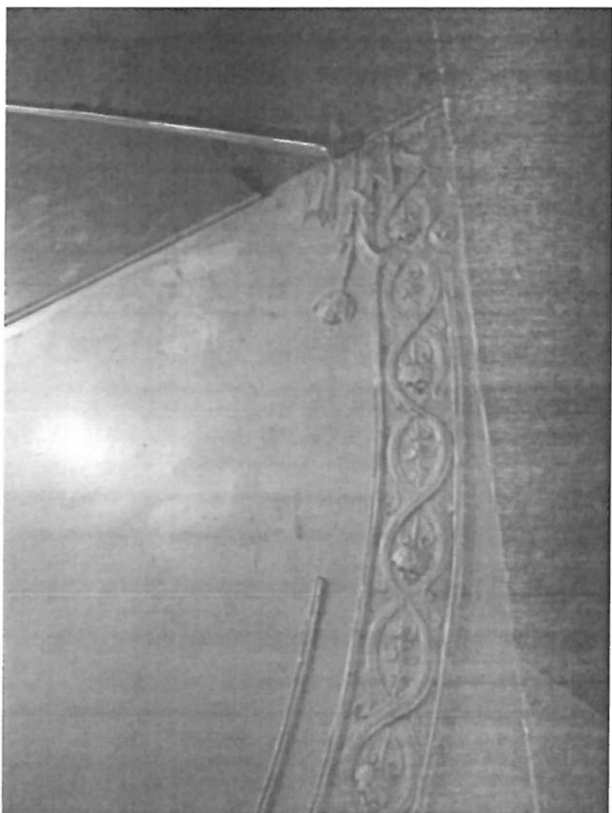
Widok z prześwitu w kierunku ulicy



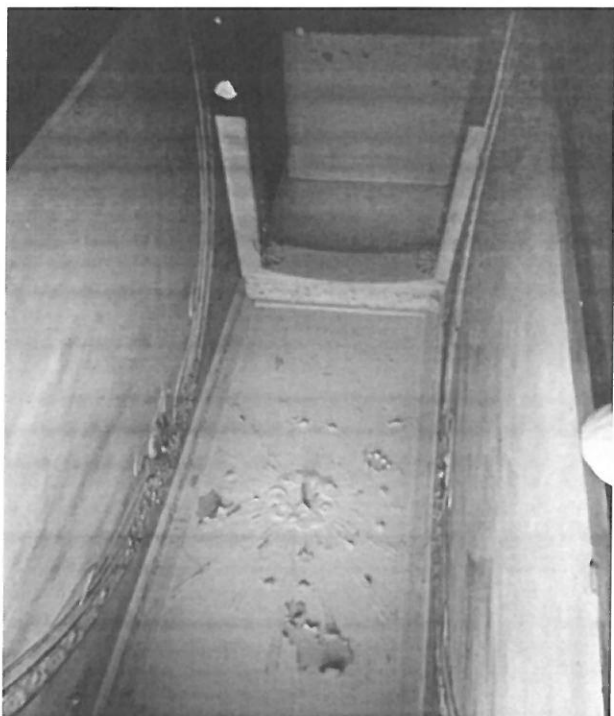
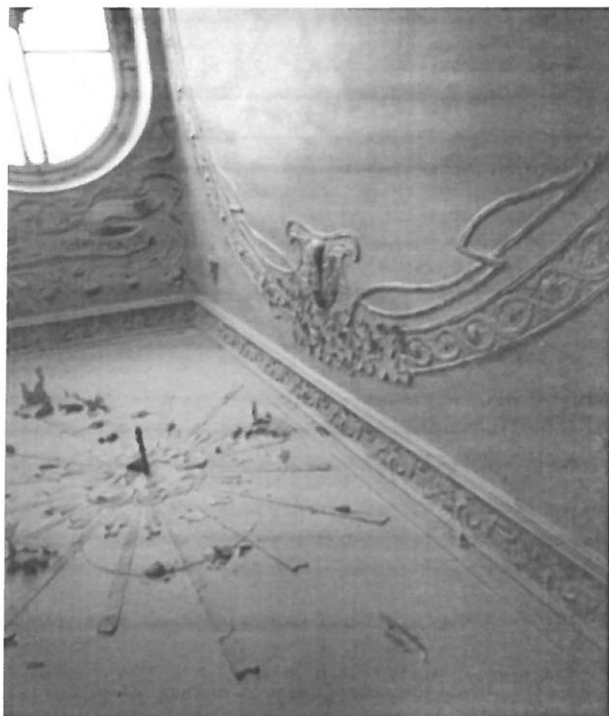
Widok na zdobiony strop w przejeździe bramowym

## 2.6. Wejście główne do budynku – sien.

Sien, sąsiadująca z przejazdem bramowym, jest zdobiona oryginalną secesyjną sztukaterią na ścianach i suficie. Należy przewidzieć całkowity remont ścian i sufitu, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych kolorów zdobienia ścian oraz sufitu (badania stratygraficzne). Renowacja sztukaterii wykonywana powinna być przez sztukatorów pod nadzorem konserwatorskim.



Widok na secesyjną sztukaterię na ścianach sieni.



Widok na secesyjną sztukaterię na suficie w sieni.

