

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

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

***Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji  
budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu  
z nowym podziałem lokali mieszkalnych  
nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***



Sporządził:

Data: 28-09-2023 r.

Sebastian Bryła

Dariusz Rudzik

Stanisław Jezierski

Akceptacja: .....

Stanisław Jezierski  
Inspektor nadzoru ds. budowlanych  
Nr uprawnień WKP/BO/0230/18

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
***Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji***  
***budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu***  
***z nowym podziałem lokali mieszkalnych***  
***nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***

**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 modernizacji***  
***budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu***  
***z nowym podziałem lokali mieszkalnych***  
***nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***

**ZAMAWIAJĄCY**

**Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.**

ul. Matejki 57

60-770 Poznań

wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy KRS 0000483352, NIP: 2090002942, REGON: 302538131

**LOKALIZACJA INWESTYCJI**

**Poznań, ul. Garbary 73**

**nr działki: nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

**WSPÓLNY SŁOWNIK ZAMÓWIEŃ (CPV):**

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71.32.00.00-7 – Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
***Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji***  
***budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu***  
***z nowym podziałem lokali mieszkalnych***  
***nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***

**SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

**I. CZĘŚĆ OPISOWA**

**1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:**

- 1.1 Opis i charakterystyka budynku
- 1.2 Charakterystyczne parametry określające wielkość budynku
- 1.3 Dane podstawowe budynku
- 1.4 Dane ewidencyjne działki
- 1.5 Opis budynku

**2. Opis elementów budynku**

- 2.1 Fundamenty i ściany piwnic
- 2.2 Ściany zewnętrzne
- 2.3 Ściany wewnętrzne
- 2.4 Stropy
- 2.5 Posadzki
- 2.6 Izolacje
- 2.7 Schody wewnętrzne
- 2.8 Schody zewnętrzne
- 2.9 Konstrukcja dachowa, pokrycie dachu, elementy blacharskie - odwodnienie dachu
- 2.10 Kominy i murki ogniowe
- 2.11 Stolarka okienna i drzwiowa
- 2.12 Balustrady, pochwyt, wycieraczki, inne elementy ślusarskie
- 2.13 Sufity
- 2.14 Instalacja c.o., c.w.u., wodno-kanalizacyjna, deszczowa z przyłączami, wentylacji
- 2.15 Instalacja elektryczna z przyłączem oraz instalacja odgromowa
- 2.16 Instalacje niskoprądowe
- 2.17 Zabezpieczenie ppoż.: oświetlenie awaryjne, system oddymiania i przewietrzania, wyposażenie ppoż., oznakowanie
- 2.18 Nawierzchnia zachodniego fragmentu drogi dojazdowej
- 2.19 Zagospodarowanie terenu z małą architekturą, zieleni

**3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia**

- 3.1 Zakres planowanych robót budowlanych i instalacyjnych
- 3.2 Wymagany zakres dokumentacji
- 3.3 Obowiązki Wykonawcy

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
***Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji***  
***budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu***  
***z nowym podziałem lokali mieszkalnych***  
***nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***

**4. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

- 4.1 Wymagania architektoniczne
- 4.2 Wymagania konstrukcyjne
- 4.3 Wymagania dot. wykończenia zewnętrznych elementów budynków
- 4.4 Wymagania dot. wykończenia wewnętrznych elementów budynków
- 4.5 Wymagania dot. zagospodarowania terenu
- 4.6 Wymagania instalacyjne – instalacje sanitarne i mechaniczne
- 4.7 Wymagania dotyczące instalacji wentylacyjnej
- 4.8 Wymagania dla instalacji elektrycznej
- 4.9 Wymagania dot. ochrony środowiska

**5. Zakres i wymagania dot. prac projektowych.**

- 5.1 Zakres prac projektowych
- 5.2 Warunki wykonania i odbioru prac projektowych
- 5.3 Szczegółowe warunki i zasady wykonania oraz odbioru dokumentacji.
- 5.4 Dokumentacja dot. ochrony środowiska w czasie wykonywania Robót

**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 modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

## **CZEŚĆ OPISOWA**

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

Przedmiotem Zamówienia jest:

- a. **kompleksowe opracowanie dokumentacji technicznej**, wielobranżowej budowlanej i wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) na wykonanie **kompleksowej modernizacji budynku mieszkalnego** z nowym podziałem mieszkań zlokalizowanym przy: **ul. Garbary 73 w Poznaniu**,
- b. uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz realizacji na podstawie ww. dokumentów na wszystkich etapach realizacji Zamówienia,

#### **1.1 Opis i charakterystyka budynku:**

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, wolnostojący, trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wpisany do gminnego rejestru zabytków, murowany wykonany w technologii tradycyjnej znajdujący się w strefach:

- Zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi oraz kamienicami mieszczańskimi – nr rejestru A 225,
- Zespołu Urbanistyczno-Archeologicznego Centrum Miasta - nr rejestru A231,
- Zespołu Urbanistyczno-Archeologicznego Kolebki Miasta, Najstarszego Przedmieścia i Najstarszych Dzielnic XIX-wiecznego Poznania z Budynkami Użyteczności Publicznej, Sakralnymi, Załoženiami Parkowymi i Willowymi, Zabytkami Architektury Przemysłowej i Kamienicami - nr rejestru A239.

Obiekt posiada dwa wejścia i jedną klatkę schodową. Wejście główne od strony wschodniej tj. od ul. Garbary 73 z sienią i klatką schodową oraz drugie, tylne wejście od strony zachodniej połączony tylną sienią z klatką schodową. Kamienica posiada 3 kondygnacje nadziemne i poddasze użytkowe ze strychem oraz jedną kondygnację podziemną – piwnicę. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą. Elewacje nieotynkowane licowane cegłą.

W budynku znajduje się 11 lokali mieszkalnych w tym 1 lokal na poddaszu. Dostęp do mieszkań na parterze jest możliwy z sieni natomiast do pozostałych mieszkań z klatki schodowej. Obecnie tylko jeden lokal mieszkalny jest wynajęty. Dostęp do piwnicy poprzez niezależny wewnętrzny bieg schodowy z wejściem znajdującym się w pobliżu głównego wejścia do budynku.

Zabytkowa droga umożliwiająca dojazd z ul. Garbary do tylnego wejścia wykonana jest z ręcznie ciosanej kostki granitowej. Na terenie działki znajduje się tylko zachodni fragment drogi dojazdowej.

#### **1.2 Charakterystyczne parametry określające wielkość budynku**

kubatura [m <sup>3</sup> ]:	5605,0
powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	397,3
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	822,2
powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	81,5
powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	257,8
powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	1161,5

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

**1.3 Dane podstawowe budynku:**

- adres budynku: Poznań, ul. Garbary 73
- funkcja podstawowa budynku: mieszkalna
- rok budowy: 1819-1821 (wg danych Miejskiego Konserwatora Zabytków).
- liczba kondygnacji nadziemnych: 3 + poddasze mieszkalne i strych
- liczba kondygnacji podziemnych: 1 (częściowo podpiwniczony)
- liczba lokali: mieszkalnych 11, w tym 1 lokal na poddaszu.

