



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

**Opracowanie dokumentacji projektowej  
w zakresie remontu i docieplenia elewacji  
wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej,  
remontem klatek schodowych oraz podziałem mieszkań  
budynku przy pl. Bernardyński 4 w Poznaniu  
(dz. nr 40, ark. 29, obręb Poznań)**



Mariusz Cieślak  
Dział Remontów  
upr. kon.-bud. nr 7132/45/W/2002

Jan Dzik  
Inspektor nadzoru  
Nr uprawnień D/405/4034/18  
Nr uprawnień E/405/4035/18

Marcin Honopa  
Inspektor nadzoru ds. sanitarnych  
Nr uprawnień WKP/0167/OWOŚ/

Zatwierdzam: .....

Data: .....

**POZnań\***

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

*[Handwritten signature]*

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131  
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 158.504.500,00 zł  
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu  
Wydział VIII Gospodarczy KRS

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

### **PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

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

**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano-wykonawczej dla zadania inwestycyjnego, polegającego na remoncie i dociepleniu elewacji wraz z remontem dachu, wykonaniem odwodnienia budynku, renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej, wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, remontem klatek schodowych oraz podział mieszkań budynku przy pl. Bernardyński 4 w Poznaniu (dz. nr 40, ark. 29, obręb Poznań).**

### **ZAMAWIAJĄCY**

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

### **LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, pl. Bernardyński 4**  
**nr działki: 40, nr arkusza 29, obręb Poznań**

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

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

**Wszystkie uzgodnienia branżowe w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., sanitarnym, BHP i ergonomii jak i uzyskanie opinii ornitologicznej / chiropterologicznej, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót, są obowiązkiem Wykonawcy.**

**Uzyskanie wszelkich decyzji, które są niezbędne do wydania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy.**

**Uzyskanie wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwoleń na budowę jest obowiązkiem Wykonawcy.**

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY  
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

**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. Opis budynku
  - 1.3. Szczegółowy zakres prac zamówienia
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
  - 2.1 Wymagania architektoniczne
  - 2.2 Wymagania konstrukcyjne
  - 2.3 Wymagania instalacyjne
  - 2.4 Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne
  - 2.5 Zagospodarowanie terenu
3. Warunki wykonania i odbioru prac projektowych
  - 3.1 Zakres robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)
  - 3.2 Zakres prac projektowych
  - 3.3 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.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
*pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

**I. CZEŚĆ OPISOWA**

**1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest:

- kompleksowe wykonanie inwestycji w postaci opracowania dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano-wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) dla zadania inwestycyjnego, polegającego na remoncie i dociepleniu elewacji wraz z remontem dachu, wykonaniem odwodnienia budynku, renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej, wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, remontem klatek schodowych oraz podziałem mieszkań budynku przy pl. Bernardyński 4 w Poznaniu,
- uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji na podstawie ww. dokumentów,
- sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego.

**1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych**

Budynek, zlokalizowany przy pl. Bernardyński 4 w Poznaniu posiada obecnie funkcję mieszkalno - usługową. Budynek zlokalizowany jest w zwartej zabudowie miejskiej .

Dane ogólne przedmiotu zamówienia:

- adres budynku: pl. Bernardyński 4 w Poznaniu
- funkcja podstawowa budynku: mieszkalno-użytkowa
- rok budowy: 1900 (budynek główny)
- liczba kondygnacji nadziemnych:
  - budynek główny 5 + poddasze
  - oficyna prawa 5
  - oficyna tylna 5
  - oficyna lewa 4
- liczba kondygnacji podziemnych: 1
- liczba lokali mieszkalnych: 34
- liczba lokali użytkowych: 3

Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu: Poznań 51
- arkusza mapy ewidencyjnej: 29
- nr działki: 40
- powierzchnia działki: 1005,0 m<sup>2</sup>
- nr księgi wieczystej: 1699

Zestawienie parametrów budynku:

kubatura [m <sup>3</sup> ]:	15550,00
powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	710,00
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	2349,10
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	228,70
powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	573,40
powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	1641,30

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

## **1.2. Opis budynku i planowanych robót budowlanych:**

- funkcja podstawowa budynku: mieszkalna - usługowa
- rodzaj zabudowy: zwarta, śródmiejska
- ilość kondygnacji: budynek główny: 5 kondygnacje nadziemne + poddasze + piwnica  
oficyna prawa: 5 kondygnacje nadziemne + piwnica  
oficyna tylna: 5 kondygnacje nadziemne + piwnica  
oficyna lewa: 4 kondygnacje nadziemne + piwnica
  
