



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***



Sporządzili:

Zatwierdzam:

Danuta Pasik .....

Dariusz Rudzik .....

.....

Adam Dziński .....

Data: 09.12.2020r.

**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@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131  
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 179 734 500,00

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji wielobranżowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **ZAMAWIAJĄCY**

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.  
ul. Matejki 57  
60-770 Poznań

### **LOKALIZACJA INWESTYCJI**

Poznań, ulica Albańskiej 22  
nr działki: nr działki 153, nr arkusza 13, obręb 35 Górczyn

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

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego  
71.32.00.00-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania  
71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

## **SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

### **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

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

- 1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz zakres robót budowlanych budynku:4
- 1.2. Charakterystyka budynku:6
- 1.3. Planowany zakres robót określony przez Zamawiającego7
- 1.4. Zakres przedmiotu zamówienia10

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

- 2.1. Wymagania architektoniczne12
- 2.2. Wymagania konstrukcyjne12
- 2.3. Wymagania instalacyjne12
- 2.4. Wymagania dla instalacji elektrycznej13
- 2.5. Wykończenie zewnętrznych elementów budynku18
- 2.6. Wykończenie wewnętrznych elementów budynku18
- 2.7. Zagospodarowanie terenu18

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

- 3.1. Zakres prac projektowych19
- 3.2. Dokumentacja powinna obejmować:19
- 3.3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych22

### **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

## **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

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

Przedmiotem Zamówienia jest:

- kompleksowe opracowanie dokumentacji na wykonanie remontu i modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych i zgłoszeń wymaganych przepisami prawa niezbędnych do realizacji przedmiotowego zadania, jeżeli sposób i zakres projektowanych prac będzie wymagał,
- sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, w okresie gwarancyjnym, rękojmi i pogwarancyjnym.

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

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu, pełni funkcję mieszkalną.

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

- adres budynku: Poznań ul. Albańska 22
- funkcja podstawowa budynku: mieszkalno- użytkowa
- rok budowy: 1930
- liczba kondygnacji: 3
- liczba lokali mieszkalnych: 7
- liczba lokali użytkowych: 0

##### **Dane ewidencyjne działki:**

- nr i nazwa obrębu: 35 Górczyn
- numer arkusza mapy ewidencyjnej 13
- numer działki: 153
- pole powierzchni działki 688 m<sup>2</sup>
- oznaczenie księgi wieczystej KW PO1P/00101104/1
- dane o właścicielu działki Miasto Poznań

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **Zestawienie parametrów budynku:**

kubatura [m <sup>3</sup> ]:		1 227,52
powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	budynek mieszkalny budynek gospodarczy	126,68 54,00
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:		265,00
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:		0,70
powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:		24,30
Powierzchni netto budynku [m <sup>2</sup> ]		290,00
Powierzchnia obudowy budynku [m <sup>2</sup> ]		683,85

### **Opis budynku:**

- funkcja budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny, budynek gospodarczy,
- rodzaj zabudowy budynku mieszkalnego: zabudowa wolnostojąca,
- rodzaj zabudowy budynku gospodarczego: zabudowa zwarta z zabudową na działce sąsiedniej
- ilość kondygnacji: 3 naziemne,
- rodzaj pokrycia dachu: papa,
- układ konstrukcyjny: mieszany,
- rodzaj murów: ściany zewnętrzne, wewnętrzne konstrukcyjne i ściany kominowe z cegły pełnej,
- rodzaj stropów: mieszane (drewniane, ceramiczne),
- rodzaj schodów: żelbetonowe,
- instalacje: wod.-kan., elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, telefon,
- ogrzewanie: piecowe.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

### **1.2. Charakterystyka budynku:**

Budynek przy ul. Albańskiej 22 w Poznaniu jest budynkiem wolnostojącym o trzech kondygnacjach nadziemnych bez podpiwniczenia zrealizowanym technologii tradycyjnej. Budynek wykazuje zauważalne zużycie techniczne wynikające z wieku i sposobu jego dotychczasowej eksploatacji. Na ścianach liczne pęknięcia ścian z zamontowanymi szklanymi plombami częściowo zerwanymi wymagające zszywania. Na dolnych częściach elewacji budynku widoczne plamy zawilgocenia. Tynk zewnętrzny częściowo odspojony. Stolarka okienna częściowo do wymiany. Stolarka drzwiowa zewnętrzna oraz stolarka drzwiowa do poszczególnych lokali celem jej ujednolicenia zgodnie z warunkami ppoż. do wymiany.

