

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:	Rewitalizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie instalacji sanitarnych – zaprojektuj i wykonaj
Adres obiektu budowlanego	Poznań ul. Rynek Łazarski 5
Nazwy i kody usług:	<p>71320000-7 usługi inżynierskie w zakresie projektowania</p> <p>45210000-2 roboty budowlane w zakresie budynków</p> <p>45211000-9 roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych</p> <p>45453000-0 remontowe i renowacyjne</p> <p>45300000-8 roboty w zakresie instalacji budowlanych</p>
Nazwa i adres Zamawiającego:	Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. ul. Matejki 57, 67-770 Poznań

Sporządził:

23-04-2019 **Marcin Konopa**  
 ..... *Marcin Konopa*  
 Data i podpis **Dział Remontów**

**KIEROWNIK**  
**Działu Remontów**  
*[Podpis]*  
**Patryk Tyrpin**

Akceptacja:  
**DYREKTOR**  
**ds. Technicznych**  
*[Podpis]*  
**Karol Przybyszewski**

.....  
 Data i podpis

## I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

*Przedmiotem zamówienia jest **wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej** wraz z uzyskaniem wymaganych prawem sprawdzeń, uzgodnień, pozwoleń itp., ze złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia we właściwym organie - jeżeli jest to wymagane, oraz **wykonanie prac** dla zadania inwestycyjnego pn.: „Walka ze smogiem”*

*Wykonawca w ramach zamówienia jest zobowiązany do wykonania, m.in. na podstawie operatu inwentaryzacyjnego budynku, kompleksowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej, która umożliwi zgodne z przepisami prawa wykonanie robót instalacyjnych.*

*Celem opracowania dokumentacji projektowej jest:*

- osiągnięcie efektów oszczędności energii i ograniczenie emisji pyłów PM10*
- uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę, lub zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót bez sprzeciwu (w przypadku wymogu zgodnie z ustawą Prawo budowlane),*
- umożliwienie wykonania robót budowlanych z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych, przepisów BHP oraz innych odnośnych ustaw i rozporządzeń,*
- uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie (w przypadku wymogu zgodnie z ustawą Prawo budowlane)*

## II. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### II.1. Zakres przedmiotu zamówienia w zakresie dokumentacji projektowej

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

- w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlano-instalacyjnych, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlano-instalacyjnych,*

**2. Przedmiar robót – 2 szt. w wersji papierowej**

- przedmiar robót powinien zawierać zestawienie wszystkich robót niezbędnych do wykonania 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. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 6 szt.**

w wersji papierowej wraz z projektem

**4. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 2 szt. w wersji papierowej**

**5. Inne opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – 6 szt. w wersji papierowej**

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

**7. Całość dokumentacji pkt 1-7 w wersji elektronicznej – 2 płyty CD**

**UWAGA:**

- a). Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny zawierać rysunki wydrukowane w kolorze (nie mogą stanowić czarno białych kserokopii oryginalnych rysunków z zaznaczonymi na kolorowo projektowanymi elementami).
- b). Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być wykonane w grafice komputerowej nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych.
- c). Zamawiający BEZWGŁĘDNIE wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie pdf, które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.
- d). 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**)

## **II.2. Zakres przedmiotu zamówienia w zakresie wykonania prac remontowych :**

- a) Modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej – modernizację instalacji CWU wraz z instalacją wodną i sanitarną. Należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji na poddasze (celem późniejszej adaptacji poddasza). Przewody powinny być wykonane w systemie nie gorszym niż PEX z kształtkami mosiężnymi.
- b) Modernizacja instalacji grzewczej – wykonanie instalacji CO, wraz z podłączeniem budynku do miejskiej sieci ciepłej, montażem grzejników z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, montaż zaworów termostatycznych, hermetyzację instalacji. Należy przewidzieć wyprowadzenie przyłącza instalacji na poddasze (celem późniejszej adaptacji poddasza). Przewody powinny być wykonane w systemie nie gorszym niż PEX z kształtkami mosiężnymi. Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry.
- c) Dostawa i montaż, podłączenie i regulacja węzła ciepłego wraz z wykonaniem pomieszczenia węzła wraz z jego wentylacją.
- d) Wykonanie zasilania elektrycznego węzła ciepłego, pomieszczenia węzła i rozdzielnic oraz uziemienia na ścianach pomieszczenia w formie opaski z bednarki (zgodnie z aktualnymi wytycznymi Veolia Poznań).
- e) Wykonanie prac budowlanych w pomieszczeniu węzła zgodnie z aktualnymi wytycznymi Veolia Poznań i warunkami technicznymi i obowiązującymi normami np. studnia schładzająca, posadzki itd.
- f) Oznakowanie pomieszczenia węzła zgodnie z aktualnymi wytycznymi Veolia Poznań i warunkami technicznymi i obowiązującymi normami.
- g) Wykonanie instalacji wentylacyjnej w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z przepisami.
- h) Wykonanie/wymiana wewnętrznej instalacji zimnej wody, ciepłej wody (przewody powinny być wykonane w systemie nie gorszym niż PEX z kształtkami mosiężnymi) i kanalizacji. Zamawiający preferuje instalację kanalizacyjną z rur niskosumowych.