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: murowane
- rodzaj stropów: drewniane, ceramiczne
- rodzaj schodów: drewniane
- ogrzewanie: częściowo piece na paliwo stałe, częściowo na paliwo gazowe
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa
- ogrzewanie: piece na opał stały

### **1.2.1. Charakterystyka budynku:**

Budynek główny, zlokalizowany przy pl. Bernardyńskim 4 w Poznaniu pełni funkcję mieszkalną oraz usługową w części parterowej. Trzy oficyny pełnią funkcję mieszkalną. Przedmiotowy budynek składa się z części frontowej oraz trzech oficyn. Budynek został podpiwniczony. W piwnicy znajdują się pomieszczenia o charakterze gospodarczym. W części parterowej budynku kamienicy znajdują się lokale usługowe, pozostałe kondygnacje służą celom mieszkalnym. W elewacji frontowej znajdują się balkony. W budynku głównym znajduje się klatka schodowa dostępna bezpośrednio od strony pl. Bernardyńskiego oraz od strony dziedzińca. Trzy klatki schodowe prowadzą do trzech oficyn, a dostęp do nich możliwy jest jedynie od strony dziedzińca. Budynek posiada murowane ściany, drewniane stropy między kondygnacyjne. Kominy wymurowane zostały z cegły. Budynek przykryty jest dachem mansardowym o konstrukcji drewnianej, pokrytym częściowo dachówką, a w części wypłaszczonej papą. W centralnej części frontu budynku wykonano wykusz oraz znajdują się lukarny. Na terenie dziedzińca poprowadzono sieć kanalizacyjną. Budynek położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

### **1.2.2. Planowany zakres robót budowlanych**

- Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:
- remont elewacji frontowej z odtworzeniem detali oraz kolorystyki,
  - docieplenie elewacji od strony podwórza z odtworzeniem detali oraz kolorystyki,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

### **OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*

*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*

*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*

*mieszkań budynku przy*

*pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

- renowację lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem podziałów i detali historycznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich,
- renowację lub odtworzenie balustrad w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich,
- izolację przeciwwilgociową ścian przyziemia,
- wzmocnienie lub wymiana elementów konstrukcji budynku zgodnie ze wskazaniami ekspertyzy technicznej oraz programu robót konserwatorskich,
- remont dachu i ewentualne przemurowanie kominów,
- demontaż istniejących i montaż nowych opierzeń, rynien i rur spustowych,
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacji budynku,
- podział mieszkań w budynku głównym na mniejsze niezależne lokale z wydzielonymi łazienkami i kuchniami, w pełni opomiarowane,
- uporządkowanie terenu dziedzińca poprzez wykonanie chodników, opasek wokół budynków, nasadzeń oraz obiektów małej architektury,
- przeprowadzenie niezbędnego remontu wewnętrznej instalacji elektrycznej, uporządkowania wewnętrznych linii zasilających oraz wymianę szaf rozdzielczych, obudów itp. w obrębie części wspólnych budynku,
- modernizację instalacji elektrycznej i teletechnicznej w częściach wspólnych (klatka schodowa, piwnice, pomieszczenie węzła) prowadzonej w zabudowanych szachtach,
- modernizację instalacji elektrycznej (przewody bezhalogenowe) i teletechnicznej w wydzielonych lokalach,
- demontaż starej instalacji elektrycznej, szaf, rozdzielnic, opraw oświetleniowych, instalacji odgromowej,
- wykonanie inwentaryzacji stanu instalacji elektrycznej w częściach wspólnych oraz tablic mieszkaniowych,
- wykonanie projektu uzgodnionego z ENEA,
- wykonanie rozdzielnic głównej (RG), rozdzielnic dla oficyny (jeśli jest) oraz rozdzielnic administracyjnej (RA),
- wyniesienie złącz pomiarowych i zebranie ich w jednym miejscu na parterze lub innym ogólnodostępnym miejscu po uzgodnieniu z ENEA,
- wykonanie szachtów instalacyjnych z drabinkami z rozdziałem na przewody prądowe i teletechniczne, rewizje na odejściach,
- wykonanie nowych WLZ prowadzonych w szachtach z punktów pomiarowych do lokali z podłączeniem do istniejących rozdzielnic mieszkaniowych (w przypadku złego stanu / tablic z gniazdami na wkładki topikowe – demontaż starej tablicy, montaż nowej rozdzielnic plastikowej, dodanie rozłącznika i wymiana zabezpieczeń 1:1 z podłączeniem przewodów),
- wymiana WLZ od ZK do RG,
- instalacja elektryczna oświetleniowa klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem zmierzchowym,
- instalacja elektryczna oświetlenia awaryjnego ciągów komunikacyjnych i węzła ciepłego,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

