



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
ZAPROJEKTUJ I WYKONAJ
REMONT DACHU BUDYNKU MIESZKALNO-UŻYTKOWEGO
PRZY UL. ŻYDOWSKA 32 W POZNANIU**



POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Zatwierdzam:

Data: 31.08.2021 r.

Przedmiot zamówienia:

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

Opracowanie dokumentacji projektowej na remont dachu zabytkowego budynku mieszkalno – użytkowego przy ul. Żydowska 32 w Poznaniu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz wykonaniem remontu dachu budynku mieszkalno – użytkowego zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Zamawiający:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

ul. Matejki 57
60-770 Poznań

Lokalizacja inwestycji:

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS



Poznań, ul. Żydowska 32

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

nr działki: 77/1 nr arkusza 15, obręb 51 Poznań

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją

71320000-7 – usługi inżynierskie w zakresie projektowania

45.21.00.00-2 roboty budowlane w zakresie budynków

45.21.10.00-9 roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych

45.26.00.00-7 roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45.45.30.00-0 remontowe i renowacyjne

45.30.00.00-8 roboty w zakresie instalacji budowlanych

Spis treści:

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

POZnań*



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

- 1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych;
- 1.2. Opis budynku;
 - 1.2.1. Ocena wstępna stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku;
 - 1.2.2. Charakterystyka budynku;
- 1.3. Szczegółowy zakres prac zamówienia;
 - 1.1.1. Zakres dokumentacji projektowej;
 - 1.1.2. Uzgodnienia opinie, decyzje

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

3. Warunki wykonania przedmiotu zamówienia

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA:

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest o opracowanie dokumentacji projektowej na remont budynku mieszkalno – użytkowego przy ul. Żydowska 32 w Poznaniu wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień,

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzi.poznan.pl | zkzi.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz wykonanie remontu dachu budynku zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.

Kamienica zlokalizowana przy ul. Żydowska 32 znajduje się pod ochroną Konserwatora Zabytków i jest wpisana do rejestru zabytków pod nr. A 146 z dnia 04.11.1958r.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych

Budynek wielorodzinny (kamienica) objęty opracowaniem położony jest przy ul. Żydowska 32 w Poznaniu w zwartej zabudowie kamienic, w typowej zabudowie śródmiejskiej.

Budynek to kamienica w której obecnie znajdują się mieszkania komunalne i lokal użytkowy. Posiada 3 kondygnacje nadziemne+ poddasze oraz kondygnację podziemną – piwnicę . Pomieszczenia piwnicy są zaadaptowane w części na skrytki lokatorskie i pomieszczenie gospodarcze, oraz węzeł c.o.. Budynek posiada jedną klatkę schodową. Wejście na klatkę schodową usytuowane jest od ulicy Żydowskiej , wejście do piwnic jest od strony podwórza.

Dane ogólne przedmiotu zamówienia:

- adres budynku:	Poznań ul. Żydowska 32
- funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno-użytkowy
- liczba kondygnacji:	4
- liczba lokali mieszkalnych:	6
- liczba lokali użytkowych:	1



Dane ewidencyjne działki:

- nazwa obrębu:	Poznań nr 51
- nr arkusza mapy ewidencyjnej:	15
- nr działki:	77/1
- powierzchnia działki:	227m ²
- nr księgi wieczystej:	PO1P/00162221/2

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

I.2. Opis budynku:

• funkcja podstawowa budynku:	budynek mieszkalno-użytkowy
• rodzaj zabudowy:	budynek w zabudowie zwartej
• ilość kondygnacji:	4
• rodzaj pokrycia dachu:	dachówka karpiówka
• układ konstrukcyjny:	mieszany
• rodzaj murów:	murowane z cegły
• rodzaj stropów:	drewniane
• rodzaj schodów:	drewniane
• instalacje:	wod-kan, gazowa, elektryczna,
teletechniczna	
• ogrzewanie:	ogrzewanie miejskie

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

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

Element konstrukcyjny budynku	Stan techniczny
Ściany fundamentowe	dst
Ściany nośne i zewnętrzne	dst
Stropy	dst
Konstrukcja dachu	dst

Ocena stanu technicznego budynku nie jest jego ekspertyzą techniczną.**I.2.2. Charakterystyka budynku:**

Konstrukcję budynku stanowią:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

- fundamenty
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły
- stropy – drewniane
- schody – drewniane
- dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej – do remontu
- pokrycie dachu – dachówka - do remontu(przełożenie dachówki),
- nadproża okien w ścianach zewnętrznych i ścianach wewnętrznych konstrukcyjnych wykonane z cegły

Budynek w zwartej zabudowie kamienic Starego Rynku.

Budynek murowany, podpiwniczony, przykryty dachem wielospadowym na konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Budynek składa się z trzech kondygnacji nadziemnych + poddasze

Elewacja budynku zwieńczona gzymsem

Dach nad budynkiem kryty dachówką karpiówką - do remontu .