Klatka schodowa w złym stanie techniczny wymaga kompleksowej renowacji.

W budynku brak prawidłowej wentylacji pomieszczeń WC i kuchni. Konieczność uporządkowania wentylacji ww. budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z uwagi na brak pomieszczeń piwnicznych w istniejącym budynku mieszkalnym budynek gospodarczy będący w złym stanie technicznym, podpiwniczony zlokalizowany w granicy działki sąsiedniej winien być poddany kompleksowemu remontowi i częściowo zaadaptowany na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego (węzeł miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłownia gazowa). W budynku gospodarczym brak wymaganych przewodów dymowych i wentylacyjnych pozwalających na adaptację pomieszczeń. Konieczność dobudowy ww. przewodów. Istniejącą stolarką okienną i drzwiową w budynku gospodarczym do wymiany.

**UWAGA! Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.**

## ***PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY***

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

### **1.3. Planowany zakres robót określony przez Zamawiającego**

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:

- remont wszystkich elewacji wraz z ociepleniem z odtworzeniem detali architektonicznych, kolorystyki po uprzednim skuciu zawilgoconych, odparzonych tynków i wykonaniu izolacji oraz wzmocnieniu konstrukcji ścian. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych w celem ustalenia pierwotnej technologii wykonania, oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego i opracowanie stosownej ekspertyzy technicznej,
- wzmocnienie lub wymiana elementów konstrukcyjnych budynku (stropów między kondygnacyjnych, ścian zewnętrznych) zgodnie ze wskazaniami opracowanej ekspertyzy technicznej,
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacjach budynku kominów, przewodach wentylacyjnych itp.
- uporządkowanie wentylacji w poszczególnych lokalach pomieszczeń kuchni i łazienek,
- wymianę stolarki okiennej wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi z zachowaniem podziałów i detali historycznych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa. Okna winny być wyposażone w nawietrzaki. Parapety zewnętrzne blacha tytan-cynk. Zamawiający preferuje stolarkę w technologii PCV,
- wymiana drzwi wejściowych oraz węzła / kotłowni. Do węzła/kotłowni EI30 zgodnie z obowiązującą normą,
- remont dachu z wymianą elementów konstrukcyjnych będących w złym stanie technicznym jego dociepleniem i remontem kominów, ław komisarskich i montażem wyłazów dachowych, demontaż istniejących i montaż nowych opierzeni, rynien i rur spustowy,
- remont istniejących kominów wraz dobudową niezbędnych przewodów wentylacyjnych uwzględniający także przełączenie pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i piecy kaflowych itp. po pozyskaniu przez Wykonawcę aktualnej opinii kominiarskiej (należy zinwentaryzować ilość likwidowanych kotlin, piecy, powierzchnie pomieszczeń, w których były likwidowane przedmiotowe piece),
- demontaż elementów instalacji odgromowej, wykonanie analizy ryzyka w celu ustalenia konieczności wykonania instalacji odgromowej,
- wymianę wewnętrznych instalacji wod-kan w częściach wspólnych budynku i poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej w celu zapewnienia odprowadzenia wód opadowych z terenu przedmiotowej nieruchomości,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