**w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu**

- 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 uziemiająca i odgromowa; wykonanie otoku, zwody podtynkowo w rurce niepalnej (jeśli wykonana zostanie izolacja termiczna elewacji) lub naciąg zwodu (w przypadku braku izolacji termicznej elewacji), złącza pomiarowe w opasce, wpuszczenie bednarki do RG oraz pomieszczenia węzła cieplnego lub kotłowni,
- system ochrony przeciwprzepięciowej,
- system ochrony przeciwporażeniowej,
- system ochrony przeciwpożarowej: wyłączniki zasilania p.poż,
- modernizacja instalacji domofonowej,
- rozproszanie nowej instalacji do lokali,
- wymiana unifonów,
- wymiana centrali domofonowej wraz z panelem zewnętrznym,
- zaprogramowanie centrali domofonowej,
- modernizacja instalacji teletechnicznej,
- instalacja TV zbiorczej,
- wykonanie nowej instalacji w szachcie w zakresie ułożenia przewodów koncentrycznych, sieciowych (skrętka) i światłowodowych, zakończonych puszką p/t na wysokości drzwi każdego mieszkania,
- wydzielenie pomieszczenia technicznego na urządzenia teletechniczne wraz z wyposażeniem (zasilanie, szafa RACK, patchpanele itp.),
- dostosowanie nowej infrastruktury kablowej do istniejącej instalacji telewizyjnej, internetowej, itp.,
- zarobienie końcówek kablowych na patchpanelach,
- demontaż nieużywanej infrastruktury teletechnicznej, anten TV, SAT,
- wykonanie kotłowni gazowej wraz z wymaganymi zabezpieczeniami i podłączeniami do instalacji c.o., c.w.u., z.w., gazowej, kanalizacyjnej, spalinowej, pozwalającym na prawidłową pracę układów wraz z systemem sterowania i osprzętem.
- wykonanie pomieszczenia kotłowni zgodnie z wymaganiami Prawa Budowlanego,
- zamontowanie i podłączenie do układu zasobnika c. w. u. wraz z wymaganymi zabezpieczeniami i wymaganym osprzętem, pozwalającym na prawidłową pracę układu.
- modernizacja instalacji – wykonanie instalacji c.o., c.w.u., z.w.u., kanalizacji i gazowej, wraz z podłączeniem budynku do miejskiej sieci gazowniczej, montażem grzejników z dostosowaniem mocy, nastaw i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, montaż zaworów termostatycznych, hermetyzację instalacji.
- uporządkowanie instalacji kanalizacji deszczowej w celu zapewnienia odprowadzenia wód opadowych z terenu przedmiotowej nieruchomości,
- uporządkowanie systemu wentylacji budynku w tym kominów wentylacyjnych i przewodów spalinowych i dymowych,
- podział mieszkań w kamienicy frontowej na mniejsze samodzielne mieszkania z kuchnią i łazienką, w pełni opomiarowane.

### **1.3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:**

#### **1.3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej, obejmującej wszystkie**

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
**pl. Bernardyński 4 w Poznaniu**

branże, zawierające w szczególności następujące elementy składowe:

- Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego głównych elementów konstrukcyjnych budynku takich fundamenty, ściany fundamentowe, ściany budynku, stropy, schody, więźba dachowa, zawierająca ewentualne zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości;
- Inwentaryzacja budynku, zawierająca część opisową, część rysunkową, odkrywki posadzek w piwnicy pokazujące przekrój warstw (min. 4 miejsca ), odkrywki ściany fundamentowej oraz dokumentację fotograficzną;
- Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych;
- Projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni z uwzględnieniem instalacji kanalizacji deszczowej;
- Projekt budowlano-wykonawczy branży architektoniczno-budowlanej, z uwzględnieniem zaleceń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Miejskiego Konserwatora Zabytków;
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji odgromowej;
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji elektrycznej w obrębie części wspólnych budynku (uzgodniony z ENEA);
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji elektrycznej dla lokali,
- Projekt budowlano – wykonawczy modernizacji instalacji teletechnicznej w obrębie części wspólnych budynku;
- Projekt budowlano – wykonawczy oświetlenia administracyjnego, awaryjnego i ewakuacyjnego,
- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji kanalizacji deszczowej;
- Projekt budowlano – wykonawczy instalacji : c.o., c.w.u., z.w.u., kanalizacji, gazowej i wentylacji;
- Projekt budowlano – wykonawczy przyłącza gazowego;
- Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót;
- Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót;
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót w oparciu o ww. dokumentację projektową.