## 2.7. Więzba dachowa.

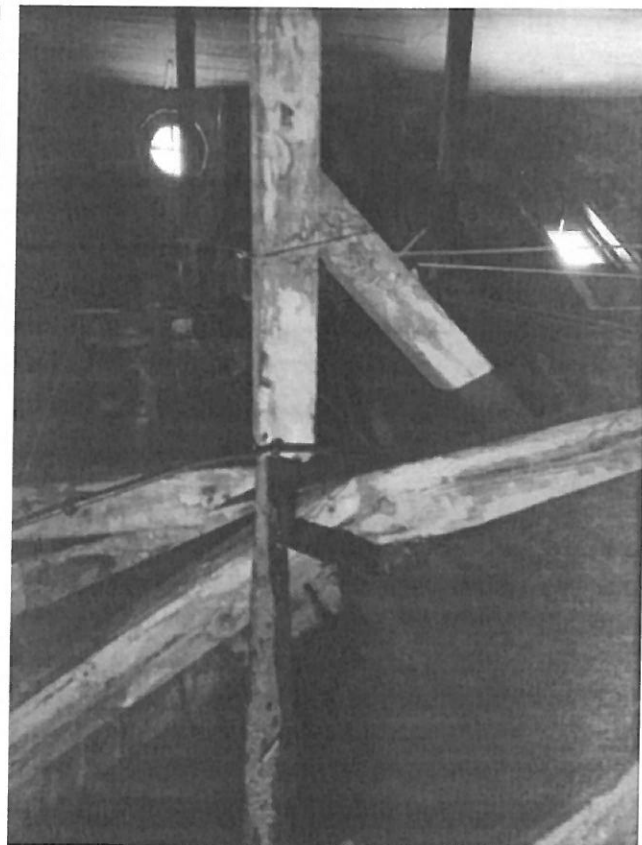
Konstrukcja dachu drewniana.

Elementy konstrukcyjne: słupy, belki, miecze, płatwie i krokwie są w dobrym stanie technicznym, widoczne stare ślady po zaciekach z powodu nieszczelności w pokryciu dachowym. Konstrukcja drewniana w całości do zaimpregnowania środkami przeciwegzibicznymi, bio-bójczymi i ogniochronnymi wraz z przygotowaniem i oczyszczeniem powierzchni.

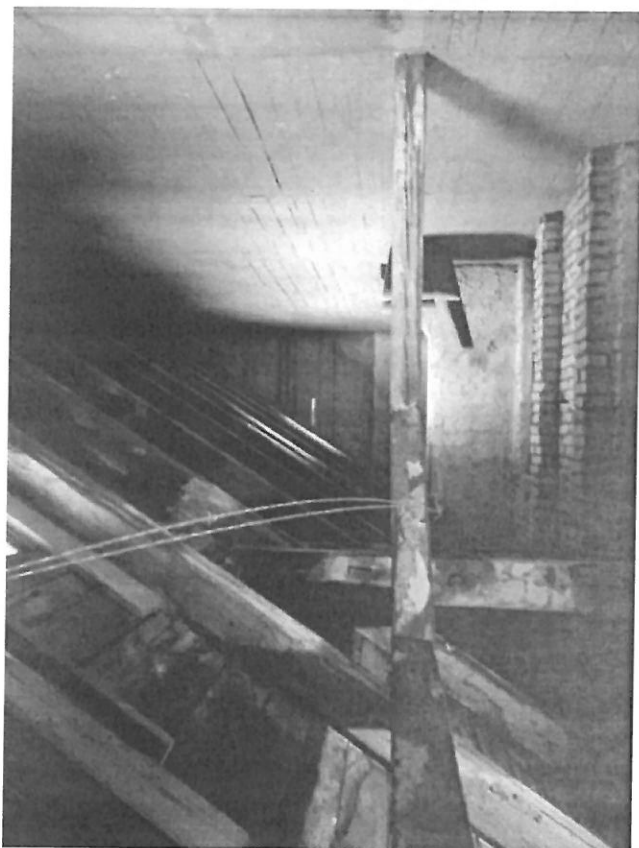
Oceny stanu technicznego i typowania elementów zakrytych więźby dachowej do wymiany, takich jak: murłaty, płatwie, jętki i belki, będzie można dokonać podczas wykonywania prac remontowych istniejącego dachu.

Podłoga z desek na poddaszu – widoczne są miejscowe przegnięcia i zapadnięcia podłogi – konieczna częściowa wymiana desek podłogowych na strychu.

Więzba dachowa przewidziana do częściowej wymiany wytypowanych elementów drewnianej konstrukcji dachu i całkowitej ich konserwacji.



Widok na konstrukcję drewnianą dachu



## 2.8. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu z papy w całości wymienione. Wymagane są uzupełnienia styków pomiędzy poszczególnymi brytami papy oraz uzupełnienia i naprawa obróbek blacharskich.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu

nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda



Widok na wyremontowany dach i przemurowane kominy nad prawym skrzydłem budynku



Widok na wyremontowany dach i przemurowane kominy nad częścią główną budynku i nad lewym skrzydłem budynku.