- zaprojektowanie i rozprowadzenie instalacji c.o. z. w. u., c. w. u., gazowej, kanalizację, wentylację w istniejących lokalach mieszkalnych i projektowanych,
- zaprojektowanie i dobór grzejników w budynku wraz z obliczeniem nastaw w istniejących lokalach i nowoprojektowanych,
- zaprojektowanie i rozprowadzenie nowej instalacji gazowej w budynku (pion i poziom), wyniesienie liczników gazowych na klatkę schodową wraz z ich zabezpieczeniem przed wandalizmem, wykonaniu nowej instalacji gazowej w lokalach wraz z podłączeniem urządzeń.
- wymianę systemu ogrzewania w budynku przez podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłej lub sieci gazowej oraz adaptację pomieszczenia gospodarczego pod kotłownię lub węzeł. Podłączenie pieca gazowego lub węzła ciepłego, dostarczonego przez Wykonawcę i rozprowadzenie instalacji c.o. i c.w.u. w poszczególnych lokalach w zależności od uzyskanych warunków technicznych. Zamawiający preferuje podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłej.
- wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej i niskoprądowej, domofonowej uporządkowanie wewnętrznych linii zasilających wraz z wymianą szaf rozdzielczych, obudów itp. w obrębie części wspólnej budynku oraz w lokalach mieszkalnych istniejących i nowo projektowanych,
- remont klatek schodowych po uprzedni wykonaniu prac związanych z wymianą wszystkich instalacji i wzmocnieniu konstrukcji ścian zewnętrznych. Należy przewidzieć całkowity remont ścian, po przeprowadzeniu inspekcji w kierunku odkrycia pierwotnych elementów zdobienia. Konieczne będzie w tym celu wykonanie odkrywek i badań stratygraficznych.
- na klatkach schodowych stwierdzono liczne ubytki i odparzenia tynku wewnętrznego, spękania ścian, spękania oraz odpadanie farby. Ściany przewidziane do całkowitej renowacji,
- stwierdzono także zużycie konstrukcji klatek schodowych, liczne ubytki w strukturze drewnianych stopni, podstopni i spoczników, balustrad.

Wymagane:

- usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem,
- naprawienie i/lub wymiana zużytych desek spoczników oraz stopnic i podstopnic stopni, belek policzkowych, uzupełnienie e brakujących balustrad .
- zabezpieczenie klatek pod kątem przepisów ppoż. wg. wskazań wcześniej pozyskanej ekspertyzy ppoż.,
- opracowanie nowego projekt zagospodarowania terenu na aktualnych mapach geodezyjnych, uwzględniający wykonanie nowej nawierzchni i elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej przebiegającej przez podwórze;
- zaprojektowanie i rozprowadzenie nowej instalacji wentylacyjnej pomieszczeń w budynku;



## ***PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY***

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

- kompleksowy remont poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych,  
Wymagane:
  - usunięcie odparzonych i spękanych tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach, ich uzupełnienie lub wykonanie nowych w przypadku takiej konieczności,
  - usunięcie starych warstw malarskich ze ścian i sufitów, położenie nowej gładzi i wykonanie nowej malatury ścian i sufitów,
  - wymiana podłóg po uprzednim wzmocnieniu lub wymianie elementów konstrukcyjnych stropu (w pomieszczeniach mokrych należy powiedzieć położenie glazury na ścianach i podłogach),
  - renowacja lub wymiana stolarki drzwiowej wewnątrz lokalowej. Zamawiający, preferuje drzwi do lokali antywłamaniowe przynajmniej o odporności na włamanie - RC4 z dwoma zamkami
  - wymiana lub renowacja drzwi wejściowych do lokalu zgodnie ekspertyzą ppoż., zabezpieczenie antywłamaniowe 2 zamki)
  - wymiana wszystkich instalacji wewnętrznych we wszystkich istniejących lokali ,
  - w pomieszczeniach kuchni wymiana: zlewozmywaków na nowe 2 komorowe wraz z armaturą, kuchenek gazowych wolnostojących na nowe 4 palnikowe z piekarnikiem)
  - w pomieszczeniach łazienek wymiana armatury i białej sanitarki w zależności od powierzchni pomieszczenia (WC + brodziki z kabiną lub wanną i umywalką),
  - montaż nowych domofonów, dzwonków wraz z przyciskiem na klatce schodowej,
  - wykonanie nowej wewnętrznej instalacji elektrycznej, wyrównawczej i niskoprądowej,
  - wykonanie nowej rozdzielniczy mieszkaniowej,
  - montaż nowego elektrycznego osprzętu gniazdowego i łączeniowego,
  - montaż opraw oświetleniowych,
  - przebudowę struktury lokali mieszkalnych i użytkowych w celu wydzielenia powierzchni pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i uzyskania ich samodzielności, podział istniejących lokali na lokale o mniejszej powierzchni użytkowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wykończenie nowo wydzielonych lokali należy zaprojektować tak aby po zakończeniu prac budowlanych nadawały się do zamieszkania.
  - przebudowę i adaptację poddasza na cele mieszkalne w przypadku stwierdzenia technicznych możliwości pozwalających na jego adaptację. Wykończenie nowo wydzielonych lokali z poddasza należy zaprojektować tak aby po zakończeniu prac budowlanych nadawały się do zamieszkania.

## ***PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY***

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

### **1.4. Zakres przedmiotu zamówienia**

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

- a) Ekspertyzę techniczną wraz z oceną stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku takich fundamenty, ściany fundamentowe, ściany budynku, stropy, schody, więźbę dachową. Ekspertyza winna zawierać ocenę zawilgocenia i zasolenia ścian budynku. Ekspertyza winna zawierać ewentualne zalecenia, co do sposobu zabezpieczenia budynku, technologii i zakresu niezbędnych do wykonania robót,
- b) Ekspertyzę mikologiczną w pełnym zakresie wraz z zaleceniami, co do zakresu niezbędnych do wykonania robót,
- c) Badania geotechniczne gruntu( minimum 3 punkty pomiarowe),
- d) Inwentaryzację budynku, zawierająca część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną. Inwentaryzacja ta winna zawierać szczególności ilość piecy kaflowych, elektrycznych, kotlin, kotłów, podgrzewy elektrycznych, gazowych w podziale na poszczególne mieszkania i inne urządzenia przywdziane do wymiany lub do likwidacji w trakcie wykonania planowanych robót budowlanych,
- e) Ekspertyzę techniczną w zakresie zachowania warunków ppoż. wraz ze wszelkimi odstępstwami od warunków technicznych uzgodnionymi z Komendantem Straży Pożarnej,
- f) Audyt energetyczny,
- g) Opinię ornitologiczną i chiropterologiczną celem określenia czy budynki są wykorzystywane jako miejsce gniazdowania ptaków lub schronienie dla nietoperzy. Jeśli tak to jakie gatunki, w jakiej liczebności występują oraz gdzie zlokalizowane są te miejsca; określenie potencjalnych miejsc, które mogłyby być zajęte przez ptaki lub nietoperze przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych na obiektach, dokładna lokalizacja tych miejsc. Opinia ta ma na celu również zaproponowanie optymalnych metod by zminimalizować ryzyko pokrywania się terminów zasiedlania przez zwierzęta obiektów z pracami termomodernizacyjnymi i wskazanie innych rozwiązań celem ochrony zasiedlających się na budynkach ptaków lub nietoperzy,
- h) Projekt budowlany zawierający:
  - projekt zagospodarowania terenu opracowany zgodnie obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, uwzględniający szczególnie lokalizację miejsca składowania i segregacji odpadów,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

- i) Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót,
- j) Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót,
- k) Specyfikację Techniczną Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową dla poszczególnych branż,

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

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

- decyzji Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego),
- decyzji o pozwoleniu na budowę,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych z Gazownią, Aquanet, ENEA,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych, opinii z Komendy Straży Pożarnej,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych, opinii w zakresie Ochrony Środowiska,
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji (w tym opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków. Budynek znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków))
- w przypadku gdy dokumentacja obejmuje realizację nowych sieci lub nowych przyłączy winna ona być uzgodniona na ZUDP.

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

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

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

### **2.1. 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 obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną oraz zaleceniami Komendanta Straży Pożarnej. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynku na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości zgodnie z obowiązującymi normami o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych.

### **2.2. Wymagania konstrukcyjne**

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać, iż roboty budowlane należy przeprowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności po opracowaniu ekspertyzy technicznej w zakresie oceny elementów konstrukcji i zachowaniem zaleceń zawartych w ww. ekspertyzie oraz wytycznych Komendanta Straży Pożarnej. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać dodatkowo elementów konstrukcyjnych budynku.

### **2.3. Wymagania instalacyjne**

W zakresie instalacji gazowej, elektrycznych, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej w częściach wspólnych budynku (to jest klatkach schodowych, korytarzach, podwórzu), należy sporządzić dokumentację projektową w tym 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. Dokumentacja powinna obejmować wymianę instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej na terenie przedmiotowej nieruchomości w celu odprowadzenia wód deszczowych z terenu przedmiotowej nieruchomości do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej w tym zakresie należy także wziąć pod uwagę zalecenia ekspertyzy technicznej dotyczące stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej.

Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry. Zamawiający preferuje instalację kanalizacyjną z rur niskosumowych, instalacje wodne i c.o. z rur typu PEX lub równoważną.

Zamawiający preferuje liczniki c. o., z. w. u., c. w. u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zleceniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu np. firmy Bimeters lub równoważne. Zaprojektowane liczniki powinny posiadać zabezpieczenia uniemożliwiające osobom postronnym zdjęcie nakładki radiowej lub posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. W przypadku zamontowania innych liczników Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

licencji i programów umożliwiających odczyt zdalny dla Zamawiającego w wersji elektronicznej wraz z urządzeniami do odczytu. Zamawiający wyklucza zastosowanie liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

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.

### **2.4. Wymagania dla instalacji elektrycznej**

#### **2.4.1. Instalacja elektryczna w częściach wspólnych**

Istniejącą instalację elektryczną wraz z osprzętem, oprawami oświetleniowymi i elementami rozdziału mocy należy wymienić w całości. Zasilanie budynku wykonać na nowo zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami i normami. Do obliczeń przewodów należy przyjąć na każdy lokal moc 12,5 kW. WLZ-ty od złącza kablowego oraz pomiędzy tablicami i lokalami wykonać przewodami w wykonaniu bezhalogenowym o niskiej emisji dymów. WLZ do lokali w konfiguracji żył 5x6 mm<sup>2</sup>. Wszystkie przewody prowadzić zgodnie z normami i wytycznymi. Trasy WLZ prowadzić po korytkach kablowych metalowych z pokrywami montowanych w pionach, na odejściach WLZ prowadzić podtynkowo w rurach ochronnych osłonowych typu RKLS, stosować łączenia systemowe. Pod trasy kablowe należy wykuć piony o szerokości 25 cm i głębokości 12 cm. Piony zabezpieczyć płytami G-K o odpowiedniej odporności ogniowej, osadzonymi na stalowej konstrukcji wsporczej. Przebiecia między kondygnacjami uzupełnić przepustami, a na każdej kondygnacji wykonać rewizję przez zastosowanie drzwiczek metalowych z zamkiem na klucz 827 lub podobny. Zasilanie opraw oświetleniowych dla części wspólnych kondygnacji naziemnych prowadzić podtynkowo. Osprzęt w piwnicach montować natynkowo w wykonaniu IP44, a instalację prowadzić w rurach elektroinstalacyjnych sztywnych typu RLHF. Rozmieszczenie opraw oświetleniowych wykonać na podstawie aranżacji wnętrz popartej obliczeniami natężenia oświetlenia. Stosować oprawy o klasie szczelności IP oraz klasie wytrzymałości IK odpowiednio do przeznaczenia i miejsca instalacji. Oświetlenie zewnętrzne powinno być wyposażone w czujnik ruchu oraz soczewkę asymetryczną, montować na wysokości uniemożliwiającej dostęp bez drabiny oraz tak by strumień światła nie padał na okna lokali. Oświetlenie policyjne należy wykonać w postaci plafonu z opisem adresu lub tylko numeru budynku. Istniejącą oprawę policyjną noszącą znamiona historyczne (wykonanie metalowe, zdobione, itp.) należy poddać renowacji po wcześniejszej ocenie takiej możliwości.

**Instalację należy prowadzić tak by nie zakłócać tras instalacji innych branży.**

#### **2.4.2. Rozdzielnica Główna i Tablice Licznikowe.**

Istniejące rozdzielnice i tablice licznikowe należy zdemontować i wykonać na nowo jako szafy wolnostojącej nn, wnękowej z blachy stalowej o grubości minimum 1,2 mm, malowanej proszkowo, struktura, na kolor RAL 7035 lub podobny, drzwi z wizjerami na liczniki i GWP,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

zamek na klucz systemowy 1333 lub podobny. Rozdzielnice montować na parterze budynku w części wspólnej, ogólnodostępnej, na kondygnacji naziemnej, w pobliżu pionu. Tablice Licznikową wyposażać w tablice dla liczników 3F, ilość zgodnie z liczbą lokali. Należy uwzględnić dodatkowe tablice rezerwowe. Miejsce dla liczników na potrzeby administracyjne oraz zewnętrznych operatorów takich jak np. Veolia należy przewidzieć w sekcji Rozdzielnicy Głównej. Tablice licznikowe należy okablować przewodami typu LgY o przekroju 6 mm<sup>2</sup> zakończonymi tulejkami izolowanymi 6/18. Wszystkie podejścia obwodów na okablowanie należy wykonać przy pomocy złączek typu ZUG. Panele i maskownice należy przygotować do możliwości oplombowania przez ZE. Każdy przewód należy odpowiednio opisać i oznaczyć.