**1.4 Dane ewidencyjne działki:**

- nr i nazwa obrębu: 51, Poznań
- nr arkusza mapy ewidencyjnej: 15
- numer działki: 102
- pole powierzchni działki: 467 m<sup>2</sup>
- oznaczenie księgi wieczystej: KW PO1P/00116121/4
- dane o właścicielu działki: Miasto Poznań

**1.5 Opis budynku:**

- rodzaj zabudowy: wolnostojąca z zabytkową drogą dojazdową do tylnego wejścia
- ilość kondygnacji: 3 + poddasze mieszkalne i strych
- rodzaj pokrycia dachu: papa
- układ konstrukcyjny: mieszany
- rodzaj murów: cegła
- rodzaj stropów: drewniane, w piwnicy stalowo-ceramiczne
- rodzaj schodów: drewniane, do piwnicy kamienne
- instalacje: wod.-kan., gazowa, elektryczna, wentylacyjna, teletechniczna
- ogrzewanie: piecami węglowymi / piecami gazowymi

**2. OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU.**

Obiekt przewidziany do modernizacji.

**2.1 Fundamenty i ściany piwnic:**

Fundamenty i ściany piwnic wykonane z cegły i kamienia, nietynkowane. Widoczne ślady wilgoci na ścianach a na posadzce kilkucentymetrowa warstwa wody. Brak izolacji ścian i posadzek.

**2.2 Ściany zewnętrzne:**

Ściany zewnętrzne murowane licowane cegłą klinkierową. Na parterze ściany zabrudzone graffiti, widoczne ślady zawilgocenia ścian.

**2.3 Ściany wewnętrzne klatki:**

Ściany wewnętrzne w różnym stanie technicznym, murowane pokryte tynkiem cementowo-wapiennym, malowane farbą akrylową i miejscami lamperią z farby olejnej. Widoczne ubytki farby i tynku, przy wejściach oraz na parterze ślady zawilgocenia.

**2.4 Stropy:**

Stropy drewniane, belkowe. Stwierdzono normatywne zużycie stropów.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

## **2.5 Posadzki:**

W sieniach posadzka wtórna z betonu, widoczne pozostałości posadzki z płytek terakotowych. Na klatkach schodowych, poddaszu i strychach podłogi drewniane. W piwnicy posadzki betonowe, zarysowane i popękane. Posadzki wykazują duży stopień zużycia.

## **2.6 Izolacje:**

### **2.6.1 Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne:**

- a) Na ścianach fundamentowych w piwnicach widoczne ślady penetracji wód gruntowych. Stan faktyczny izolacji przeciwwilgociowej można określić poprzez miejscowe odkrywki.
- b) Pokrycie dachu papą. Stwierdzono miejscowe nieszczelności pokrycia dachowego.
- c) Brak liniowego odwodnienia. Budynek otoczony opaską z kostki granitowej.

### **2.6.2 Izolacje termiczne:**

- a) Ściany zewnętrzne nieocieplone nie spełniają obowiązujących norm dot. izolacyjności termicznej.
- b) Brak izolacji termicznej dachu.
- c) Brak izolacji termicznej stropów nad pomieszczeniami nieogrzewanymi.
- d) Brak izolacji termicznej posadzek posadowionych na gruncie.

### **2.6.3 Brak izolacji technicznych**

## **2.7 Schody wewnętrzne:**

Klatki schodowe wewnętrzne o konstrukcji drewnianej, dwubiegowe. Schody na strych drewniane jednobiegowe. Schody do piwnic z kamienia. Stwierdzono normatywne zużycie konstrukcji i ponadnormatywne zużycie elementów stopni oraz wykończenia klatek schodowych. Klatki schodowe niezabezpieczone przeciwpożarowo.

## **2.8 Schody zewnętrzne:**

Brak schodów zewnętrznych.

## **2.9 Konstrukcja dachowa, pokrycie dachu, świetliki, elementy blacharskie, odwodnienia dachu:**

Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą. Konstrukcja dachu niezabezpieczona przeciwpożarowo, ani w żadnej innej formie. Elementy konstrukcyjne suche, popękane. Okna dachowe w lukarnach do naprawy i/lub wymiany. Daszki kanałów wentylacyjnych, elementy obróbek blacharskich i odwodnienia dachu wykazują normatywne zużycie.

Instalacja kanalizacyjna deszczowa: odwodnienia poprzez rynny i piony spustowe deszczowe kanalizacji grawitacyjnej prowadzone po ścianach zewnętrznych budynku, obsługujące poszczególne fragmenty połaci dachowej.

## **2.10 Kominy i murki ogniowe:**

Kominy i opierzenia kominów i murków ogniowych wykazują normatywne zużycie.

## **2.11 Stolarka okienna i drzwiowa:**

- 2.11.1 Okna piwnic w większości wykazują ponadnormatywne zużycie, niekonserwowane. Kratki zamykające studzienki okienne w formie stalowych, ryflowanych, perforowanych płyt stalowych. Prawdopodobnie nieoryginalne. Wymagają wymiany lub renowacji.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- 2.11.2 Okna z PCV i drewniane, wymieniane przez kolejnych najemców, w różnym stanie technicznym. Parapety zewnętrzne ceramiczne wykonane z cegły klinkierowej. W dobrym stanie technicznym, wymagają uzupełnienia ubytków. Parapety wewnętrzne drewniane wykazują ponadnormatywne zużycie.
- 2.11.3 Drzwi wewnętrzne lokatorskie różnego typu, oryginalne drewniane, nieoryginalne drewniane płytowe lub płycinowe itp. w różnym stanie technicznym. Drzwi do piwnicy prawdopodobnie wtórne, ażurowe, drewniane wykazują ponadnormatywne zużycie.
- 2.11.4 Drzwi zewnętrzne prawdopodobnie oryginalne wykazują ponadnormatywne zużycie. Do wymiany lub renowacji.
- 2.11.5 Drzwi do komórek lokatorskich drewniane różnego typu: gospodarcze, ażurowe itp. wykazują ponadnormatywne zużycie. Część komórek pozbawiona jest drzwi.

**2.12 Balustrady, pochwyt, wycieraczki, inne elementy ślusarskie:**

- 2.12.1 Balustrady i pochwyt drewniane schodów wewnętrznych i elementy mocowań wykazują ponadnormatywne zużycie.
- 2.12.2 Wycieraczki, pokrywy studzienek wykazują ponadnormatywne zużycie.

**2.13 Sufity:**

- W klatkach schodowych sufity malowane na tynku, w większości zabrudzone, miejscami duże ubytki farby i tynku, widoczne ślady po zaciekach, wykazują ponadnormatywne zużycie.
- W piwnicach spody stropów w większości nietynkowane, malowane.
- W lokalach mieszkalnych występują drzwi oryginalne oraz wtórne w różnym stanie technicznym.

**2.14 Instalacja c.o., wodno-kanalizacyjna, deszczowa wraz z przyłączami, wentylacyjna:**

2.14.1 Centralne ogrzewanie:

Istniejąca instalacja centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej jest niekompletna, skorodowana i zakamieniona, wykazuje ponadnormatywne zużycie. Całkowicie do wymiany.

2.14.2 Instalacja wody:

Istniejąca instalacja zimnej wody jest niekompletna, skorodowana i zakamieniona, wykazuje ponadnormatywne zużycie. Całkowicie do wymiany.

2.14.3 Kanalizacja sanitarna:

Istniejąca instalacja kanalizacyjna jest niekompletna, skorodowana i zakamieniona, wykazuje ponadnormatywne zużycie. Całkowicie do wymiany.

2.14.4 Instalacja wentylacji:

W budynku istnieją kominy z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi. Instalacja wymaga uporządkowania i naprawy.

**2.15 Instalacja elektryczna z przyłączem oraz instalacja odgromowa:**

2.15.1 Instalacja elektryczna:



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

Instalacja w układzie TN-C w stanie całkowicie nadającym się do wymiany.

2.15.2 Instalacja odgromowa:

Budynek nie jest wyposażony w instalacje odgromową.

## **2.16 Instalacje niskoprądowe.**

2.16.1 Instalacja domofonowa

Instalacja nadaje się do wymiany.

2.16.2 Instalacja telewizyjna

Brak zbiorczej instalacji TV.

2.16.3 Instalacja światłowodowa i miedziana

Brak instalacji światłowodowej.

## **2.17 Zabezpieczenie ppoż.: oświetlenie awaryjne, system oddymiania i przewietrzania, sygnalizacji pożaru, wyposażenie ppoż., oznakowanie:**

Brak zabezpieczeń ppoż., oświetlenia awaryjnego, systemu oddymiania i przewietrzania, sygnalizacji pożaru, wyposażenia ppoż. Konieczne jest opracowanie opinii (ekspertyzy) ppoż., która określi wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Brak wyposażenia ppoż., oznakowania dróg ewakuacyjnych, miejsc przechowywania środków gaśniczych itp.

## **2.18 Nawierzchnia zachodniego fragmentu drogi dojazdowej:**

Zabytkowa nawierzchnia drogi dojazdowej wykonana jest z ręcznie ciosanej kostki granitowej w dobrym stanie technicznym. Krawężniki również wykonane z ręcznie ciosanych bloków granitowych.

## **2.19 Zagospodarowanie terenu, mała architektura, zieleni:**

Niezabudowaną część działki stanowi fragment zabytkowej drogi dojazdowej z miejscem składowania odpadów oraz niewielki pas zieleni.

## **3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:**

Dokumentację projektową wielobranżową na modernizację komunalnego budynku mieszkalnego z nowym podziałem mieszkań wraz z przyłączami mediów przy ul. Garbary 73 w Poznaniu należy wykonać w oparciu o niniejsze wytyczne, ekspertyzy techniczne i opinie ppoż., wszystkie uzyskane niezbędne informacje o stanie technicznym budynku oraz przeprowadzone wizje w terenie.

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 wykonania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy.

Na prace budowlane i konserwatorskie należy uzyskać pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków zgodnie z art. 36 ust.1 pkt. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **3.1 Zakres planowanych robót budowlanych i instalacyjnych:**

Opracowana w pierwszym etapie realizacji zadania inwestycyjnego i uzgodniona z Zamawiającym dokumentacja projektowa określać będzie szczegółowo zakres robót w tym m.in.:

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- remont elewacji frontowych z odtworzeniem detali i kolorystyki oraz naprawą ubytków cegły ścianach zewnętrznych. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań ustalających pierwotną technologię wykonania elewacji, oryginalnych detali architektonicznych. Renowację lub odtworzenie elementów elewacji należy wykonać zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy technicznej i programem robót konserwatorskich uzgodnionym z Miejskim Konserwatorem Zabytków,
- renowację lub wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem podziałów i detali historycznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich. Parapety zewnętrzne w złym stanie technicznym, planuje się przywrócenie formy pierwotnej parapetów wyprofilowanych z odtworzeniem detalu architektonicznego wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej. Drzwi wewnętrzne wyposażone w zamki antywłamaniowe.
- renowację lub odtworzenie balustrad w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich,
- kompletną izolację przeciwwilgociową w tym. m.in. ścian przyziemia oraz posadzek na najniższej kondygnacji. Brak izolacji pionowej i poziomej budynku oraz braku wentylacji i przewiewu poziomego, skutkuje znaczną widoczną korozją wgłębną zaprawy wapiennej wiążącej cegły w murach i dolnych części w ścian parteru budynku. Okna piwnic są całkowicie zniszczone, nieszczelne lub ich brak. Ponadto ściany parteru są w stanie znacznego zawilgocenia z powodu kapilarnego podciągania wody, oddziaływania wody deszczowej z zewnątrz tych ścian (woda odbryzgowa).
- wzmocnienie lub wymiana elementów konstrukcji budynku zgodnie ze wskazaniem ekspertyzy technicznej oraz programu robót konserwatorskich,
- remont dachu i ewentualne przemurowanie kominów, pionów spustowych wyposażać w otwory rewizyjne,
- demontaż istniejących i montaż nowych opierzeń, rynien i rur spustowych,
- demontaż wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacji budynku,
- nowy podział mieszkań w budynku na niezależne jedno-, dwu- i trzypokojowe lokale z wydzielonymi łazienkami i kuchniami, w pełni opomiarowane,
- uporządkowanie terenu dziedzica poprzez wykonanie chodników, opasek wokół budynków, nasadzeń oraz obiektów małej architektury,  
W projekcie należy uwzględnić m.in.:
  - elementy małej architektury tj. np. ławki, donice, kosz na śmieci itp.
  - lokalizację i typ zamykanego/ych kontenerów na odpady,
  - rewitalizację istniejących skrawków zieleni.
- przyłącze gazowe do likwidacji lub nowe do wykonania pod warunkiem braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej i konieczności wykonania kotłowni zamiast węzła,
- zasilanie budynku w wodę odbywa się przyłączem z miejskiej sieci wodociągowej - likwidacja starego i nowe przyłącze do wykonania zgodnie z wymaganiami Aquanet Sp. z o.o.,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- odprowadzenie ścieków do miejskiej cieci ogólnospławnej - likwidacja starego i nowe przyłącze zgodnie z wymaganiami Aquanet sp. z o.o., należy rozdzielić na kanalizację sanitarną i deszczową zgodnie z warunkami Aquanetu.
- ogrzewanie: piece kaflowe i kotły gazowe oraz instalacja - do likwidacji,
- instalacja zimnej wody użytkowej wykonana jest z rur wykonanych z różnorakiego materiału wymieniana częściami na przestrzeni lat - do całkowitej wymiany,
- istniejąca instalacja gazowa - do likwidacji,
- istniejąca instalacja kanalizacyjna - do całkowitej wymiany,
- wymiana instalacji elektrycznej i niskoprądowej w częściach wspólnych (klatka schodowa, piwnice, pomieszczenie węzła) prowadzonej w zabudowanych szachtach,
- wymiana instalacji elektrycznej i niskoprądowej we wszystkich starych i nowo wydzielonych lokalach,
- demontaż starej instalacji elektrycznej, szaf, rozdzielnic, opraw oświetleniowych,
- demontaż elementów instalacji odgromowej, wykonanie analizy ryzyka w celu ustalenia konieczności wykonania instalacji odgromowej,
- wykonanie rozdzielnic głównej (RG) 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 niskoprądowe, rewizje na każdym piętrze przy odejściach,
- wykonanie nowych WLZ prowadzonych w szachtach z punktów pomiarowych do lokali z podłączeniem do istniejących rozdzielnic mieszkaniowych (starej tablicy, montaż nowej rozdzielnic plastikowej, dodanie rozłącznika i wymiana zabezpieczeń 1:1 z podłączeniem przewodów),
- wymiana WLZ od ZK do RG, modernizacja ZK (zły stan głównego zabezpieczenia budynku, szafki/drzwiczek) w uzgodnieniu z ENEA,
- instalacja elektryczna oświetleniowa klatki schodowej wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED z czujnikiem ruchu oraz czujnikiem zmierzchowym (sterowanie lokalne lub grupowe),
- instalacja elektryczna oświetlenia awaryjnego ciągów komunikacyjnych i pomieszczeń technicznych,
- instalacja elektryczna oświetleniowa części wspólnych piwnicy oraz komórek lokatorskich wraz z wymianą opraw oświetleniowych na oprawy w technologii LED, zasilanie poprzez ogranicznik mocy, oświetlenie części wspólnej sterowane przez automat schodowo-czasowy,
- wykonanie oświetlenia LED od strony podwórza,
- 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 technicznego węzła cieplnego lub kotłowni,
- uzgodnienie projektu branży elektrycznej z ENEA,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- wymiana instalacji domofonowej: rozprowadzenie nowej instalacji do lokali, wymiana unifonów, wymiana centrali domofonowej wraz z panelem zewnętrznym, zaprogramowanie centrali domofonowej,
- instalacja TV zbiorczej,
- wydzielenie pomieszczenia technicznego na urządzenia teletechniczne wraz z wyposażeniem (zasilanie, szafa RACK 19", patchpanele itp.),
- demontaż nieużywanej infrastruktury niskoprądowej, anten TV, SAT, światłowodów, itp.
- 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,
- system ochrony przeciwpożarowej: przeciwpożarowy wyłącznik prądu PWP, oświetlenie awaryjne ewakuacyjne,
- zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku: oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne, przeciwpożarowy wyłącznik prądu PWP, wyposażenie w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z wykonaną Ekspertyzą techniczną z zakresu ochrony przeciwpożarowym i budowlanym, oznakowanie ewakuacyjne.

### **3.2 Wymagany zakres dokumentacji:**

Kompletna dokumentacja projektowa tj. m.in. Zagospodarowanie Działki lub Terenu, Projekt Architektoniczno-budowlany i Projekt Techniczny, obejmująca wszystkie branże, powinna zawierać w szczególności m.in. następujące elementy składowe:

- projekt wykonania izolacji przeciwwodnych pionowych ścian piwnicy wraz z ich dociepleniem,
- projekt wykonania izolacji przeciwwodnych poziomej posadzek piwnicy,
- projekt osuszenia piwnicy,
- projekt naprawy/przebudowy posadzki w piwnicy z poziomą izolacją przeciwwodną,
- projekt nowego podziału istniejących lokali na samodzielne lokale mieszkalne 1-o, 2-o i 3-y pokojowe (minimalna wielkość lokalu 25 m<sup>2</sup> zgodnie z obowiązującymi w warunkami technicznymi). Część lokali wydzielonych winna spełnić warunki przewidziane do zamieszkania przez osoby niepełnosprawne,
- projekt remontu dachu z dociepleniem dachu i wszystkich ścian zewnętrznych (o ile konserwator wyrazi zgodę),
- projekt demontażu istniejących i montażu nowych opierzeń, rynien i rur spustowych,
- projekt wymiany wyłazów dachowych wraz z ławami kominiarskimi, remont istniejących kominów, przewodów wentylacyjnych wraz dobudową niezbędnych przewodów wentylacyjnych uwzględniający także przełączenie pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i pieców kaflowych itp. po pozyskaniu przez Wykonawcę aktualnej opinii kominiarskiej w ilości niezbędnej do obsługi wszystkich mieszkań,
- projekt demontażu wszelkich zbędnych urządzeń oraz elementów mocujących, znajdujących się na dachu i elewacjach budynku, kominach, przewodach wentylacyjnych itp.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- projekt wzmocnienia lub wymiany elementów konstrukcji budynku zgodnie ze wskazaniami opracowanej wcześniej ekspertyzy technicznej (w szczególności stropów drewnianych po dokonaniu wcześniejszych odkrywek),
- projekt remontu wszystkich elewacji wraz z szyciem pęknięć i ociepleniem (o ile konserwator miejski wyrazi zgodę) z odtworzeniem detali architektonicznych, kolorystyki po uprzednim skuciu zawilgoconych, odparzonych tynków i wykonaniu izolacji oraz wzmocnieniu konstrukcji ścian,
- projekt wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami wewnętrznymi z zachowaniem podziałów i detali historycznych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa. Okna winny być wyposażone w nawietrzaki zgodnie z zapisami w pkt. 4.7. Parapety wewnętrzne drewniane zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków. Okna należy zaprojektować jako drewniane na wzór okien historycznych. Wymienić wtórne okna PCV. Historyczna stolarka okienna oryginalna podlega renowacji lub wymianie zgodnie z wytycznymi konserwatora,
- projekt renowacji lub wymiany całej zabytkowej stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej zgodnie z wytycznymi konserwatora,
- wykonanie „Ekspertyzy technicznej” z zakresu ochrony przeciwpożarowej i budowlanej zgodnie z § 2 i 3a rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) i uzyskanie stosownego Postanowienia Komendanta Wojewódzkiego PSP w Poznaniu,
- projekt remontu klatki schodowej i sieni po uprzednim wykonaniu prac związanych z wymianą instalacji. W tym celu konieczne jest przeprowadzenie badań stratygraficznych celem ustalenia pierwotnej technologii wykonania oryginalnej kolorystyki elewacji i jej detalu architektonicznego oraz opracowanie stosownej ekspertyzy technicznej i programu prac konserwatorskich, w którym należy przewidzieć:
  - usunięcie wtórnych tynków,
  - remont lub wymianę bram wjazdowych z ich otworzeniem o rysie historycznym,
  - miejscowe odbicie tynków odbicie tynków i wykonanie nowych,
  - położenie gładzi,
  - wykonanie nowej malatury ścian i sufitów,
  - przeszlifowanie posadzek i schodów na poziomie parteru,
  - renowację elementów drewnianych klatki schodowej. Wymagane jest:
    - usunięcie starych warstw malarskich i oszlifowanie elementów drewnianych przed ponownym malowaniem,
    - naprawienie i/lub wymiana zużytych desek spoczników oraz stopnic i podstopnic stopni,
    - odnowienie w całości belek policzkowych we wszystkich schodach drewnianych,
    - uzupełnienie lub odtworzenie niekompletnych balustrad,
    - zabezpieczenie drewnianych biegów klatki schodowej środkami ogniochronnymi zgodnie z zapisami wykonanej „Ekspertyzy technicznej” jak powyżej,
    - montaż urządzeń przeciwpożarowych zgodnie z „Ekspertyzą techniczną” np. montaż kłapy dymowej wraz ze wszystkimi urządzeniami, drzwi przeciwpożarowych do klatki schodowej

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

i pomieszczeń technicznych, kłap przeciwpożarowych i innych wynikających ze wskazań zawartych w Ekspertyzie technicznej.