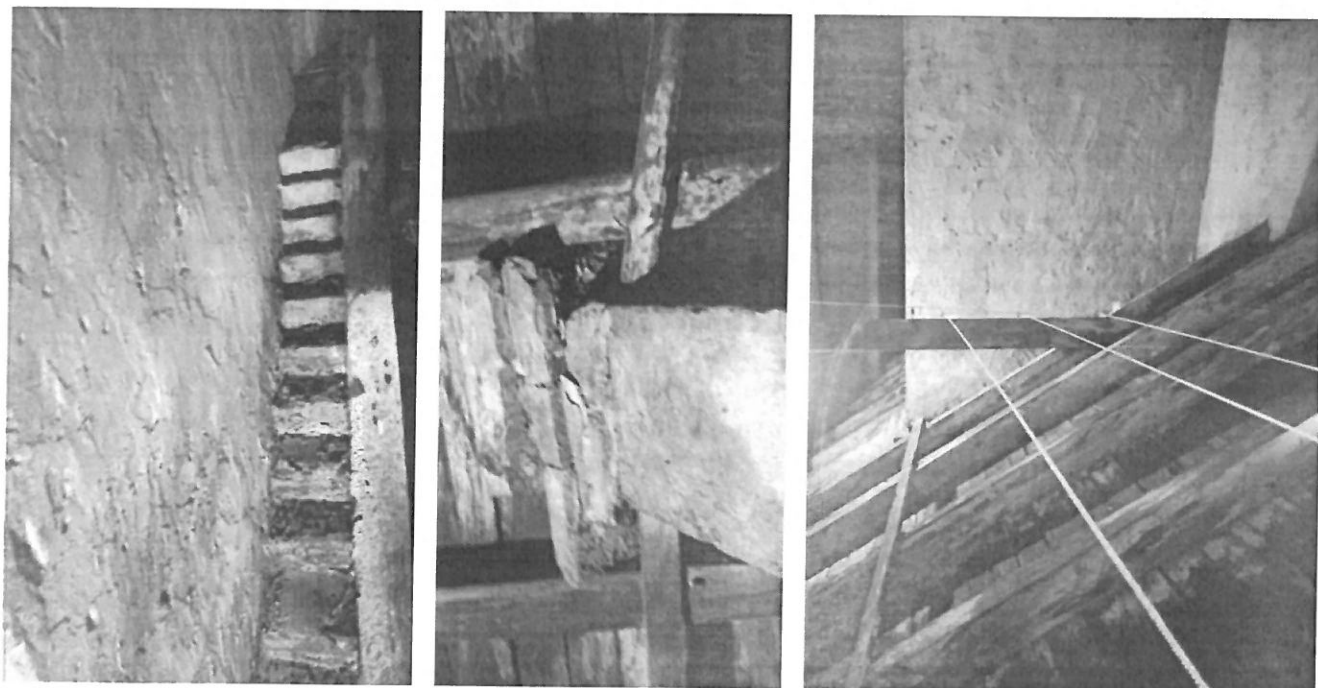
### 2.9. Kominy i murki ogniowe

Kominy i opierzenia kominów i murków ogniowych są w dobrym stanie technicznym, po kapitalnym remoncie.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

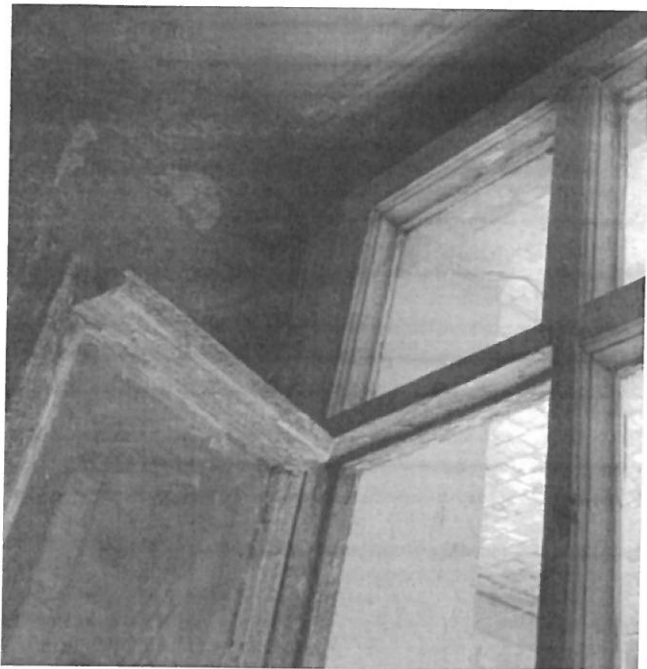
Zostały wykonane nowe kominy z cegły klinkierowej, przemurowane w części ponad dachem, pozostaje wykonanie tynków na kominach w części pod dachem (na poddaszu). Na kominach nie stwierdzono pęknięć i odparzeń tynku.



Kominy widoczne w części poddasza

### 2.10 Stolarka okienna i drzwiowa

- **Okna w mieszkaniach** – drewniane, skrzynkowe, dwuszybowe, ramy okienne od frontu bogato zdobione, obecnie w przeważającej części budynku - w złym stanie technicznym, nieszczelne;
- **Okna na klatkach schodowych** - drewniane, jednoszybowe w złym stanie technicznym, z ubytkami w strukturze ram okiennych i oszklenia, nieszczelne.