### **2.4.3. Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych**

Istniejącą instalację należy zdemonstrować. Nową instalację wykonać w układzie TN-S, przewodem 3-żyłowym prowadzonym podtynkowo. Zaprojektować odpowiednio po 4 gniazda na pokoje i kuchnie oraz 3 na łazienkę, dla długich korytarzy przyjąć co najmniej jedno gniazdo. Dla każdego pomieszczenia przyjąć łączniki oświetleniowe pojedyncze oraz jeden punkt świetlny. Dla długich korytarzy należy odpowiednio zwiększyć liczbę punktów oświetleniowych, a sterowanie wykonać przy użyciu łączników schodowych / krzyżowych. Osprzęt należy wykonać podtynkowo i dobrać zgodnie z normami. Oprawę oświetleniową montować tylko w łazience w wykonaniu jako plafon LED IP44. Punkty oświetleniowe w reszcie pomieszczeń należy jedynie zakończyć złączkami na przewodach oraz zamontować haczyk do sufitu. Do kuchni należy doprowadzić przewód umożliwiający podłączenie elektrycznej kuchenki 3-fazowej, przewód zakończyć w puszcze podtynkowej ze złączkami. Wykonać instalację wyrównawczą dla kuchni i łazienki. Rozdzielnice mieszkaniową wykonać w układzie TN-S, jako natynkową plastikową o odpowiednim stopniu ochrony oraz z zapasem na 20% ilości modułów. Stosować odpowiednie oznaczenie piktogramami, maskownice modułowe oraz opis obwodów. Obwody zaprojektować zgodnie z zasadą: Każdy odbiornik o mocy powyżej 2 kW na osobny obwód. Stosować rozłączniki izolacyjne w wykonaniu 3P lub 3P+N. Nie dopuszcza się zabezpieczenia lokalu tylko jednym aparatem różnicowoprądowym (RCD). RCD należy stosować jako typ A (nie AC). Na każdy obwód może przypadać maksymalnie 5 punktów odbiorczych (np. gniazda). Pod RCD można podłączyć maksymalnie 5 obwodów. Nie należy stosować aparatów różnicowoprądowych 4P dla ochrony odbiorów 1-fazowych. Należy wykonać osobny obwód dla oświetlenia łazienki i poddać go ochronie RCD. Okablowanie rozdzielnic należy wykonać przewodem typu LgY o przekroju co najmniej 4mm<sup>2</sup> i/lub przy użyciu odpowiednich szyn grzebieniowych. Należy bezwzględnie stosować kolorystykę przewodów: żółto-zielony – przewód ochronny, niebieski – przewód neutralny. Nie dopuszcza się zmiany funkcji przewodu: użycie przewodów neutralnego lub ochronnego do zasilania – dotyczy głównie zasilania oświetlenia. Dzwonek (aparat wykonawczy) wykonać w wersji natynkowej lub modułowej w rozdzielnicy. Stosować ochronę przeciwprzepięciową w postaci ograniczników przepięć klasy D.

## ***PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY***

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

### **2.4.4. Instalacja uziemiająca i odgromowa**

Należy wykonać stosowną ocenę stanu istniejącego. W razie potrzeby wykonać nową instalację odgromową w oparciu o analizę ryzyka wykonaną zgodnie z najnowszą normą. W celu ochrony kominów oraz instalacji TV należy stosować iglice odgromowe. Rynny i rury spustowe podłączyć złączkami do zwodów pionowych. Zwody poziome i pionowe wykonać drutem FeZn o średnicy minimum  $\phi 8$ . Na dachu instalację prowadzić na wspornikach klejonych do podłoża. Zwody pionowe wykonać jako naciągane lub układane podtynkowo w rurach osłonowych do instalacji odgromowej. Odcinek od poziomu złącza kontrolnego do wysokości 3 metrów zabezpieczyć rurą osłonową do instalacji odgromowej odporną na UV. Złącza kontrolne wykonać w opasce budynku, osadzone na stałe z zabetonowaniem, dno wypełnić materiałem przepuszczającym wodę, połączenie bednarka-drut wykonać przy pomocy złącza krzyżowego 4 śrubowego. Otok uziemiający wykonać bednarką FeZn 30x4 mm. Wszystkie połączenia wykonać jako spawane oraz odpowiednio zabezpieczone przed korozją. Bednarkę ułożyć w minimalnej odległości 1 metra od ściany budynku oraz na głębokości co najmniej 1 metra.