- projekt budek dla ptaków i ich rozmieszczenia na elewacjach budynku,

3.2.1 Ponadto w dokumentacji projektowej należy przewidzieć:

- likwidację starych przyłączy: wodno-kanalizacyjnego, elektrycznego i wykonanie nowych przyłączy zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestorów sieci: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, miejskiej sieci ciepłowniczej. W przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej lub braku możliwości zainstalowania we wszystkich lokalach kuchenek elektrycznych należy zaprojektować nowe przyłącze gazowe.
- adaptację pomieszczenia na węzeł cieplny, a w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, adaptację pomieszczenia (wydzielone pożarowo) wraz ze wszystkimi urządzeniami niezbędnymi do obsługi budynku,
- kompleksową wymianę w całym obiekcie, instalacji elektrycznej, teletechnicznej i wodno-kanalizacyjnej, wykonanie instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, uporządkowanie i dostosowanie instalacji wentylacyjnej do obecnych przepisów,
- likwidację starej instalacji gazowej. W przypadku braku mocy elektrycznej dla kuchenek elektrycznych należy przewidzieć zaprojektowanie nowej instalacji gazowej.
- jeżeli przepisy techniczne lub Ekspertyza techniczna z zakresu ochrony przeciwpożarowej i budowlanym będzie tego wymagała należy zaprojektować i wykonać wewnętrzną instalację hydrantową,
- wymianę podłóg w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych po stwierdzeniu konieczności (wskazanych w ekspertyzie technicznej lub programie prac konserwatorskich),
- zakup i montaż innych urządzeń koniecznych do funkcjonowania budynku,
- w lokalach mieszkalnych należy uwzględnić:
  - położenie glazury na ścianach i posadzkach w pomieszczeniach mokrych,
  - wykonanie białego montażu w pomieszczeniach łazienek (kabina natryskowa w lokalach przeznaczonych dla niepełnosprawnych odpływem podłogowym w pozostałych lokalach kabina natryskowa z brodzikiem, baterią lub wanna z baterią, umywalka z baterią, wc np. typu kompakt lub geberit), miejsce i zawór do montażu pralki,
  - w każdym lokalu wydzielenie kuchni lub aneksu kuchennego, a w nich montaż zlewozmywaka np. dwukomorowego z szafką oraz baterią, miejsce i zawór do montażu zmywarki, zakup i montaż kuchenek elektrycznych, a w przypadku braku mocy elektrycznej należy przewidzieć zakup i montaż kuchenek gazowych,
  - wymianę kompleksową podłóg i stolarki drzwiowej wewnątrzlokalowej,
- remont podwórza wraz z jego infrastrukturą podziemną wodno-kanalizacyjną, podlewaniem zieleni jeśli to możliwe z wykorzystaniem retencji wód opadowych, zagospodarowaniem zieleni i nawierzchni podwórza, małą architekturą tj. zasieki na odpady, ławki, klomby, donice, chodniki, itp.,
- kompleksowy projekt oświetlenia zewnętrznego, zawierający m. in. oświetlenie od strony ulic Garbary i Dominikańskiej, od strony zachodniej i północnej.

3.2.2 Plan zagospodarowania terenu winien być opracowany na aktualnych mapach geodezyjnych,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- 3.2.3 Dokumentacja winna zawierać szczegółowo rozrysowane detale architektoniczne, stolarki okiennej i drzwiowej, elementów konstrukcyjnych budynków, rzędne na planie zagospodarowania terenu odzwierciedlające rzeczywistość w stosunku do ulicy czy wykonanie koniecznych spadków terenu,
- 3.2.4 Dokumentacja winna być kompleksowo uzgodniona pod kątem przeciwpożarowym i sanitarnym oraz przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.
- 3.2.5 Analizę podziału funkcjonalnego pomieszczeń w obiekcie. W uzgodnieniu z Zamawiającym na podstawie analizy rozmieszczenia pomieszczeń Wykonawca (Projektant) sporządzi nowy podział pomieszczeń w obiekcie w celu uzyskania optymalnej ilości mieszkań z kuchnią lub aneksem kuchennym i łazienką z wymaganymi instalacjami, w pełni opomiarowanych. Dla nowego podziału mieszkań Wykonawca (Projektant) uwzględni lokalizację pomieszczeń przynależnych do nowych mieszkań tj. np.: komórki lokatorskie, suszarnie, itp.

### **3.3 Obowiązki Wykonawcy:**

- 3.3.1 Sprawdzenie opracowanej dokumentacji przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, pod względem jej zgodności z przepisami, w tym m.in.:
- przepisami techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i instalacyjne do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i będącymi członkami właściwej izby samorządu zawodowego,
  - przepisami ochrony przeciwpożarowej, UDT, BHP, higieniczno-sanitarnymi,
  - przepisami ochrony środowiska.
- 3.3.2 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych w celu realizacji inwestycji w tym m.in.:
- decyzji Zarządu Dróg Miejskich jeżeli wystąpi konieczność realizacji robót budowlanych w obrębie pasa drogowego,
  - decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - uzyskanie, w razie konieczności, nowych warunków przyłączenia dla mediów, pozwoleń i uzgodnień branżowych z gestorami instalacji i sieci podziemnych, Państwowej Straży Pożarnej (o ile będzie konieczna),
  - decyzji o pozwoleniu na wykonywanie robót budowlanych i konserwatorskich Miejskiego Konserwatora Zabytków,
  - zgody sąsiadów jeżeli wystąpi konieczność realizacji robót budowlanych w obrębie sąsiednich działek,
  - w przypadku gdy dokumentacja obejmuje realizację nowych sieci lub nowych przyłączy winna ona być uzgodniona na ZUDP,
  - wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, ekspertyz jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

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

##### **4.1 Wymagania architektoniczne.**

Planowana inwestycja ma na celu podwyższenie parametrów techniczno-użytkowych budynku. Roboty budowlane w opisanym powyżej zakresie należy zaprojektować tak, aby były możliwe do wykonania zgodnie obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną oraz zaleceniami Komendanta Straży Pożarnej. Zastosowane rozwiązania powinny umożliwić korzystanie z budynku na dotychczasowych zasadach. Przy wykonywaniu robót budowlanych powinny zostać użyte materiały o dużej trwałości zgodnie z obowiązującymi normami oraz o walorach estetycznych i użytkowych.

##### **4.2 Wymagania konstrukcyjne.**

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać, iż roboty budowlane należy przeprowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności i z zachowaniem zaleceń zawartych w ekspertyzach technicznych uwzględniających oceny stanu elementów konstrukcji. W dokumentacji projektowej należy przewidzieć, że roboty budowlane powinny być prowadzone w taki sposób, aby nie naruszać ani nie obciążać dodatkowo elementów konstrukcyjnych budynku.

##### **4.3 Wymagania dot. wykończenia zewnętrznych elementów budynków**

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, a w szczególności w ekspertyzie technicznej, ekspertyzie ppoż. i programie/projekcie prac konserwatorskich.

