



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI BUDOWLANO-WYKONAWCZEJ INSTALACJI  
WODNOKANALIZACYJNEJ, GRZEWCZEJ WRAZ Z PROJEKTEM KOTŁOWNI GAZOWEJ ORAZ  
KOMPLEKSOWĄ WYMIANĘ STOLARKI OKIENNEJ ORAZ UPORZĄDKOWANIE WENTYLACJI  
ULICY GRANICZNEJ 3/STRUSIA 7 W POZNANIU



Zatwierdzam	 DYREKTOR Dział Remontów
Data	
Sporządził	

**POZnań\***

Marcin Konopa

Dział Remontów

KIEROWNIK  
Działu Remontów

Paweł Tyrpiń

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: 177.334.500,00zł  
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 budowlano-wykonawczej** instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, c.w.u., wraz z wykonaniem kotłowni gazowej, likwidacji pieców na paliwo stałe i innych źródeł ciepła, uporządkowanie wentylacji, wymianę stolarki okiennej, z uzyskaniem wymaganych prawem sprawdzeń, uzgodnień, pozwoleń, ze złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia we właściwym organie – jeżeli jest to wymagane, dla zadania inwestycyjnego dla budynku przy ul. Granicznej 3/Strusia 7 w Poznaniu.

## **ZAMAWIAJĄCY**

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

## **LOKALIZACJA INWESTYCJI**

Poznań, ulica Graniczna 3/Strusia 7, budynek mieszkalny  
nr działki: 29, nr arkusza 32, obręb Łazarz

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

71.22.00.00-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71.70.00.00-5 Usługi nadzoru i kontroli

## SPIS ZAWARTOŚCI

### 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

- 1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu
- 1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

### 2. Opis planowanych robót oraz wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

2.1 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów w celu realizacji inwestycji.

### 3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

### 4. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

### 5. Załączniki:

- 5.1 Plan sytuacyjny.
- 5.2 Rzuty i przekroje budynku
- 5.3 Opinia kominiarska

### 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji technicznej budowlanej i wykonawczej (projektowo-kosztorysowej), wraz z uzyskaniem wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń polegających na wykonaniu instalacji wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, c.w.u., likwidacji piecy na paliwo stałe i innych źródeł ciepła wraz z wykonaniem węzła cieplnego lub kotłowni gazowej, adaptacji pomieszczenia na węzeł cieplny lub kotłownię gazową, uporządkowanie wentylacji, oraz wymianą stolarki okiennej w budynku mieszkalnym.

#### 1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót.

##### 1.1.1 Nazwa i adres nieruchomości

##### **61-001 Poznań, ul. Graniczna 3 / Strusia 7,**

Budynek znajdują się w Zespoły urbanistyczno-architektoniczne kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania z budynkami użyteczności publicznej, sakralnymi, założeniami parkowymi i willowymi, zabytkami architektury przemysłowej i kamienicami pod numerem A 239.

##### 1.1.2 Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość stanowi własność Miasta Poznań. Została przekazana w dzierżawę Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na podstawie umowy nr D/51/1031 z dnia 09.10.2013r.

### 1.1.3 Parametry charakteryzujące nieruchomości

<b>Graniczna 3 / Strusia 7</b>	
Liczba kondygnacji:	5+poddasze
Liczba lokali mieszkalnych:	24
Liczba lokali użytkowych:	0
Kubatura[m <sup>3</sup> ]:	8816,9
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]:	470,2
Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	1562,0
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]:	91,6
Powierzchnia wspólna budynku [m <sup>2</sup> ]:	523,0
Powierzchnia netto budynku [m <sup>2</sup> ]:	2176,6
Powierzchnia działki [ha]:	0,0636

## 1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

### Graniczna 3 / Strusia 7

Obiekt objęty zamówieniem pełni funkcję mieszkalną, kamienica narożna dwie klatki schodowe. Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej: mieszany układ konstrukcyjny, murowany z cegły, stropy drewniane, schody drewniane, wyposażony jest w następujące instalacje elektryczną, wodnokanalizacyjną, sanitarną, wentylacyjną, gazową. Ogrzewanie pomieszczeń odbywa się za pomocą indywidualnych pieców kaflowych, elektrycznych lub indywidualnych kotłów gazowych. Ciepła woda użytkowa przygotowywana jest za pomocą bojlerów elektrycznych / kotłów gazowych.

W związku z planowanym remontem lokale mieszkalne zostaną wyposażone w grzejniki płytowe i połączone do instalacji c.o., c.w.u., zasilaną przez nowo zaprojektowaną kotłownię gazową. Instalacja wodnokanalizacyjna zostanie wymieniona (piony oraz w częściach wspólnych). Bojlery elektryczne, indywidualne piece kaflowe, indywidualne kotły gazowe zostaną zlikwidowane.