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

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

- decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- decyzji Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego),
- decyzji o pozwoleniu na budowę,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych,
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
*pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

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

## 2. WYMAGANIA ZAMAWIAJACEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 2.1 Wymagania 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 ekspertyzy technicznej obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynku na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości oraz walorach estetycznych i użytkowych.

### 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 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 że wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności.

### 2.3 Wymagania instalacyjne

W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania robót budowlanych w zakresie instalacji elektrycznych i/lub wodno-kanalizacyjnych 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.

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej w tym zakresie należy także wziąć pod uwagę zalecenia ekspertyzy technicznej dotyczące stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej. Wykonawca zaprojektuje wykonanie innych robót budowlanych związanych z obiektem, które wynikają ze specyfiki robót rewitalizacyjnych, np. uporządkowanie przewodów kominowych wraz z końcową 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 w nawiązaniu do wykończenia istniejących powierzchni, itp.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
*pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

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. Zamawiający wyklucza zastosowanie liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

Projektant powinien uzyskać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem prac projektowych i uwzględnić w projekcie uwagi zawartej w ww. opinii.

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

#### **2.4 Wykończenie zewnętrznych elementów budynku**

W celu określenia zaleceń, dotyczących sposobu wykończenia elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad i kominów powinny zostać przeprowadzone badania „in situ” 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.

#### **2.5 Wykończenie wewnętrznych elementów budynku**

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

#### **2.6 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

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

odpady itp.) oraz przewidzieć możliwość odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku konieczności wykonania obniżenia zwierciadła wód gruntowych, należy także przewidzieć wykonanie właściwych urządzeń.

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

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

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

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

Na podstawie projektu budowlanego Wykonawca zobowiązany jest uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę na realizację robót budowlanych w zakresie i sposób wskazany w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.

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

Dokumentacja powinna obejmować:

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

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

#### **3.2.2 Inwentaryzację istniejącego budynku – 4 szt. w wersji papierowej**

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

#### **3.2.3 Program robót konserwatorskich - 4 szt. w wersji papierowej**

- powinien obejmować wyniki badań stratygraficznych,
- powinien zawierać kwalifikację elementów obiektu (stropów, schodów, stolarki okiennej i drzwiowej) do ewentualnej renowacji lub wymiany,
- zawierać program planowanych robót konserwatorskich.

#### **3.2.3 Projekt budowlano - wykonawczy – 6 szt. w wersji papierowej**

- z uwzględnieniem specyfiki robót budowlanych, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
*pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

- powinien swoim zakresem obejmować wszystkie branże,
- uwzględniający zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej oraz wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego;

3.2.4 Przedmiar robót – 5 szt. w wersji papierowej

- powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych);

3.2.5 Koszty inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej

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

3.2.6 Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 2 szt.

w wersji papierowej

3.2.7 Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 5 szt.

w wersji papierowej

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

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

3.2.10 Całość dokumentacji opisana w punktach od 3.2.1 do 3.2.9 w wersji elektronicznej – 2 płyty

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 BEZWGŁĘDNIE 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:

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,  
renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,  
wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział  
mieszkań budynku przy  
pl. Bernardyński 4 w Poznaniu*

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

### **3.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych**

- 3.3.1 Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
- 3.3.2 W trakcie realizacji inwestycji projektant zobowiązany jest do sprawowania nadzoru autorskiego, a w szczególności do:
- stwierdzenia w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
  - uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 3.3.3 Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego – zakończone notatką służbową z ustaleń.
- 3.3.4 Niezwłocznie, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- 3.3.5 Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji.
- 3.3.6 Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- 3.3.7 Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego.
- 3.3.8 Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- 3.3.9 Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- 3.3.10 Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia,.
- 3.3.11 W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót, oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**  
*w zakresie remontu i docieplenia elewacji wraz z remontem dachu,*  
*renowacją lub wymianą stolarki drzwiowej i okiennej,*  
*wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i odwodnienia budynku, remontem klatek schodowych oraz podział*  
*mieszkań budynku przy*  
**pl. Bernardyński 4 w Poznaniu**

sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny (nie dopuszcza się opisów ręcznych).

3.3.12 Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z art. 29 i 30 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zmian).

3.3.13 Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

## II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
  - A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202),
  - B. 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.