##### **4.4 Wymagania dot. wykończenia wewnętrznych elementów budynków**

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

##### **4.5 Wymagania dot. zagospodarowania terenu.**

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

##### **4.6 Wymagania dotyczące instalacji sanitarnych.**

Dokumentacja projektowa powinna obejmować demontaż oraz budowę nowych instalacji zgodnie z zaakceptowanym przez Zamawiającego nowym podziałem lokali mieszkalnych. W tym zakresie Wykonawca winien uzyskać wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia i inne dokumenty, konieczne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz uzyskać zgody organu administracji



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

architektoniczno-budowlanej na wykonanie robót. Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej, w tym zakresie należy, także wziąć pod uwagę nowe wydzielenie lokali mieszkalnych, zalecenia ekspertyzy technicznej z zakresu ochrony przeciwpożarowej i budowlanym oraz ekspertyzy technicznej dotyczące stanu zawilgocenia ścian kondygnacji podziemnej. Wykonawca w dokumentacji projektowej winien oznaczyć jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry:

- Projekt likwidacji starych przyłączy: wod-kan, gazowego i wykonania nowych przyłączy zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestorów sieci: wod-kan, m.s.c.. W przypadku braku możliwości podłączenia do m.s.c. należy zaprojektować nowe przyłącze gazowe na potrzeby kotłowni, a w przypadku braku mocy elektrycznej należy przewidzieć zakup i montaż kuchenek gazowych.
- Projekt wykonania węzła cieplnego, a w przypadku braku możliwości podłączenia do m.s.c. wykonanie projektu kotłowni, według obowiązujących przepisów i zgodnie z aktualnymi wytycznymi gestorów sieci, w tym prace projektowe w zakresie przyłącza, modułu przyłączeniowego (m.in. zawory odcinające, ciepłomierz, filtr, układ napełniania z wodomierzem wody uzupełniającej, regulator różnicy ciśnień i przepływu),
- Projekt instalacji elektrycznej w pomieszczeniu węzła cieplnego lub kotłowni zgodnie z aktualnymi wytycznymi,
- Projekt nowej instalacji centralnego ogrzewania z opomiarowaniem wraz z rozprowadzeniem czynnika grzewczego po nowo wydzielonych lokalach mieszkalnych, z dostosowaniem mocy i ilości grzejników do nowych warunków termicznych obiektu, jednolitych zaworów termostatycznych z nastawami do poszczególnych lokali i pomieszczeń. Wykonawca oznaczy jednoznacznie jakiego rodzaju elementy powinny być zastosowane podając ich charakterystyczne parametry. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów,
- Projekt instalacji wentylacyjnej nawiew, wywiew w pomieszczeniach, w których jest ona wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Projekt wewnętrznej instalacji zimnej wody wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów. W przypadku braku wystarczającego ciśnienia w sieci należy przewidzieć zestaw hydroforowy,
- Projekt instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z opomiarowaniem. Wykonawca powinien zaprojektować zawory podpionowe na każdym z pionów,
- Projekt niezbędnej instalacji hydrantowej, zgodnie z Ekspertyzą ppoż.
- Projekt instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z infrastrukturą podziemną wodno-kanalizacyjną podwórza, podlewaniam zieleni z wykorzystaniem retencji wód opadowych,
- Wykonawca powinien wykonać opinię kominiarską przed rozpoczęciem robót projektowych, a na jej podstawie zaprojektować remont istniejących kominów, przewodów wentylacyjnych wraz dobudową niezbędnych przewodów wentylacyjnych uwzględniającą, także przełączenie pomieszczeń, urządzeń do wolnych przewodów wentylacyjnych po wcześniejszej likwidacji kotlin i pieców kaflowych itp.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- W projekcie należy przewidzieć likwidację wszystkich starych instalacji (w tym gazowych) i urządzeń m.in. pieców na paliwo stałe, elektrycznych, kotłów gazowych, podgrzewaczy i innych źródeł ciepła, wraz z odłączeniem od kanałów spalinowych, zamurowaniem kanałów spalinowych, uzupełnieniem podłóg i ścian w nawiązaniu do istniejących powierzchni.

W celu minimalizacji strat cieplnych rurociągi należy zaizolować termicznie za pomocą otulin termoizolacyjnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wodociągowej powinny być wykonane w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia zgodnie z Ekspertyzą ppoż.

Instalacja kanalizacyjna pionów i poziomów powinna być zaprojektowana w systemie PVC HTplus (niskoszumowa) lub równoważna, a instalacja pod posadzkowa z rur PVC KG SN 8, Lita lub równoważnym.

Zamawiający preferuje instalację kanalizacyjną z rur niskoszumowych, instalacje wodne oraz centralnego ogrzewania z rur typu PEX lub równoważną. Instalacje ppoż. wykonać zgodnie z opracowaną ekspertyzą ppoż.

Zamawiający preferuje liczniki instalacji centralnego ogrzewania, wody zimnej oraz ciepłej wody użytkowej z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez Zleceniodawcę na podstawie nabytych licencji i sprzętu np. firmy BMeters 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.

#### **4.7 Wymagania dotyczące instalacji wentylacyjnej.**

Pomieszczenia zaleca się, aby wyposażać jedno okno najdalej położone w nawietrzak okienny. Łazienki wyposażać w wentylację grawitacyjną wspomaganą (turbowenty) przed montażem należy sprawdzić czy istniejąca instalacja jest sprawna. W przypadku niedrożności lub przebić kominy wentylacyjne należy naprawić, kominy dymne przeznaczone na wentylacyjne wyczyścić i wyposażać we wkład szczelny np. rurę. W przypadku niewystarczającej liczby kominów wentylacyjnych należy wykonać nowe. Kanały wentylacyjne sztywne o przekroju okrągłym należy wykonać z blachy stalowej ocynkowanej z połączeniami z profili zimnogiętych ocynkowanych. Kanały wentylacyjne o przekroju okrągłym podwieszać do konstrukcji budynku za pomocą obejm.

**Należy uwzględnić w projekcie uzgodnienie przebiegu tras przewodów aby uniknąć kolizji z zaprojektowanymi innymi instalacjami.**

Wszystkie projekty budowlane i techniczne, które wymagają uzgodnień z zakresu ochrony przeciwpożarowej powinny być uzgodnione z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Dotyczy to wszystkich urządzeń przeciwpożarowych i projektów budowlanych, w których będą

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

zawarte nieprawidłowości ujęte w Ekspertyzie technicznej z zakresu ochrony przeciwpożarowej i budowlanym i zostały udzielone odstępstwa w Postanowieniu KW PSP w Poznaniu.

#### **4.8 Wymagania dla instalacji elektrycznej.**

##### **4.8.1 Instalacja elektryczna w częściach wspólnych**

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

Nad drzwiami wejściowymi od strony podwórza zaprojektować odpowiedni naświetlacz LED.