## 2. Opis planowanych robót oraz wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

W ramach przedmiotu zamówienia planuje się następujące prace:

- 1) Wykonanie projektu budowlanego i projektu wykonawczego wielobranżowego z dochowaniem niezbędnej szczegółowości wraz ze sporządzeniem informacji dotyczącej Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BiOZ) w skład którego wchodzić będzie:
  - a) Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji wentylacji w częściach wspólnych budynku jak i poszczególnych lokalach.
  - b) Projekt budowlany i projekt wykonawczy adaptacji pomieszczeń piwnicznych na potrzeby kotłowni gazowej.
  - c) Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji wodnokanalizacyjnej, c.w.u, w częściach wspólnych budynku (piony i poziomy).

- d) Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji c.o. w częściach wspólnych budynku (piony i poziomy) jak i w poszczególnych lokalach z doбором mocy grzejników, ich wielkościami, nastawami do poszczególnych lokali i pomieszczeń
- e) Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji gazowej wewnętrznej do przyłączenia kotłowni gazowej.
- f) Projekt budowlany i projekt wykonawczy instalacji ppoż. (oddymianie, przewietrzanie, oświetlenie awaryjne, sygnalizacja pożaru) zgodne z opinią ppoż.
- g) Projekt budowlany i projekt wykonawczy z doбором zaworów regulacyjnych pod pionowych, ich wielkościami i nastawami.
- h) Program prac konserwatorskich, zawierający wyniki badań stratygraficznych i inne zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków wynikające z wcześniejszych uzyskanych wytycznych MKZ.
- i) Kosztorys inwestorski dla poszczególnych zakresów robót.
- j) Zweryfikowanie zgodności inwentaryzacji pomieszczeń będącej w posiadaniu Zamawiającego ze stanem faktycznym.
- k) Uzyskanie wynikających z przepisów pozwoleń, opinii, uzgodnień i zatwierdzeń oraz odstępstw od obowiązujących przepisów, jeżeli zajdzie taka konieczność.
- l) Uzgodnienia dokumentacji z rzeczoznawcą ppoż.
- m) Zaprojektowanie kotłowni gazowej według obowiązujących przepisów prawa.
- n) Zaprojektowanie i uzgodnienie w MKZ wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami z zachowaniem podziałów i detali historycznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu prac konserwatorskich. Stolarka okienna powinna być wyposażona w nawietrzaki. Parapety zewnętrzne zaleca się przywrócić do formy pierwotnej parapetów wyprofilowanych z odtworzeniem detali architektonicznego wykonanych z blachy tytanowo-cynkowej. Zamawiający preferuje stolarkę okienną z PCV.

#### **Uwaga:**

Wykonawca musi uzyskać – w razie konieczności – nowe warunki przyłączenia dla mediów.

Instalacja c.o., c.w.u., z.w.u. powinna być wykonana w systemie PEX z kształtkami mosiężnymi w systemie zaciskowym, lub równoważnym. Rozprowadzenie rur w mieszkaniach należy zaprojektować w korytkach natynkowych. Korytka te nie powinny być traktowane jako izolacja. Rury w korytkach powinny być prowadzone w izolacji odpowiedniej dla danej instalacji i jej umiejscowienia.

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

Izolacje niezabudowanych rur w przestrzeniach wspólnych należy zaprojektować w osłonie twardej np. PVC lub równoważnej.

**Z uwagi na brak możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłej jako źródło energii cieplnej jest planowany kocioł gazowy. Szczegółowe rozwiązanie układu kotłowni należy do projektanta.**

Zamawiający preferuje liczniki na instalacjach c.o., z.w.u., c.w.u., z nakładką radiową umożliwiającą odczyt bezpośrednio przez Zleceniodawcę na podstawie licencji i sprzętu posiadanego przez Zamawiającego. **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 wymagającą odczytu wyłącznie przez jedną firmę wybraną przez producenta liczników.

Wykonawca powinien wykonać dodatkową opinię kominiarską przed rozpoczęciem robót projektowych i wykonać projekt z uwzględnieniem uwag zawartych w tej opinii.

### 2.1 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów w celu realizacji inwestycji:

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

### 2.2 Sprawowanie nadzoru autorskiego podczas realizacji robót budowlanych w zakresie sporządzanej dokumentacji.

## **3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

### 3.1 Zakres i forma dokumentacji budowlano i wykonawczej:

- a) dokumentacja powinna uwzględniać wszelkie prace niezbędne do wykonania robót z punktu widzenia sztuki budowlanej i obowiązujących przepisów, umożliwiając uzyskanie pozwolenia na budowę na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.
- b) dokumentacja projektowa winna być wykonana w oparciu o uzgodnienia dokonane z Zamawiającym i obowiązującymi przepisami prawa i warunkami technicznymi oraz zawierać uzgodnienia rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.
- c) w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących konieczność uzyskania dodatkowych dokumentów, uzgodnień, opinii, ekspertyz koszt ich uzyskania obciąża Wykonawcę.
- d) w dokumentacji należy zastosować wyłącznie technologie, urządzenia i materiały spełniające wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. Dz. U. z dnia 18.09.2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami) oraz wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnionych na rynku krajowym zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1570 z późn. zm.).