Należy wykonać kompleksowy projekt wymiany stolarki okiennej pod nadzorem konserwatorskim na okna o identycznej konstrukcji. Projekt okien podlega uzgodnieniu z MKZ.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

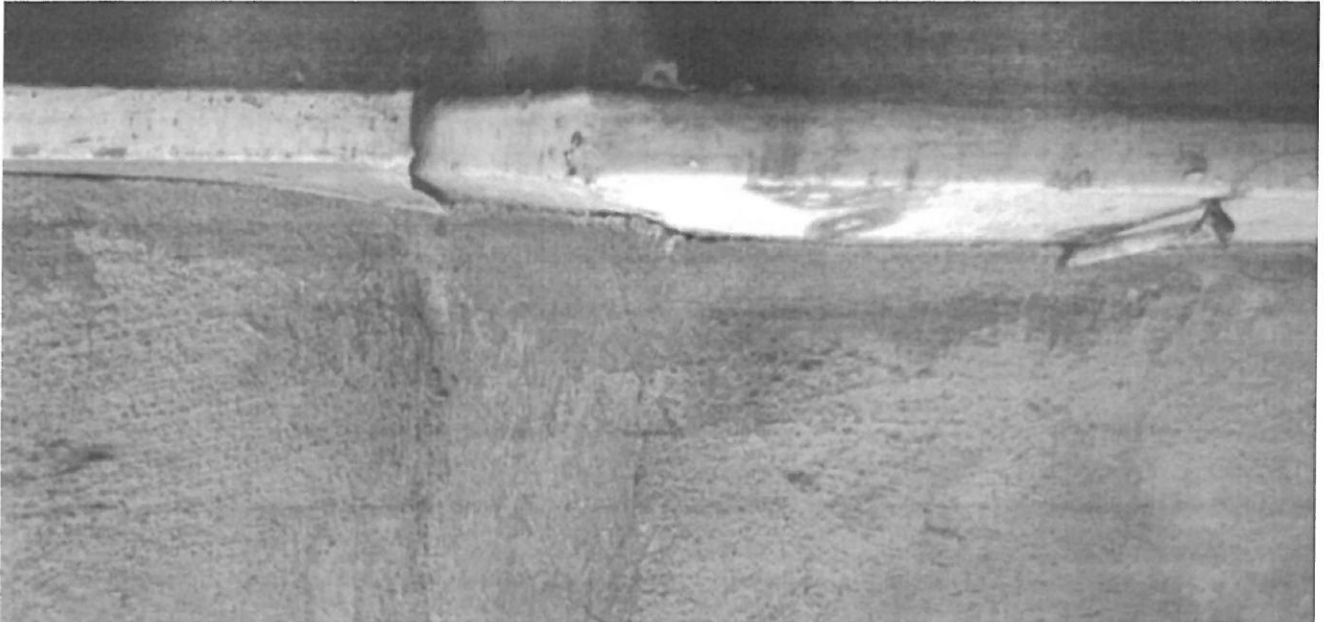
Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego  
przy ul. Jana Kilńskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

### • Parapety zewnętrzne, opierzenia gzymsów i balkonów

Parapety, opierzenia gzymsów i balkonów – wykonane ze znacznie skorodowanej blachy ocynkowanej, w złym stanie technicznym. Zaleca się wykonanie nowych opierzeń z blachy tytanowo-cynkowej. Ze względu na zły stan techniczny przewidziane do wymiany.



Widok na opierzenia gzymsów



Widok na opierzenia gzymsów

- Drzwi zewnętrzne i bramy - drewniane, w części frontowej kamienicy – oryginalne, historyczne, bogato zdobione. Przewidziane do remontu, projekt stolarki drzwiowej musi być uzgodniony z konserwatorem zabytków.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