Do budynku należy wprowadzić odpowiednią ilość połączeń uziemiających, m. in. dla rozdziału PEN, Głównej Szyny Wyrównawczej, kotłowni lub węzła cieplnego. Wszystkie przepusty do budynku wykonać jako hermetyczne.

### **2.4.5. Instalacje PPOŻ**

Należy wykonać instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego drogi ewakuacji oraz inne instalację będące następstwem wskazanych rozwiązań zamiennych w opinii/ekspertyzie PPOŻ. W Rozdzielnicy Głównej należy wykonać Główny Wyłącznik Prądu GWP wyposażony w wyzwalacz wzrostowy sterowany przyciskami Przeciwpowozarowy Wyłącznik Prądu PWP, którego obwód zasilany jest poprzez przełącznik faz podłączony z za GWP. Miejsca urządzeń PPOŻ należy odpowiednio oznaczyć piktogramami oraz doświetlić oprawami awaryjnymi.



## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **2.4.6. Instalacje niskoprądowe** **Pomieszczenie techniczne**

Całą instalację niskoprądową należy doprowadzić do pomieszczenia technicznego, w którym ma znajdować się szafa RACK 19" wyposażona w patach panele, organizatory, listwę zasilającą z wyłącznikiem, zabezpieczeniem i ochroną przeciwprzepięciową oraz urządzenia do transmisji sygnału TV. Należy przewidzieć 40% zapas miejsca w szafie na cele rozbudowy oraz aparaturę dostawców zewnętrznych. Wszystkie przewody należy odpowiednio opisać i oznaczyć.

### **Instalacja domofonowa**

Należy zaprojektować instalację domofonową w systemie dwuprzewodowym z panelem dostępowym przy każdych drzwiach wejściowych do klatki schodowej oraz bramie. Zastosować urządzenia umożliwiające otwieranie drzwi (elektro zaczepy itp.) kompatybilne z instalacją PPOŻ. Każdy domofon powinien pozwalać na dostęp przy użyciu kodu dostępowego oraz breloka RFID.

### **Instalacja telewizyjna**

Należy wykonać instalację antenową TV-SAT zbiorczą doprowadzoną do każdego lokalu mieszkalnego. Na dachu zamontować zestaw zbiorczy anten RTV-SAT. Na kondygnacji poniżej dachu bezpośrednio pod antenami wykonać szafkę z zabezpieczeniami przepięciowymi oraz z wzmacniaczem sumującym sygnał z anten RTV. W szafie RACK wykonać instalację multiswitchową połączoną z patch panelem załącz F. Należy doprowadzić od szafy RACK do każdego lokalu po 2 przewody koncentryczne typu TT-113 umożliwiające transmisję sygnału TV zbiorczą oraz sygnał od dostawców zewnętrznych (kablówka). Przewód zakończyć w szafce multimedialnej złączem kompresyjnym typu F od której poprowadzony zostanie podtynkowo przewód do największego pokoju lub istniejącego podejścia TV, zakończony gniazdem RTV. W szafce multimedialnej wykonać połączenia przewodów: domyślnie połączyć przewód od TV-SAT z gniazdem RTV. Istniejącą infrastrukturę antenową zdemontować.

### **Instalacja światłowodowa i miedziana**

Do każdego lokalu należy doprowadzić zestaw przewodów umożliwiający dostawcą usług telekomunikacyjnych ich realizację. Przewody zakończyć w szafce multimedialnej od której poprowadzony zostanie podtynkowo przewód do największego pokoju, zakończony gniazdem. Do lokalu doprowadzić światłowód jednomodowy, dwuwłóknowy typu SM 2J 9/125 zakończony pigtailem oraz przewód UTP kat. 6 zakończony gniazdem. Każde zakończenie światłowodowe oznaczyć ostrzeżeniem o niebezpieczeństwie związanym z promieniowaniem laserowym.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **2.5. Wykończenie zewnętrznych elementów budynku**

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykończenia elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominów należy zwrócić się po opinię do Miejskiego Konserwatora Zabytków (budynek w Gminnej Ewidencji Zabytków). Wszystkie zalecenia MKZ powinny zostać ujawnione w dokumentacji projektowej szczególnie w ekspertyzie technicznej i ekspertyzie PPOŻ.