- e) uszczegółowienie rozwiązań technicznych i materiałowych, wskazanych w opracowaniu projektowym, powinno nastąpić na etapie uzgodnień przedprojektowych, poprzez przedstawienie Zamawiającemu ewentualnych alternatywnych propozycji zamiennych do zawartych w PFU. Wybór poszczególnych wariantów i rozwiązań technologicznych uzależniony będzie od decyzji Zamawiającego.
- f) wykonawca winien na bieżąco uwzględniać w opracowaniach projektowych zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej. Dokumentacja objęta zamówieniem powinna być zgodna z przepisami i zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi na dzień przekazania dokumentacji.

### 3. 2 Dokumentacja opracowana zostanie przez Wykonawcę w ilościach i w formie:

- 1) **Projekt budowlano- architektoniczny i projekt wykonawczy – 6 szt.** w wersji papierowej w zakresie uwzględniającym specyfikację robót budowlano – instalacyjnych w zakresie i stopniu dokładności niezbędnych do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlano – instalacyjnych.
- 2) **Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 5 szt.** w wersji papierowej.
- 3) **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 2 szt.** w wersji papierowej.
- 4) **Inne opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – 6 szt.** w wersji papierowej.
- 5) **Ekspertyza techniczna w zakresie ppoż. – 2 egz.** W wersji papierowej wraz z uzyskaniem stosownych odstępstw od Komendanta Straży Pożarnej.
- 6) **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 właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.
- 7) **Kosztorys inwestorski – 5 szt.** w wersji papierowej, wykonany metodą szczegółową z rozbiem na R, M i S
- 8) **Przygotowanie wniosku na pozwolenie na budowę lub zgłoszenie do właściwego organu – 2 szt.** w wersji papierowej.
- 9) **Elektronicznej całość dokumentacji na nośniku CD lub DVD – w 2 egz.** komplet dokumentacji budowlanej i wykonawczej w zapisie oryginalnym, umożliwiającym przetwarzanie odpowiednio w programach WORD (\*.doc), AUTOCAD, (\*.dwg), (\*.pdf), kosztorysowa (\*.ath)

#### **Uwaga:**

- 1. Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny zawierać rysunki wydrukowane w kolorze ( nie mogą stanowić czarno białej kserokopii oryginalnych rysunków z zaznaczonymi na kolorowo projektowanymi elementami).
- 2. Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być wykonane w grafice komputerowej nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych.

3. Zamawiający BEZWZGLĘDNIE wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliku w formie pdf, które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.
4. Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach:
  - a) ADOBE READER – całość dokumentacji ( rozszerzenie pdf.)
  - b) MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacyjne, instrukcje oraz STWiORB ( rozszerzenie doc.)
  - c) AUTOCAD – kompletne rysunki ( rozszerzenie dwg. )
  - d) NORMA – przedmiar i kosztorys ( rozszerzenie ath. )

### 3.3 Warunki wykonania i odbioru zamówienia.

- 1) Roboty objęte przedmiotem zamówienia powinny:
  - a) spełniać Polskie Normy przenoszące europejskie normy zharmonizowane, warunki techniczno- budowlanymi, przepisy bhp i ppoż,
  - b) spełniać obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 290) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1570 z późn.zm),
  - c) spełniać przepisy wykonawcze do w/w ustaw,
  - d) spełniać zasady wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
  - e) obejmować całość robót niezbędnych do realizacji zamówienia, w tym między innymi: sprawdzeń i niezbędnych badań.

### **4. Przepisy prawne związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

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:

Wszystkie uzgodnienia branżowe w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., rzeczoznawcą sanitarną, BHP i ergonomii, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę są obowiązkiem Wykonawcy.

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

*PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY*

*OPRACOWANIE DOKUMENTCJI BUDOWLANO-WYKONAWCZEJ INSTALACJI WODNOKANALIZACYJNEJ, GRZEWCZEJ WRAZ  
Z PROJEKTEM KOTŁOWNI GAZOWEJ ORAZ WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ DLA BUDYNKU MIESZKALNEGO  
PRZY ULICY GRANICZNEJ 3/STRUSIA 7 W POZNANIU*

Uzyskanie wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwoleń na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy.