

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na  
remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego  
przy ul Folwarczna 20 w Poznaniu nr działki 16/4, nr arkusza 09, obręb 08  
Kobylepole**



Sporządził: .....  
**Dariusz Rudzik**  
Inspektor nadzoru ds. sanitarnych  
Nr uprawnień WKP/0429/OWOS/18

Zatwierdzam: .....

Data: .....

.....  
**Danuta Pasik**  
Dział Remontów  
upr. kon.-bud. nr 400/PW/94

.....  
**Michał Kegel**  
Dział Remontów  
upr. nr 1400/2014/15

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

**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 technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Folwarczna 20 w Poznaniu nr działki 16/4, nr arkusza 09, obręb 08 Kobylepole***

**ZAMAWIAJĄCY**

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

**LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, ulica Folwarczna 20**  
**nr działki: nr działki 16/4, nr arkusza 09, obręb 08 Kobylepole**

**WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

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

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

### **I. 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 obioru prac projektowych**

- 3.1 Zakres prac projektowych
- 3.2 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

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano-wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole

### I. CZEŚĆ OPISOWA

#### 1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem Zamówienia jest:

- **opracowanie dokumentacji technicznej** wielobranżowej budowlano-wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy ul. Folwarcznej 20 Poznaniu
- **uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych**
- **sprawowanie nadzoru autorskiego w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego, w okresie gwarancyjnym, rękojmi i pogwarancyjnym**

##### 1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość oraz zakres robót :

Budynek, zlokalizowany przy ulicy Folwarczna 20 w Poznaniu, pełni funkcję mieszkalną

##### Dane podstawowe budynku:

- adres budynku: Poznań ul. Folwarcznej 20
- funkcja podstawowa budynku: mieszkalna wielorodzinna
- rok budowy: 1910
- liczba kondygnacji: 3 + poddasze
- liczba lokali mieszkalnych 11
- liczba lokali użytkowych: 0

##### Dane ewidencyjne działki:

- nr i nazwa obrębu: 08 Kobylepole
- numer arkusza mapy ewidencyjnej 09
- numer działki: 16/4
- pole powierzchni działki 1122 m<sup>2</sup>
- oznaczenie księgi wieczystej KW PO2P/00247283/1
- dane o właścicielu działki Miasto Poznań

##### Zestawienie parametrów budynku:

kubatura [m <sup>3</sup> ]:	2896,6
powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	298,43
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	564,5
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	221,5
powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	122,1
powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	908,1
Powierzchnia obudowy budynku [m <sup>2</sup> ]:	1 162,87

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

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

- funkcja budynku: budynek mieszkalny wielorodzinny
- rodzaj zabudowy: budynek wolnostojący
- ilość kondygnacji: 3 + poddasze
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: murowany z cegły
- rodzaj stropów: ceramiczne na belkach stalowych
- rodzaj schodów: drewniane
- instalacje: wod.-kan., elektryczna, teletechniczna,
- ogrzewanie: sieć miejska

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

Budynek przy ul. Folwarcznej 20 jest budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym. W budynku znajdują się 2 klatki schodowe. Budynek częściowo podpiwniczony. Klatki schodowe w konstrukcji drewnianej. Schody do piwnic i posadzki w piwnicy ceglane mocno zdegradowane. Ściany piwnic i posadzki zawilgocone. W większej części budynku stolarka okienna wymieniona na nową z PCV bez nawietrzaków. Na klatkach schodowych stwierdzono liczne ubytki spękania, odparzenia tynku wewnętrznego oraz odpadanie łuszczącej się farby. Ściany klatek schodowych przewidziane do całkowitej renowacji. Elementy drewniane, ze śladami znacznego zużycia lub brakami. Dach budynku w konstrukcji drewnianej pokryty papą. Pokrycie dachu mocno zdegradowane, w wielu miejscach popękane. Konstrukcja drewniana częściowo do wymiany z uwagi na znaczne zużycie techniczne. Konieczność wymiany okien dachowych i wyłazów dachowych. Kominy do wyczyszczenia i przemurowania po ich całkowitym udrożnieniu. Na ścianach budynku widoczne liczne pęknięcia, brak tynku zewnętrznego, cokół z widocznymi plamami wilgoci i zaciekami. Opierzenia, obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, instalacja odgromowa do wymiany. Opaski i chodniki wokół budynku do wymiany. Na terenie znajduje się instalacja wodno-kanalizacyjna i deszczowa. Jej stan techniczny na chwilę obecną nieznany.