### **2.6. Wykończenie wewnętrznych elementów budynku**

W miarę możliwości należy przewidzieć zachowanie istniejących elementów wykończenia klatek schodowych i korytarzy. W zakresie wykończenia ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych oraz opracowaniem stosownej ekspertyzy PPOŻ.

### **2.7. Zagospodarowanie terenu**

W ramach nieruchomości, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek należy zaplanować miejsce gromadzenia i segregacji odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto należy w sposób optymalny zaprojektować ciągi piesze oraz nasadzenia i obiekty małej architektury (ławki, kosze na odpady itp.). W przypadku konieczności obniżenia zwierciadła wód gruntowych, należy przewidzieć możliwość odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej deszczowej lub ogólnospławnej także przewidzieć wykonanie właściwych urządzeń.

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

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

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

Zakres prac projektowych obejmuje dokumentację projektową zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego z późniejszymi zmianami.

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Na podstawie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie decyzje, uzgodnienia, zgłoszenia, pozwolenia na realizację robót budowlanych w zakresie i sposób wskazany w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.

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

### **3.2. Dokumentacja powinna obejmować:**

- 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 i ocenę zawilgocenia i zasolenia ścian budynku.
  - zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejącym obiekcie.
- Audyt energetyczny – **4 szt.** w wersji papierowej,
- Ekspertyzę PPOŻ. – **4 szt.** w wersji papierowej,
- Ekspertyzę mykologiczno-budowlaną - **4 szt.** w wersji papierowej,
- Opinie ornitologiczno-chiropterologiczną – **4 szt.** w wersji papierowej,
- Inwentaryzację istniejącego budynku – **4 szt.** w wersji papierowej,
  - powinna obejmować istniejący budynek mieszkalny i gospodarczy oraz teren działki, na której zlokalizowany jest przedmiotowy obiekt,
  - zawierać będzie część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną z uszczegółowieniem ilości pieców w danym budynku (w rozbiciu na lokale), lokalizacją przewodów wentylacyjnych i kominowych (potwierdzonych aktualną opinią kominiarską)

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

- Projekt budowlany dla poszczególnych branż - **4 szt.** w wersji papierowej zawierający:
  - projekt zagospodarowania,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.
  - 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 ekspertyzach technicznych oraz opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków,
  - powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego.
- Przedmiar robót – **2 szt.** w wersji papierowej:
  - powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.
- Kosztorys inwestorski – **2 szt.** w wersji papierowej:
  - wykonany metodą szczegółową z rozbiciem na R, M i S.
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – **2 szt.** w wersji papierowej,
- Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – **4 szt.** w wersji papierowej,
- Przygotowanie wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych do właściwego organu - **2 szt.** w wersji papierowej,
- Całość dokumentacji w wersji elektronicznej – **2 płyty CD / DVD,**

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

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

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

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

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

### **Na Wykonawcy spoczywa obowiązek:**

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

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

***Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego***

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

- Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego z późniejszymi zmianami.
- W trakcie realizacji inwestycji projektant zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego, a w szczególności do:
  - stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego - zakończone notatką służbową.
- Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równoległe w obszarze inwestycji.
- Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.
- W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny.
- Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z art. 29 i 30 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zmian).
- Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji projektowej na remont i modernizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na nieruchomości przy ulicy Albańskiej 22 w Poznaniu nr działka 153, ark. 13, obr.35 Górczyn oraz przebudowę i adaptację istniejącego na ww. nieruchomości budynku gospodarczego na cele podgrzewu ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dla przedmiotowego budynku mieszkalnego*

### **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
  - Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 471).
  - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. Z 2018 r., poz. 2019 ze zm.),
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 1570 ze zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2020 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. Z 2020 r., poz. 1608),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktur i Rozwoju z dnia 21 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609),
  - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.),
  - Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
  - Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
  - Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
  - Opinia z Przeglądu Kominiarskiego - dostępna w siedzibie Zamawiającego
  - Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.
  - Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących
  - Zasady wiedzy techniczno-budowlanej.

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.