- i) Piony instalacyjne należy zabudować. W zabudowie umieścić drzwiczki rewizyjne umożliwiające łatwy dostęp do armatury i odczyt liczników. Rozprowadzenia instalacji należy prowadzić natynkowo w korytkach.
- j) inne roboty budowlane związane z obiektem, które wynikają ze specyfiki robót rewitalizacyjnych, np. roboty odtworzeniowe do stanu z przed wykonania robót, uporządkowanie przewodów kominowych wraz z końcową powykonawczą opinią kominarską, po uruchomieniu ogrzewania odłączenie niepotrzebnych źródeł ciepła (piece kaflowe, kotły gazowe itp.) wraz z ich demontażem, zaślepieniem otworów w kominach i odtworzeniem powierzchni ścian i podłóg , itp.

Zamawiający preferuje liczniki co, z.w.u., c.w.u. z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez zleceniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu.

**Wykonawca uzgodni rodzaj i system nakładki radiowej z Zamawiającym.**

Liczniki powinny być wykonane w sposób uniemożliwiający osobom postronnym zdjęcie nakładki radiowej lub też posiadać wbudowaną nakładkę na stałe. Zamawiający wyklucza montaż liczników z nakładką radiową, wymagających odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

Uwaga – Wykonawca powinien ewentualnie wykonać dodatkową opinię kominarską przed rozpoczęciem robót projektowych z uwzględnieniem w projekcie uwag zawartych w opinii.

### **III. PODSTAWA OPRACOWANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmian.),*
2. *Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zmianami),*
3. *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 o odpadach (Dz. U. 2013 poz. 21 z późn. zmian.)*
4. *Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2014 poz. 712)*
5. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422 z późn. zmian.)*

6. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zmianami),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych, oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 130 poz. 1389 ze zmianami),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji, dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. nr 120 poz. 1126),
9. 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129),
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. nr 47, poz. 401),
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. z 2009 nr 43 poz. 346 z późn. zmian.)
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3 czerwca 2014 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2014 poz. 888)
13. Ustalenia z Zamawiającym,
14. Polskie Normy, normy zharmonizowane, normy europejskie,
15. Inne przepisy i unormowania niezbędne do opracowania dokumentacji,

**UWAGA:**

Zamawiający informuje że:



- wszelkie uzgodnienia branżowe w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., rzeczoznawcą sanitarnym, BHP i ergonomii, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, 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 pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy;

#### **IV. WARUNKI WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

- **Termin wykonania dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami: 6 tygodni od dnia podpisania umowy**
- **Termin wykonania robót: 16 tygodni**
- 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,
- Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań,
- Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji,
- Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji,
- Uzupełnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego,
- 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 (nie dopuszcza się opisów ręcznych),
- 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

## **V. STAN ISTNIEJĄCY OBIEKTU.**

Obiekt objęty zamówieniem jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wraz z oficynami.

Budynek zlokalizowany jest w Poznaniu przy ul. Rynek Łazarski 5, na działce nr 70/1, obr. 39, ark.32

Przedmiotowy budynek jest V kondygnacyjnym obiektem (piwnica, parter, I piętro, II piętro, III piętro, IV piętro ) dach konstrukcji drewnianej, wielospadowy, kryty papą i dachówką ceramiczną.

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej - ławy, mury podziemne i nadziemnej z cegły ceramicznej. Stropy ceramiczne KLEINA, klatki schodowe konstrukcji drewnianej, wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną
- ogrzewanie piecowe
- telefoniczną
- gazową
- wentylacyjną
- odgromową

### **Dane charakterystyczne:**

- powierzchnia zabudowy – 376,0 m<sup>2</sup>
- powierzchnia netto budynku – 1.726,6 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa części mieszkalnej – 1.358,9 m<sup>2</sup>
- kubatura – 5.500,8 m<sup>3</sup>