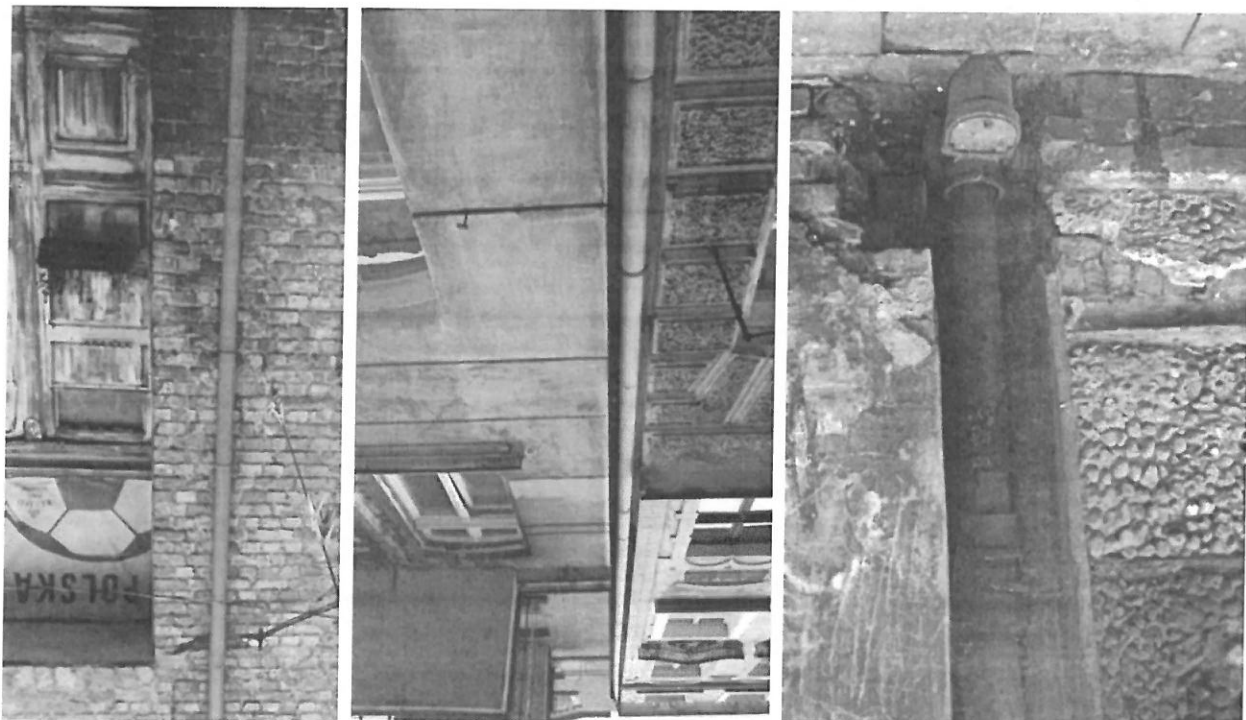


Główne drzwi wejściowe i brama – front

Wysięcie z przejazdu na podwórze – brama tylna

## 2.11 Elementy blacharskie - odwodnienie dachu.

Ryiny w budynku zostały wymienione przy wykonywaniu remontu pokrycia dachowego, rury spustowe przewiduje się do całkowitej wymiany na ryiny z blachy tytanowo-cynkowej.



Rury spustowe – niejednorodne, naprawiane doraźnie.

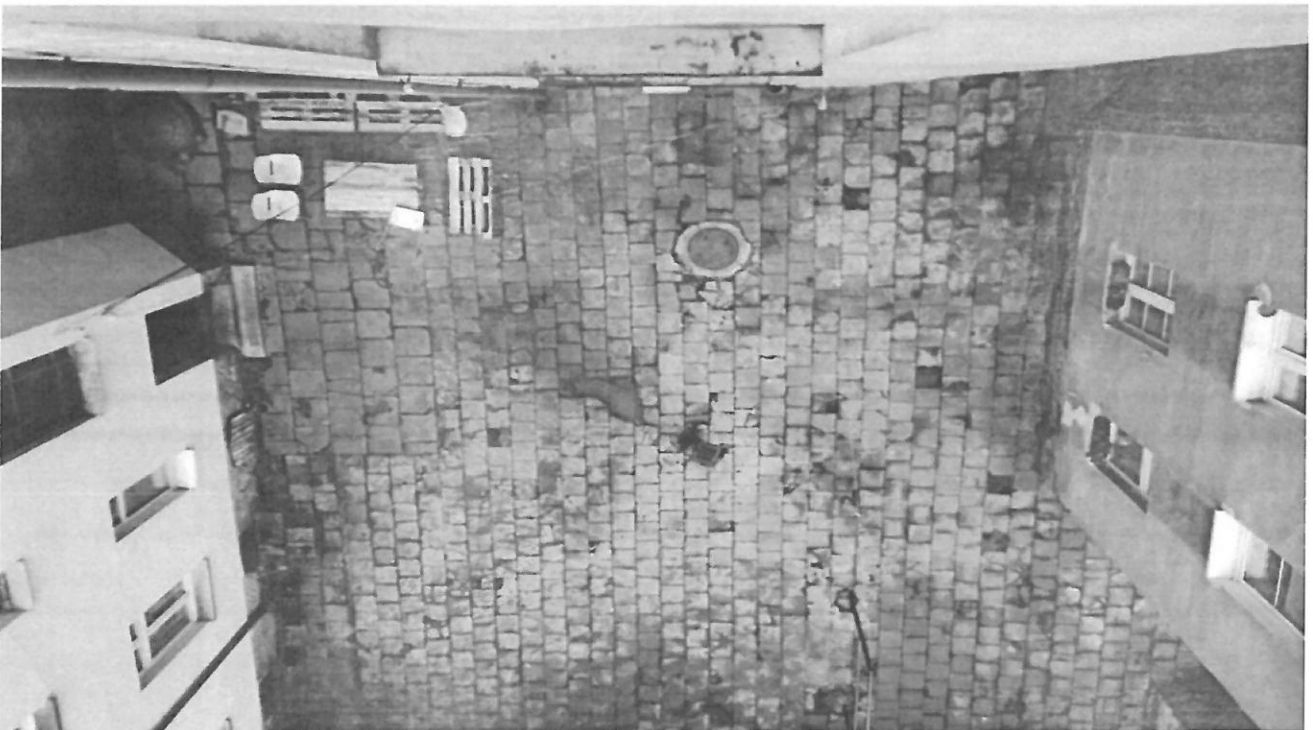
## 2.12 Instalacja odgromowa.

Brak instalacji odgromowej. Przewidziana do wykonania wg projektu elektrycznego.