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

##### **4.8.2 Rozdzielnica Główna i Tablice Licznikowe**

Istniejące rozdzielnice i tablice licznikowe należy zdemontować i wykonać na nowo jako szafy wolnostojące nn, węgłowej z blachy stalowej o grubości minimum 1,2 mm, malowanej proszkowo, struktura, na kolor RAL 7035 lub podobny, drzwi z wizjerami na liczniki i GWP, zamek na klucz systemowy 1333 lub podobny. Rozdzielnice montować na parterze budynku w części wspólnej, ogólnodostępnej, na kondygnacji naziemnej, w pobliżu pionu. Tablicę licznikową wyposażać w tablice dla liczników 3F, ilość zgodnie z liczbą lokali. Należy uwzględnić dodatkowe tablice rezerwowe. Miejsce dla liczników na potrzeby administracyjne oraz zewnętrznych operatorów takich jak np. Veolia należy przewidzieć w sekcji Rozdzielnic Głównych. Tablice licznikowe należy okablować przewodami typu LgY o przekroju 6 mm<sup>2</sup> zakończonymi tulejkami izolowanymi 6/18. Wszystkie podejścia obwodów na okablowanie

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

należy wykonać przy pomocy złączek typu ZUG. Panele i maskownice należy przygotować do możliwości oplombowania przez ZE. Każdy przewód należy odpowiednio opisać i oznaczyć.

#### 4.8.3 Instalacja elektryczna w lokalach mieszkalnych oraz w nowo wydzielonych lokalach mieszkalnych (na strychu)

Do tablic lokali doprowadzić WLZ wykonany kablem energetycznym typu N2XH-J 5x6, który należy podłączyć do rozłącznika izolacyjnego 3P. Istniejące rozdzielnice mieszkaniowe należy wymienić na nowe z zabezpieczeniami odpowiadającymi 1:1. Rozdzielnicę mieszkaniową wykonać w układzie TN-S, w innym przypadku zgodnie z istniejącym układem sieciowym. Nową rozdzielnicę wykonać jako natynkową plastikową o odpowiednim stopniu ochrony oraz z zapasem na 20% ilości modułów. Stosować odpowiednie oznaczenie piktogramami, maskownice modułowe oraz opis obwodów. Należy podłączyć istniejące obwody do nowej rozdzielnicy. Wartość zabezpieczeń dobrać odpowiednio do przekroju żyły roboczej przewodu danego obwodu. Należy przewidzieć montaż aparatu różnicowo-nadprądowego typu P312 C10A 30mA typ A na potrzeby zasilania Szafki Multimedialnej. Zasilanie SM wykonać przewodem NYM-J 3x1,5.

W lokalach stosować przewody wtynkowe typu YDYp o przekrojach 1,5 mm<sup>2</sup> dla oświetlenia oraz 2,5 mm<sup>2</sup> dla osprzętu gniazdowego. Stopień ochrony IP dla osprzętu łączeniowego oraz gniazdowego dobrać w zależności od typu pomieszczenia oraz strefy ochronnej. Należy przyjąć optymalną liczbę gniazd oraz obwodów na każde pomieszczenie. Obwody zabezpieczać w miarę możliwości aparatami różnicowo-prądowymi z członem nadprądowym RCBO, typ A.

W łazienkach należy przewidzieć gniazda wtykowe w wykonaniu hermetycznym oraz plafon LED.

#### 4.8.4 Instalacja uziemiająca i odgromowa

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

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

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

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

#### 4.8.5 Instalacje PPOŻ

Należy wykonać instalację oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego drogi ewakuacji oraz inne instalacje będące następstwem wskazanych rozwiązań zamiennych w Ekspertyzie technicznej z zakresu ochrony przeciwpożarowej i budowlanym zgodnie z § 2 i 3a rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) i uzyskanie stosownego Postanowienia Komendanta Wojewódzkiego PSP w Poznaniu. W Rozdzielnicy Głównej należy wykonać Główny Wyłącznik Prądu GWP wyposażony w wyzwalacz wzrostowy sterowany przyciskami, Przeciwpowarowy Wyłącznik Prądu PWP, którego obwód zasilany jest poprzez przełącznik faz podłączony przed GWP. Miejsca urządzeń PPOŻ należy odpowiednio oznaczyć piktogramami oraz doświetlić oprawami awaryjnymi. Przeciwpowarowy Wyłącznik Prądu PWP powinien posiadać stosowny Certyfikat CNBOP PIB w Józefowie.

#### 4.8.6 Instalacje niskoprądowe

##### **Pomieszczenie techniczne**

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

##### **Instalacja domofonowa**

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

##### **Instalacja telewizyjna**

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

#### 4.9 Wymagania dotyczące ochrony środowiska:

Dokumentacja projektowa powinna zawierać zapisy dotyczące ochrony środowiska wymagane wszystkimi przepisami i normami prawnymi obowiązującymi w Polsce, m.in. wymienionymi w pkt.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

II.2.G-J, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony gatunków ptaków gniazdujących w budynkach i nietoperzy.

**Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej należy uwzględnić planowany zakres robót i projektować w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.**

## **5 ZAKRES I WYMAGANIA DOT. PRAC PROJEKTOWYCH.**

### **5.1 Zakres prac projektowych**

Zakres prac projektowych obejmuje dokumentację projektową zgodnie obowiązującym Prawem Budowlanym i obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności 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 wszelkie decyzje, uzgodnienia, zgłoszenia, pozwolenia na realizację robót budowlanych w zakresie i sposób wskazany w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.

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

#### **Dokumentacja powinna obejmować:**

- Projekt budowlany dla poszczególnych branż
  - projekt zagospodarowania,
  - projekt architektoniczno-budowlany,
  - projekt techniczny.
- Projekt wykonawczy - stanowiący uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego
- Przedmiar robót - w podziale na branże i z podziałem na budynek główny i oficynę
- Kosztorys inwestorski w podziale na branże i z podziałem na budynek oraz zagospodarowanie terenu,
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót
- Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej w tym w szczególności: dokumentację geologiczno-inżynierską, ekspertyzę techniczną, inwentaryzację budynku, badania stratygraficzne, program prac konserwatorskich, audyt energetyczny wykonany przed i po modernizacji, ekspertyzę PPOŻ., warunki techniczne gestorów sieci, opinię mykologiczną, opinię ornitologiczno- chiropterologiczną, wizualizację budynku, projekt tablicy informacyjnej dot. źródła finansowania z EU, Dziennik Budowy oraz wszystkie inne niezbędne opinie, oświadczenia, decyzje, pozwolenia oraz dokumenty konieczne do realizacji inwestycji.

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być **wykonane w technice komputerowej w kolorze**, nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych.

Zamawiający **BEZWZGLEDNIE** wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie PDF w rozdzielczości co najmniej 2400 dpi (preferowane 4800 dpi). **Zasadą jest 1 plik = 1 tom.** Dopuszcza się oprawę wielotomową elementów projektu budowlanego, jak również dopuszcza się wspólną oprawę, co oznacza, że oprawa wielotomowa może być zapisana w kilku plikach, a jednotomowa – w jednym.

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

Wytyczne dotyczące nazw plików wskazano w Załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 czerwca 2021 r. - Sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej. Wymagania formalne i nazwy plików określono w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

- całość dokumentacji będącej przedmiotem umowy w plikach w obowiązującym formacie **.pdf.**

(skany wszystkich oryginalnych dokumentów wraz z podpisami)

Pozostałe elementy np. załączniki będące kopiami uzgodnień itp.: dopuszczalne jest przekazanie w formacie z rozszerzeniem .jpg.

(Kopią dokumentu jest każde odwzorowanie np. zdjęcie wykonane dowolną techniką bądź skan dokumentu. Dokument powinien być czytelny. Dokument, który nadaje się do odczytu, ma rozdzielczość przynajmniej 595 x 842 px. Kopia a dokumentu musi być również czytelna po jej wydrukowaniu.)

Dostarczone dokumentacje, muszą zostać podpisanych w jednej z trzech dopuszczalnych form: podpisu kwalifikowanego, podpisu zaufanego, E -dowód podpis osobisty.

**Ponadto należy dodatkowo przekazać wersje elektroniczne dokumentacji**

- kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje, STWiOR itp. w formacie z rozszerzeniem **.docx. lub .doc.**
- kompletne rysunki w formacie z rozszerzeniem **.dwg.**
- przedmiary i kosztorysy w formacie z rozszerzeniem **.ath** oraz **.kst/.kstx** w pełni kompatybilnym z programem Norma.

**Na Wykonawcy spoczywa obowiązek:**

- spełnienia wymagań określonych w wytycznych dotyczących nazw plików w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 czerwca 2021 r. - Sposób oznaczania nazw plików komputerowych projektu budowlanego w postaci elektronicznej.
- spełnienia wymagań formalnych i nazwy plików określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 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,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- uzyskania wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia.

**Zamawiający oczekuje, że wniosek o pozwolenie na budowę wraz z niezbędnymi załącznikami zostanie złożony drogą elektroniczną.**

Całość uzgodnionej dokumentacji, wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę Projektant winien przekazać w ostatecznej wersji elektronicznej, na trzech opisanych nośnikach elektronicznych np. płyty CD/DVD.

Zamawiający wymaga przekazanie łącznie z wersją elektroniczną jednej, kompletnej i ostatecznej, wydrukowanej w kolorze kopii dokumentacji przygotowanej w ramach zawartej umowy, zapakowanej w zbiorcze, opisane opakowanie (karton). Opisy na nośnikach elektronicznych i zbiorczym opakowaniu powinny zawierać co najmniej: nazwę dokumentacji, adres obiektu, nazwę i adres Wykonawcy projektu (można zamieścić logo), datę opracowania oraz – wymagane tylko na opakowaniu kartonowym - listę dokumentów, opracowań i projektów.

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

Dokumentacja powinna zostać wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującym Prawem Budowlanym i obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności 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 programem funkcjonalno-użytkowym.

## **5.3 Szczegółowe warunki i zasady wykonania oraz odbioru dokumentacji.**

Szczegółowe warunki i zasady wykonania oraz odbioru dokumentacji określają zapisy Umowy.

### **Dodatkowo:**

- Na etapie opracowania projektu – organizowane będą 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



**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia.

- W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne dla 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.

#### **5.4 Dokumentacja dot. ochrony środowiska w czasie wykonywania Robót:**

W dokumentacji projektowej powinny znaleźć się zapisy nakładające obowiązek na wykonawcę modernizacji obiektu znajomości i stosowania w czasie prowadzenia robót wszelkich przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego, w tym przepisów ujętych w pkt. II.2.J-G oraz poniższych zasad:

- a) W okresie trwania budowy i wykonywania robót wykonawca robót budowlanych będzie:
  - utrzymywać Teren Budowy i wykopy w stanie bez wody stojącej.
  - podejmować wszelkie uzasadnione kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół Terenu Budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji i zanieczyszczenia, lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.
  - wykonawca robót będzie miał szczególny wzgląd na:
    - lokalizację baz, warsztatów, magazynów, składowisk, ukopów i dróg dojazdowych;
    - środki ostrożności i zabezpieczenia przed:
      - o zanieczyszczeniem zbiorników i cieków wodnych pyłami lub substancjami toksycznymi,
      - o zanieczyszczeniem powietrza pyłami i gazami,
      - o możliwością powstania pożaru.
- b) W przypadku prowadzenia robót w sąsiedztwie drzew należy unikać ich mechanicznego uszkodzenia i przesuszenia w wyniku prowadzenia robót odwodnieniowych.
- c) W bezpośrednim zasięgu koron drzew nie powinny być lokalizowane place składowe i drogi dojazdowe. Wokół każdego zagrożonego drzewa należy wydzielić strefę bezpieczeństwa.
- d) Wykonawcę robót budowlanych uznaje się za wytwórcę odpadów powstających w czasie budowy. Usunięcie odpadów, ich wykorzystanie lub unieszkodliwienie są obowiązkiem wykonawcy robót. Zamawiający nie będzie z tego tytułu ponosił żadnych kosztów w tym z tytułu opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska.
- e) Po przeprowadzeniu rozbiórek wykonawca robót ma obowiązek:
  - zgromadzenia powstających odpadów w sposób selektywny,
  - zapewnienia właściwego postępowania w czasie rozbiórki z odpadami niebezpiecznymi i zgromadzenia ich w sposób zapewniający ochronę środowiska,

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
**Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji**  
**budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu**  
**z nowym podziałem lokali mieszkalnych**  
**nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)**

- przekazania odpadów niebezpiecznych podmiotowi uprawnionemu do prowadzenia działalności w zakresie transportu i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - zagospodarowania wszystkich odpadów powstających w fazie budowy. Wytwórca odpadów (wykonawca prac budowlanych) będzie mógł zlecić wykonanie obowiązku gospodarowania odpadami innemu posiadaczowi odpadów, za którego działalność ponosi odpowiedzialność przed Zamawiającym.
- f) Postępowanie z odpadami powinno zgodne ze wszystkimi obowiązującymi przepisami w tym m.in. z Ustawą o Odpadach z dn. 14 grudnia 2012 r. z późn. zm. (pkt. II.2.M).

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi po podpisaniu umowy.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
  - A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
  - B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2022 r. poz. 503, ze zm.),
  - C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1213.),
  - D. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225),
  - E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
  - F. Ustawa z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.),
  - G. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
  - H. Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380),
  - I. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
  - J. Rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408),
  - K. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane oraz przepisach towarzyszących,
  - L. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej.
  - M. Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.),
  - N. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.)
  - O. Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania (Uchwała nr LII/968/VIII/2021 RADY MIASTA POZNANIA z dnia 28 września 2021 r.)
  - P. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20.12. 2021r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania kosztów planowanych prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. (Dz.U. z 2021r., poz 2458)

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**  
***Opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej modernizacji***  
***budynku komunalnego przy ul. Garbary 73 w Poznaniu***  
***z nowym podziałem lokali mieszkalnych***  
***nr działki 102, nr arkusza 15, obręb 51 (Poznań)***

- Q. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 29.12. 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2022r., poz 1679)
- R. 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 r. nr 43 poz. 346 ze zm.)
- S. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie określenia działań informacyjnych podejmowanych przez podmioty realizujące zadania finansowane lub dofinansowane z budżetu państwa lub państwowych funduszy celowych. (Dz.U.2021.953 ze zm.)
- T. Wszystkie pozostałe przepisy szczegółowe i Normy Polskie oraz dyrektywy U.E mające zastosowanie i wpływ na kompletność i prawidłowość wykonania zadania projektowego oraz docelowe bezpieczeństwo użytkowania wraz z trwałością i ekonomią rozwiązań technicznych.

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność, a dokumentacja projektowa powinna spełniać ich wymogi aktualne na dzień pozyskania pozwolenia na budowę.