



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
ZAPROJEKTUJ I WYKONAJ
REMONT BUDYNKU MIESZKALNEGO Z LOKALAMI UŻYTKOWYMI
PRZY UL. DŁUGIEJ 7 W POZNANIU
(DACH)**



Zatwierdzam:

Data : 22.04.2020 r.

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

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 177 334 500,00 zł
Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu
Wydział VIII Gospodarczy KRS

Przedmiot zamówienia:

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

Opracowanie dokumentacji projektowej na remont budynku mieszkalnego z lokalami użytkowymi, zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej (A 231), przy ul. Długiej 7 w Poznaniu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz wykonanie robót remontowych przedmiotowego budynku zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Zamawiający :

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

Lokalizacja inwestycji :

**Poznań, ul. Długa 7
nr działki: 58, nr arkusza 38, obręb 51**

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71248000-8	Nadzór nad projektem i dokumentacją
71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45260000-7	Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne
45453000-0	Remontowe i renowacyjne

Spis treści:

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
3. Warunki wykonania przedmiotu zamówienia

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;

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Opracowanie dokumentacji projektowej na remont budynku mieszkalnego z lokalami użytkowymi, zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej (A231), przy ul. Długiej 7 w Poznaniu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz wykonanie robót remontowych przedmiotowego budynku zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Kamienica zlokalizowana przy ul. Długiej 7 podlega ochronie konserwatorskiej jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta z układem ulic i zabudową, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A231.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Długiej 7 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej.

Budynek to dawna kamienica czynszowa, w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne i lokale użytkowe. Posiada cztery kondygnacje nadziemne (parter, I, II, III piętro), poddasze - obecnie użytkowe (część użytkowana jako lokale mieszkalne) oraz kondygnację podziemną – piwnicę pod całym budynkiem. Pomieszczenia piwnicy są użytkowane i zaadaptowane na lokale użytkowe oraz na skrytki lokatorskie.

Budynek posiada jedną klatkę schodową. Wejście na klatkę schodową możliwe jest od frontu i od strony podwórza.

Dane ogólne przedmiotu zamówienia:

- adres budynku:	Poznań ul. Długa 7
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno-użytkowy
- rok budowy:	1901
- liczba kondygnacji:	6 (5 nadziemnych, 1 podziemna)
- liczba lokali mieszkalnych:	15
- liczba lokali użytkowych:	3

Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Poznań nr 51
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	38
- nr działki:	58
- powierzchnia działki:	626
- nr księgi wieczystej:	101074

Zestawienie parametrów budynku:

kubatura [m ³]:	4544,1
powierzchnia zabudowy [m ²]:	250,5
powierzchnia użytkowa [m ²]:	893,3
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]:	113,1
powierzchnia wspólna budynku [m ²]:	149,8
powierzchnia netto budynku [m ²]:	1156,2
powierzchnia obudowy budynku [m ²]	1142,6

I.2. Opis budynku:

- funkcja podstawowa budynku: budynek mieszkalno-użytkowy
- rodzaj zabudowy: budynek w zabudowie zwartej
- ilość kondygnacji: 6
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: murowany z cegły
- rodzaj stropów: drewniane
- rodzaj schodów: żelbetowe
- instalacje: wod-kan, gazowa, elektryczna, teletechniczna
- ogrzewanie: piece kaflowe

I.2.1. Ocena wstępna stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku:

(ndst - niedostateczny, dst - dostateczny, db - dobry)

Element konstrukcyjny budynku	Stan techniczny
Ściany fundamentowe	dst
Ściany nośne i zewnętrzne	dst
Stropy	dst
Konstrukcja dachu	dst
Schody	dst
Stolarka okienna	db
Stolarka drzwiowa	dst
Pokrycie dachu, rynny, rury spust.	dst

Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.

I.2.2. Charakterystyka budynku:

Konstrukcję budynku stanowią:

- fundamenty kamienne i ceglane;
- ściany piwniczne murowane na zaprawie wapiennej z cegły bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej oraz pionowej;
- stropy nad piwnicami – ceramiczne;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne kondygnacji nadziemnych murowane z cegły na zaprawie wapiennej;
- stropy drewniane z ślepym pułapem nad kondygnacjami nadziemnymi z wypełnieniem izolacyjnym z gliny w stanie luźnym.
- schody żelbetowe
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej
- pokrycie dachu stanowią warstwy papy na podkładzie z desek;
- gzymsy okapowe dachu - drewniane.
- nadproża okien w ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych konstrukcyjnych wykonane z cegły na zaprawie wapiennej;

Budynek stanowi jedną bryłę architektoniczną z elewacją frontową i elewacją tylną oraz elewacje szczytowe do których dobudowano budynki sąsiednie.

Budynek murowany, podpiwniczony, przekryty dachem dwuspadowym na konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Budynek składa się z czterech kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym mieszkalnym.

Elewacja frontowa budynku ozdobiona prostymi detalami architektonicznymi (obramienia okien, gzymsy nadokienne i międzykondygnacyjne) - po renowacji.

Elewacja tylna budynku frontowego pozbawiona elementów dekoracyjnych – po renowacji.

Dach do remontu wraz częściową wymianą elementów konstrukcyjnych dachu.

I.3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

1) Wykonanie dokumentacji projektowej budowlanej zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:

- Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, a także wykonania dodatkowych przewodów wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach (wg wytycznych zawartych w opinii kominiarskiej).
- Inwentaryzacja rysunkowa oraz fotograficzna elementów budynku przeznaczonych do remontu;
- Program prac konserwatorskich;
- Projekt wzmocnienia lub wymiany elementów więźby dachowej wraz z konserwacją jej elementów, wymianą pokrycia dachu, opierzeń i obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz naprawa kominów i attyk wraz wykonaniem instalacji odgromowej.

- Projekt dobudowania dodatkowych przewodów wentylacji grawitacyjnej do pomieszczeń
- Wykonanie kosztorysów inwestorskich oraz przedmiarów robót;
- Wykonanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót dla w/w dokumentacji projektowej;

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.

2) Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji: w szczególności Decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz pozwoleń i uzgodnień branżowych, a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji zadania.

3) Sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją przedmiotu Umowy w zakresie sporządzanej dokumentacji.

Wykonawca musi zapewnić nadzór osoby posiadającej uprawnienia do kierowania pracami konserwatorskimi lub samodzielnego ich wykonywania przez osobę spełniającą wymagania, o których mowa w art. 37a ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami oraz uprawnienia do kierowania pracami budowlanymi, których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami

4) Wykonanie remontu budynku przy ul. Długiej 7 polegającego w szczególności na:

- wzmocnieniu lub wymianie elementów więźby dachowej wraz z konserwacją jej elementów, wymianą pokrycia dachu, opierzeń i obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz naprawie kominów i attyk.
- dobudowaniu dodatkowych przewodów wentylacji grawitacyjnej do pomieszczeń

1.3.1. Zakres dokumentacji projektowej

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

Na podstawie projektu budowlanego ma być uzyskana ostateczna decyzja pozwolenia na budowę.

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”.

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

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

2. Przedmiar robót – 5 szt. w wersji papierowej

- przedmiar robót 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. Kosztorys inwestorski – 5 szt. w wersji papierowej

- wykonany metodą szczegółową z rozbiem na R, M i S

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

- osobne tomy zawierające wszystkie opracowania

5. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 5 szt. w wersji papierowej

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

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

8. Całość dokumentacji pkt. 1-7 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 grafice 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**)

1.3.2. Uzgodnienia opinie, decyzje

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 budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy;

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie projektu, dotyczące w szczególności niżej wymienionych elementów budynku:

- **Więźba dachowa** : Konstrukcja dachu drewniana. Elementy konstrukcyjne częściowo do naprawy lub wymiany.
W projekcie należy uwzględnić m.in.: zaimpregnowanie konstrukcji środkami biobójczymi i ogniochronnymi, wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych elementów konstrukcji drewnianej po dokonaniu ekspertyzy technicznej.
- **Pokrycie dachu** : pokrycie z papy w złym stanie technicznym, stwierdzono spękania pokrycia i nieszczelności.
W projekcie należy uwzględnić wymianę całego pokrycia dachowego.
- **Kominy i murki ogniowe** : w projekcie należy uwzględnić (jeżeli ocena techniczna wykaże) m.in.: wykonanie nowych nakryw kominów z cegły klinkierowej, wykonanie tynków zewnętrznych na kominach, uzupełnienie ubytków i malowanie farbą silikatową w kolorze elewacji.
- **Elementy blacharskie - odwodnienie dachu** : w projekcie należy uwzględnić (jeżeli ocena techniczna wykaże) całkowitą wymianę rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich na nowe z blachy tytanowo-cynkowej.
- **Przewody wentylacji grawitacyjnej** : zgodnie z opinią kominiarska występuje deficyt przewodów wentylacji grawitacyjnej, co uniemożliwia użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przepisami w tym zakresie. Projekt winien zawierać

rozwiązanie wykonania dodatkowych przewodów wentylacji grawitacyjnej umożliwiających wentylowanie pomieszczeń.

3. Warunki wykonania przedmiotu zamówienia

- Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów – 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.

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 2016 roku pozycja 290),
 - B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 778),
 - C. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niektórych innych ustaw);
 - D. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 882 z późn. zmianami),
 - E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1442),
 - F. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015 r., poz. 1554),
 - G. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629, 1948, z 2017 r. poz. 60)
 - H. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
 - I. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
 - J. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane,
 - K. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (tj. Dz. U. 2017 poz. 79),
 - L. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.