Przed przystąpieniem do projektowania należy dokonać stosownych badań, odkrywek itp. w celu potwierdzenia ww. informacji.

Teren na którym znajduje się budynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:

- remont elewacji budynku po przez uzupełnienie wszystkich elementów ceglanych, wzmocnieniu ich konstrukcji zgodnie z zaleceniami wskazanymi w ekspertyzie technicznej o stanie technicznym budynku następnie docieplenie zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- wykonanie izolacji p-wilgociowej pionowej ścian fundamentowych i ścian piwnic po uprzednim wzmocnieniu ich konstrukcji,
- wykonanie izolacji poziomej piwnic z odtworzeniem istniejącej posadzki ceglanej,

#### PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

- wymianę stolarki okiennej z PCV na nową z PCV z nawietrzakami z zachowaniem podziałów i detali zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa,
- wymianę parapetów zewnętrznych, opierzeni, rynien i rur spustowych na nowe wykonane z blachy tytanowo-cynkowej.
- remont schodów zewnętrznych do budynku;
- remont dachu z wymianą elementów konstrukcyjnych będących w złym stanie technicznym jego dociepleniem i remontem kominów,
- dobudowę brakujących przewodów wentylacyjnych zgodnie z uzyskaną aktualną opinią kominiarską lub przełączenie (pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i piecy kaflowych i innych urządzeń grzewczych),
- demontaż istniejącej i montaż nowej instalacji odgromowej,
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacjach budynku,
- montaż jednej anteny zbiorczej na dachu;
- wymianę wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnych w części wspólnej budynku (piony, poziomy),
- wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej i teletechnicznej, domofonowej uporządkowanie wewnętrznych linii zasilających wraz z wymianą szaf rozdzielczych, obudów itp. w obrębie części wspólnej budynku,
- podłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłej po uzyskaniu stosownych warunków technicznych,
- rozproszanie instalacji centralnego ogrzewania pionowy i poziomy oraz w poszczególnych lokalach,
- doprowadzenie instalacji c.w.u. , z.w.u i kanalizacji do poszczególnych lokali,
- adaptację pomieszczeń piwnicznych na cele węzła ciepłego,
- wydzielenie ze struktur lokali pomieszczeń higieniczno – sanitarnych (w lokalach w których obecnie brak pomieszczeń o ww. przeznaczeniu),
- remont klatek schodowych (wymiana odbicie starych luźnych tynków i ich uzupełnienie, położenie nowej gładzi, malowanie ścian i sufitów, czyszczenie i uzupełnienie konstrukcji drewnianej klatki schodowej, wymiana stopni, podstopnic i spoczników, renowacja balustrady itp.);
- wymianę stolarki drzwiowej wejściowej do mieszkań przy uwzględnieniu wytycznych ekspertyzy w zakresie ppoż.
- uporządkowanie terenu wokół budynku poprzez wykonanie nowej opaski wokół budynku i nowych nawierzchni chodników, drogi dojazdowej do budynku, nowych nasadzeń oraz obiektów małej architektury, lokalizację nowych boksów na odpady komunalne, wymianę istniejących na terenie podwórza sieci wodno - kanalizacyjnych, deszczowej będących w złym stanie technicznym.

*PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY*

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

**1.3 Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia :**

**1.3.1 Wykonanie dokumentacji projektowej budowlano-wykonawczej, 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, więźba dachowa. Ekspertyza winna zawierać ewentualne zalecenia w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości i być poprzedzona udokumentowanymi badaniami i odkrywkami;
- b. Ekspertyzę techniczną w zakresie zachowania warunków ppoż. wraz ze wszelkimi odstępstwami od warunków technicznych uzyskanymi od Komendanta Straży Pożarnej
- c. Inwentaryzację budynku, zawierająca część opisową, część rysunkową oraz dokumentację fotograficzną;
- d. Audyt energetyczny,
- e. Opinię ornitologiczną celem określenia czy budynki są wykorzystywane jako miejsce gniazdowania ptaków lub schronienie dla nietoperzy. Jeśli tak to jakie gatunki, w jakiej liczbie 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.
- f. Projekt zagospodarowania terenu na aktualnych mapach geodezyjnych , uwzględniający elementy infrastruktury, wykonanie elementów małej architektury oraz ukształtowania zieleni, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i deszczowej przebiegającej przez podwórze, lokalizacją miejsca na odpady, wymianę nawierzchni opasek wokół budynku, chodników i drogi dojazdowych do budynku,
- g. Projekt budowlany i projekt wykonawczy branży architektoniczno-budowlanej, z uwzględnieniem zaleceń ekspertyzy technicznej oraz wytycznych Komendanta Straży Pożarnej,
- h. Projekt budowlany i projekt wykonawczy wymiany instalacji elektrycznej wraz z oświetleniem podstawowym, awaryjno-ewakuacyjnym i zewnętrznym (uzgodniony z gestorem sieci),
- i. Projekt budowlany i projekt wykonawczy modernizacji instalacji teletechnicznych tj. TV, domofony, telefony, okablowanie światłowodowe i miedziane i inne,
- j. Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji ppoż. (oddymianie, przewietrzanie, oświetlenie awaryjne, sygnalizacja pożaru) zgodnie z opinią ppoż.,
- k. Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji kanalizacyjnej, c.w.u., z.w.u. w częściach wspólnych budynku (piony i poziomy),
- l. Projekt budowlany i projekt wykonawczy adaptacji pomieszczeń piwnicznych na potrzeby węzła cieplnego,
- m. Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji wentylacyjnej w częściach wspólnych budynku jak i poszczególnych lokalach,
- n. Projekt budowlany i projekt wykonawczy na wymiany instalacji wod.-kan. i kanalizacji deszczowej na podwórzu,
- o. Kosztorysy inwestorskie dla poszczególnych zakresów robót,
- p. Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót,

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

- q. 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 Zarządu Dróg Miejskich (w związku z koniecznością realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego),
- decyzji o pozwoleniu na budowę,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych Veolia, Aquanet, ENEA,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych wynikające z ekspertyzy Komendy Straży Pożarnej,
- pozwoleń i uzgodnień branżowych wynikające z opinii w zakresie Ochrony Środowiska,
- wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

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

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

### **2.1 Wymagania 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 Komendanta Straży Pożarnej 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 zgodnie z obowiązującymi norami 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 technicznej i ekspertyzie zatwierdzonej przez Komendanta Straży Pożarnej. 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



## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*  
wykonanie izolacji przeciwwilgociowej należy przewidzieć w dokumentacji projektowej odcinkowo z zachowaniem szczególnej ostrożności.

### 2.3 Wymagania instalacyjne

#### 2.3.1 Instalacje sanitarne

W zakresie instalacji 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 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 z rur typu PEX lub równoważną. Zamawiający preferuje liczniki c.o., z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zlecniodawcę 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.

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.