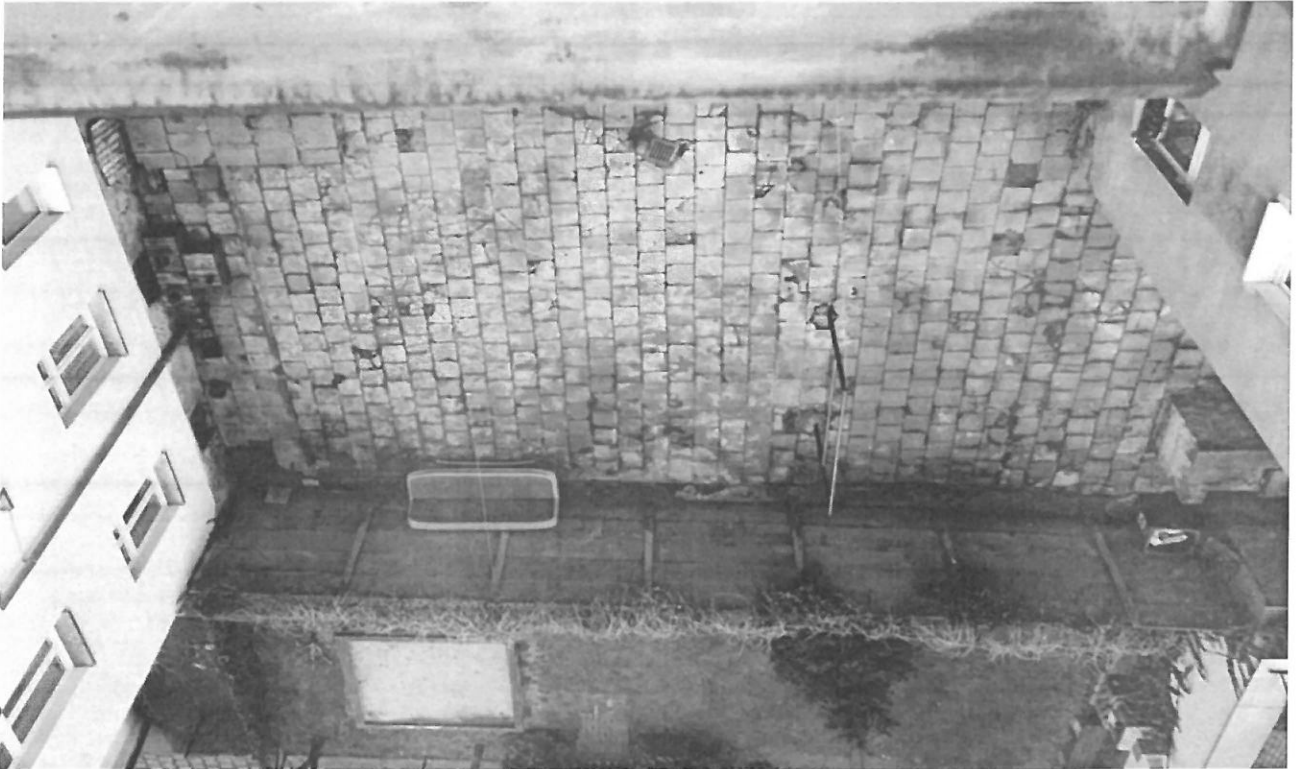
**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego  
przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

**2.13 Dziedziniec.**

Dziedziniec jest obecnie utwardzony nawierzchnią z płyt betonowych, w znacznym stopniu zużytych, spękanych i miejscowo zapadających się - przewidziany jest do kapitalnego remontu. W projekcie nawierzchni dziedzinca należy uwzględnić jego odwodnienie, obecną lokalizację zamkniętego śmietnika oraz miejsce do wypoczynku i integracji mieszkańców.



Widok na dziedziniec



Widok na dziedziniec

- Ekspertyzę techniczną wraz z oceną stanu technicznego wszystkich branż instalacyjnych oraz poz., wszystkich głównych elementów konstrukcyjnych budynku, a w szczególności: fundamenty, ściany fundamentowe wraz izolacjami, ściany budynków, elewacje, stropy, schody, więźba dachowa z pokryciem dachowym. Ww. ekspertyza techniczna powinna zawierać również ocenę stanu technicznego wszystkich branż instalacyjnych i poz. oraz zawierać ewentualne zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości
- Kompletną inwentaryzację całego budynku i wszystkich innych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, instalacji, sieci znajdujących się na działce nr 105 przy ul. Kilińskiego 5, zawierająca część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną całego obiektu z podziałem na poszczególne elementy tj.: ściany, fundamenty,

### 3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Dokumentację projektową wielobranżową oraz program prac konserwatorskich na remont zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. Kilińskiego 5 w Poznaniu należy wykonać w oparciu o niniejsze wytyczne, ekspertyzy techniczne i poz., wszystkie uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku oraz przeprowadzone wizje w terenie.

Wymagany zakres dokumentacji:

Widok na dziedziniec



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Włda*

- Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych, wykonywanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem instalacji kanalizacji deszczowej,
- Projekt remontu nawierzchni dziedzińca,
- Projekt budowlano-wykonawczy branży architektoniczno-budowlanej, z uwzględnieniem założeń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków, w tym m.in.:

- Projekt odwodnienia dachu oraz projekt instalacji odgrzewowej,
- Projekt wymiany pionów kanalizacji sanitarnej w budynku,
- Inwentaryzacja rysunkową oraz fotograficzną elewacji,
- Inwentaryzacja stolarki okiennej i drzwiowej,
- Projekt remontu klatek schodowych,
- Projekt wzmocnienia ścian nośnych, ścian zewnętrznych, remontu schodów wewnętrznych oraz wzmocnienia elementów więźby dachowej wraz z konserwacją jej elementów,
- Projekt remontu elewacji i izolacji pionowej fundamentów wraz z opisem technicznym i programem technologicznym wykonania prac (w tym wykonanie rysunków z kolorystyką elewacji z dyspozycją kolorów wg wzornika),
- Projekt remontu elewacji i izolacji pionowej fundamentów wraz z opisem technicznym i programem technologicznym wykonania prac (w tym wykonanie rysunków z kolorystyką elewacji z dyspozycją kolorów wg wzornika).
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji elektrycznej w obrębie części wspólnych budynku uzgodniony z gestorem sieci,
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji teletechnicznych tj.: inst., strukturalnej (internet, telewizja) uzgodniony z dostawcami telewizji kablowej i Internetu
- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji domofonowej,
- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji ppoż. (oddymianie, przewietrzanie, oświetlenie awaryjne) o ile ekspertyza ppoż. takie przewiduje,
- Projekty budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, deszczowej wraz z przyłączami,
- Kosztorysy inwestorskie z przedmiarami dla wszystkich projektowanych zakresów robót i branż,
- Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową,
- Informację Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i Środowiska.

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

- 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 (i ile jest konieczna),
  - pozwoleń i uzgodnień branżowych z gestorami instalacji i sieci podziemnych,
  - wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

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

## **4. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **4.1 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 Miejskiego Konserwatora Zabytków, zaleceniami ekspertów technicznych oraz poz. i obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynków na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie zagospodarowania terenu lub funkcji obiektu należy przewidzieć rozwiązania, które doprowadzą przedmiotową nieruchomości (obiekty i teren) do stanu zgodnego z prawem.

### **4.2 Wymagania konstrukcyjne.**

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać, iż roboty budowlane należy przeprowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności po opracowaniu ekspertyzy technicznej w zakresie oceny elementów konstrukcji oraz programu robót konserwatorskich z zachowaniem zaleceń zawartych w ww. ekspertyzie oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzona w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać elementów konstrukcji budynku oraz ze wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności. Należy uwzględnić ewentualne roboty rozbiórkowe w przypadku konieczności ich wykonania.

### **4.3 Wymagania instalacyjne – instalacje sanitarne.**

- a) Projekt modernizacji instalacji ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) wraz z instalacją wodną i sanitarną. Należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji na poddasze (celem późniejszej adaptacji poddasza),
- b) Projekt modernizacji instalacji grzewczej (c.o.) i podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłej uwzględniający montaż grzejników z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, montaż zaworów termostaticznych, hermetyzację instalacji. W projekcie należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji

- na podstawie (celem późniejszej adaptacji poddasza). Wykonawca oznacza jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry, projekt modernizacji źródła zasilania c.o. i c.w.u z uzasadnionym ekonomicznie wyborem pomiędzy zasilaniem gazowym a zasilaniem z miejskiej sieci ciepła. Ostateczny wybór skoordynować z zasilaniem kuchennek tj. zasilaniem elektrycznym albo gazowym.
- (d) Projekt węzła ciepłego uwzględniający podłączenie i regulację wraz z wyborem i adaptacją pomieszczenia węzła i jego wentylacją,
- (e) Projekt instalacji wentylacyjnej w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z przepisami,
- (f) Projekt wymiany wewnętrznej instalacji zimnej wody i kanalizacji. Zamawiający preferuje instalację kanalizacyjną z rur niskosumowych,
- (g) Projekty innych robót budowlanych związane z obiektem, które wynikają ze specyfiki robót rewitalizacyjnych, np. uprządkowanie 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.,
- (h) Zamawiający preferuje liczniki c.o., z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zlicznik na podstawie nabytych licencji i sprzętu. Zaprojektowane liczniki powinny posiadać zabezpieczenia uniemożliwiające osobom postronnym zdjąć nakładki radiowej lub posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza zastosowanie liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.
- Uwaga – Projektant powinien ewentualnie uzyskać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem prac projektowych i uwzględnić w projekcie uwagi zawartych w ww. opinii.

#### **4.4 Wymagania instalacyjne – instalacje elektryczne**

Należy sporządzić dokumentację projektową w zakresie:

- a) Instalacji elektrycznych i odgromowej w zakresie części wspólnych budynku oraz terenu nieruchomości (to jest na klatkach schodowych, korytarzach, dziedzińcu) z uwzględnieniem zasilania kuchennych pieców indukcyjnych w każdym mieszkaniu (jeden obwód). Projekt instalacji elektrycznej powinien przewidywać uprządkowanie wewnętrznej sieci zasilającej, wykonanie nowych szaf rozdzielczych i obwodów w zakresie części wspólnych budynku oraz terenu nieruchomości.
- Projekt instalacji elektrycznych i odgromowej powinien uwzględniać m.in.:

- demontaż starej instalacji elektrycznej, szaf, rozdzielnic, opraw oświetleniowych,
- inwentaryzację stanu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz tablic mieszkaniowych,
- wykonanie projektu uzgodnionego z ENEA,
- wykonanie rozdzielnic głównej (RG) oraz rozdzielnic administracyjnej (RA),
- wyniesienie łącz pomiarowych i zebrawie ich w jednym miejscu na parterze lub innym ogólnodostępnym miejscu po uzgodnieniu z ENEA,
- wykonanie szachtów instalacyjnych z drabinkami z rozdzielaczem na przewody prądowe i teletechniczne, rewizje na odciskach, przebiegi w elementach konstrukcyjnych budynku, rozprawienie rur i peszli instalacyjnych,

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda

- wykonanie nowych WLZ od ZK do RG 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),
- instalacja elektryczna oświetleniowa klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem zmierzchowym,
- wykonanie instalacji elektrycznej oświetlenia awaryjnego ciągów komunikacyjnych i węża ciepłego o ile wymagają tego przepisy i/lub ekspertyza ppoz.,
- instalacja elektryczna oświetleniowa części wspólnych piwnicy wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED i sterowaniem poprzez automat schodowy oraz ogranicznik mocy,
- instalacja uzimniająca i odgromowa: wykonanie otoku, zwody podtytkowo w rurce niepalnej, złącza pomiarowe na elewacji, wpuszczenie bedarki do RG oraz pomieszczenia węża ciepłego,
- system ochrony przeciwprzepięciowej,
- system ochrony przeciwporażeniowej,
- system ochrony przeciwpożarowej: wyłączniki zasilania ppoz.

b) Instalacji domofonowej, który powinien uwzględniać:

- wykorzystanie istniejącej lub rozproszanie nowej instalacji do lokali,
- zainstalowanie unifonów,
- wymiana centrali domofonowej wraz z panelem zewnętrznym,
- zaprogramowanie centrali domofonowej.

## 4.5 Wymagania dot. wykonczenia zewnętrznch elementów budynków

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykonczenia elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominów powinny zostać przeprowadzone badania na obiekcie oraz badania historyczne. Badania te powinny zostać ujawnione w dokumentacji projektowej, szczególnie w programie robót konserwatorskich oraz ekspertyzie technicznej. Przy projektowaniu w niniejszym zakresie należy dostosować się do wszelkich zaleceń Miejskiego Konserwatora Zabytków.

## 4.6 Wymagania dot. wykonczenia wewnętrznch elementów budynków

W miarę możliwości należy przewidzieć zachowanie istniejących elementów wykonczenia 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 wykonczenia ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych.

## 4.7 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. Ponadto należy w sposób optymalny zaprojektować ciągi piesze 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.

## **5 ZAKRES I WYMAGANIA DLA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Dokumentacja powinna obejmować:

- a. Ekspertyzę techniczną i ppoz. istniejących budynków – 4 szt. w wersji papierowej
- powinna obejmować ocenę stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynków (fundamenty, stropy, ściany nośne i ściany zewnętrzne, dach, schody zewnętrzne i wewnętrzne) z uwzględnieniem podłoża gruntowego,
  - powinna zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejących obiektach.
- b. Inwentaryzację istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej
- powinna obejmować istniejący budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-gospodarczy oraz teren działki, na której zlokalizowane są przedmiotowe obiekty,
  - zawierać będzie część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną.
- c. Program robót konserwatorskich - 4 szt. w wersji papierowej
- powinien obejmować wyniki badań stratygraficznych,
  - powinien zawierać kwalifikację elementów obiektów (stropów, schodów, stolarki okiennej i drzwiowej) do ewentualnej renowacji lub wymiany,
  - zawierać program planowanych robót konserwatorskich.
- d. 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.
- e. Przedmiar robót – 5 szt. w wersji papierowej

powinien zawierać zestawienie przewidzianych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw wyceny oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kilińskiego 5 w Poznaniu*

*nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Wilda*

f. Kosztorys inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej - wykonany metodą szczegółową z rozbiorem na R, M i S.

g. Informacja dotycząca Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i Środowiska – 2 szt. – w wersji papierowej.

h. Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – 5 szt. - w wersji papierowej.

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

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

k. Całość dokumentacji opisana w punktach od a-j w wersji elektronicznej – 2 płyty CD.

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)
- 2) MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje oraz STWiORB (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

## 5.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych

5.2.1 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

5.2.2 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 zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego

5.2.3 Na etapie opracowania projektu przeprowadzane będą robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej raz na 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego – zakończone notatką służbową z ustaleń

5.2.4 Opracowane materiały przygotowane, przekazane będą niezwłocznie Zamawiającemu, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań

5.2.5 Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji

5.2.6 Kserokopie wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginalny uzyskanych decyzji przedkładać będą Zamawiającemu na bieżąco

5.2.7 Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wykonywane będzie wg założeń Zamawiającego

5.2.8 Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć

5.2.9 Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach

5.2.10 Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacją przedmiotu zamówienia

5.2.11 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)

5.2.12 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)

5.2.13 Dokumentacja będzie zatwierdzona przez Zamawiającego

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie modernizacji budynku mieszkalnego  
przy ul. Jana Kilńskiego 5 w Poznaniu  
nr działki 102, nr arkusza 13, obręb 61 Włda*

- A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202),  
B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),  
C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),  
D. 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),  
E. 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.),  
F. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.),  
G. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,  
H. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,  
I. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących,  
J. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.