#### 2.3.2 Instalacja elektryczna z przyłączem oraz instalacja odgromowa.

##### Instalacja elektryczna:

Istniejącą instalację w układzie TN-C wymienić na nową w układzie TN-S. Wymienić istniejące rozdzielnice oraz WLZy od złącz kablowych oraz pomiędzy tablicami. WLZy wykonać przewodami o izolacji bezhalogenowej. Wszystkie przewody prowadzić zgodnie z normami i wytycznymi. WLZ prowadzić po korytach kablowych metalowych w pionach, na odejściach podtynkowo. Zasilanie opraw oświetleniowych prowadzić podtynkowo. Osprzęt w piwnicach montować natynkowo.

##### Instalacja odgromowa:

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

Budynek jest wyposażony w instalacje odgromową. Należy wykonać stosowną ocenę stanu istniejącego oraz w razie potrzeby wykonać nową instalację odgromową zgodnie z najnowszą normą.

### Instalacje teletechniczne

#### 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 (elektrozaczepy itp.) kompatybilne z centralą p.poż. 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.

Należy doprowadzić do każdego lokalu przewód umożliwiający podłączenie TV kablowej. Przewód zakończyć w szafce multimedialnej.

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.

Zabezpieczenie ppoż.: oświetlenie awaryjne, system oddymiania i przewietrzania, sygnalizacji pożaru, wyposażenie ppoż.

## **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 Komendanta Straży Pożarnej.

### 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 zakresie wykończenia ścian i posadzek części wspólnych obiektów, projekt powinien zostać poprzedzony wykonaniem odkrywek i badań stratygraficznych oraz opracowaniem stosownej ekspertyzy ppoż.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

### **2.5 . 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.

## **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:

#### **3.1.1 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) oraz ocenę stanu technicznego poszczególnych instalacji z uwzględnieniem podłoża gruntowego,

- powinna być sporządzona po przeprowadzeniu udokumentowanych stosownych badań i odkrywek,

- zawierać zalecenia wykonania robót oraz przeprowadzenia ewentualnych działań naprawczych w istniejącym obiekcie;

#### **3.1.2 Audyt energetyczny– 4 szt. w wersji papierowej,**

#### **3.1.3 Ekspertyzę ppoż. – 4 szt. w wersji papierowej**

#### **3.1.4. Opinie ornitologiczną – 4 szt. w wersji papierowej**

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

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

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

### 3.1.6 Program prac 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.

### 3.1.7 Projekty budowlane– 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,
- powinien zawierać rysunki detali, niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego;

### 3.1.8 Projekt wykonawcze - 6 szt. wersji papierowej,

### 3.1.9 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);

### 3.1.10 Kosztorys inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej

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

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

### 3.1.12 Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót – 5 szt. w wersji papierowej

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

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

### 3.1.15 Całość dokumentacji opisana w punktach od 3.1.1 do 3.1.13 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).

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

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:

- 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

- 3.2.1 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 oraz
- 3.2.2 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.
- 3.2.3 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.
- 3.2.4 Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań.
- 3.2.5 Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych przy ul. Folwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

- 3.2.6 Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji.
- 3.2.7 Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego.
- 3.2.8 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.
- 3.2.9 Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach.
- 3.2.10 Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.
- 3.2.11 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).
- 3.2.12 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).
- 3.2.13 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. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zm.),
  - I. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt ( Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
  - J. Postanowienie Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego PSP nr WZ.5595.424.2.2019 z 08.11.2019 r. wydanego na podstawie Ekspertyzy Technicznej z 10.2019 r. - dostępne w siedzibie Zamawiającego

*PROGRAM FUNKcjONALNO-UŻYTKOWY*

*Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlano -wykonawczej na remont i modernizację  
wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z przyłączami mediów i sieci teletechnicznych  
przy ul. Fołwarcznej 20 w Poznaniu nr działki 16/4 nr arkusza 09 obręb 08 Kobylepole*

- K. Opinia z Przeglądu Kominiarskiego nr 102/2018 z 28.10.2018 r. - dostępna w siedzibie Zamawiającego
  - L. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.
  - M. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących
  - N. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej
- Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.