Opierzenia dachu z blachy – do remontu (bez rynien i rur spustowych)

Drzwi zewnętrzne drewniane z okuciami stalowymi,

I.3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

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

- Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku (więźba dachowa, gzyms,);
- Inwentaryzacja rysunkowa oraz fotograficzna elementów budynku przeznaczonych do remontu;
- Program prac konserwatorskich;
- Projekty wzmocnienia lub wymiany elementów więźby dachowej wraz z konserwacją jej elementów, przełożenie pokrycia dachu z dachówki karpiówki, wymiana elementów dachu(łąty, membrana dachowa, opierzenia i obróbki blacharskie, oraz naprawa kominów i wolicz ok
- Wykonanie kosztorysów inwestorskich oraz przedmiarów robót;
- Wykonanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót dla w/w dokumentacji projektowej;



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

2) Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji:

w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, oraz pozwoleń i uzgodnień branżowych, a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

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

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

4) Wykonanie remontu dachu budynku kamienicy przy ul. Żydowska 32 polegającego w szczególności na :

- remoncie dachu budynku mieszkalno- użytkowego

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzi.poznan.pl | zkzi.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS

I.3.1. Zakres dokumentacji projektowej

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

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

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

1. **Ekspertyza techniczna** 4 szt w wersji papierowej
 - ekspertyza techniczna powinna zawierać ocenę stanu technicznego konstrukcji dachu , pokrycia, oraz elementów blacharskich (rynny, rury spustowe itp.)
2. **Inwentaryzacja budynku** 4szt. w wersji papierowej
 - powinna obejmować istniejący budynek mieszkalno- użytkowy, oraz teren działki
3. **Program robót konserwatorskich** 4 szt
 - powinien zawierać kwalifikację elementów budynku(wieżby dachowej) , opierzeń ,rynien i rur spustowych do ewentualnej wymiany lub konserwacji
4. **Projekt budowlano - wykonawczy – 5 szt.** w wersji papierowej
 - w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych, w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych,
5. **Przedmiar robót – 5 szt.** w wersji papierowej
 - przedmiar robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich



wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych),

- 6. Kosztorys inwestorski – 5 szt.** w wersji papierowej
- wykonany metodą szczegółową z rozbiciem na R, M i S,
- 7. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 2 szt.** w wersji papierowej
- osobne tomy zawierające wszystkie opracowania,
- 8. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 5 szt.** w wersji papierowej,
- 9. Pozostałe opracowania niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej – 5 szt** w wersji papierowej,
- 10. Przygotowanie wniosku na pozwolenie na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych do właściwego organu - 2 szt.** w wersji papierowej,
- 11. Całość dokumentacji pkt 1-10 w wersji elektronicznej – 2 płyty,**

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny zawierać rysunki wydrukowane w kolorze (nie mogą stanowić czarno białych kserokopii oryginalnych rysunków z zaznaczonymi na kolorowo projektowanymi elementami).

Wszystkie egzemplarze dokumentacji projektowej powinny być wykonane w grafice komputerowej nie dopuszcza się rysunków i opisów odręcznych.

Zamawiający BEZWGŁĘDNIE wymaga, aby Wykonawca połączył wszystkie elementy dokumentacji w pliki w formacie pdf, które odpowiadają każdemu tomowi dokumentacji w wersji papierowej.





Wykonawca zobowiązany jest przekazać przedmiot zamówienia w plikach.

- 1) ADOBE READER – całość dokumentacji (**rozszerzenie. pdf**),
- 2) MS WORD – kompletne opisy techniczne, inwentaryzacje, instrukcje oraz STWiORB (**rozszerzenie. doc**).
- 3) AUTOCAD – kompletne rysunki (**rozszerzenie. dwg**)
- 4) NORMA – przedmiary i kosztorysy (**rozszerzenie. ath**)

I.3.2. Uzgodnienia opinie, decyzje

Zamawiający informuje że:

- - wszelkie uzgodnienia branżowe w tym m.in. z rzeczoznawcą ppoż., rzeczoznawcą sanitarnym, BHP i ergonomii, jeżeli są niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, są obowiązkiem Wykonawcy,
- - uzyskanie wszelkich decyzji, które są niezbędne do wydania decyzji pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy,
- - uzyskanie wszelkich opracowań geodezyjnych niezbędnych do opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych jest obowiązkiem Wykonawcy;

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

- **Więźba dachowa**

Konstrukcja dachu drewniana. Elementy konstrukcyjne częściowo w złym stanie technicznym(do weryfikacji).



W projekcie należy uwzględnić m.in.: zaimpregnowanie konstrukcji środkami biobójczymi i ogniochronnymi, wymianę lub wzmocnienie uszkodzonych elementów konstrukcji drewnianej po dokonaniu ekspertyzy technicznej.

- **Pokrycie dachu**

Pokrycie z dachówki karpiówki w złym stanie technicznym, źle wykonane pokrycie zwłaszcza na wolicach okach.

W projekcie należy uwzględnić przełożenie (wymianę) całego pokrycia dachowego (pokrycie dachówką ceramiczną karpiówką w koronkę),wymiana ołacenia, membrany dachowej,

- **Kominy i murki ogniowe**

Kominy i opierzenia kominów są w złym stanie technicznym, odpadający tynk na kominach.

W projekcie należy uwzględnić m.in.: uzupełnienie tynków kominów i ewentualne przemurowanie, oraz wymianę obróbek blacharskich. Należy usunąć w przewodach kominowych stare rękawy uszczelniające i zamontować rury sztywne spiro typu S z blachy .

- **Elementy blacharskie - odwodnienie dachu**

Rynny, rury spustowe- do weryfikacji, obróbki blacharskie dachu w złym stanie technicznym.

W projekcie należy uwzględnić całkowitą wymianę obróbek blacharskich na nowe z blachy cynk-tytan gr 0.55-0,7 mm.

3. Warunki wykonania przedmiotu zamówienia

- Na etapie opracowania projektu - robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych przez jednostkę projektową rozwiązań technicznych i standardów, co najmniej co 2 tygodnie w siedzibie Zamawiającego – zakończone notatką służbową z ustaleń,
- Niezwłoczne, po opracowaniu, przekazanie materiałów przygotowawczych, celem ich omówienia i akceptacji rozwiązań,



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

- Dokumentację projektową należy skoordynować z innymi projektami prowadzonymi równolegle w obszarze inwestycji,
- Przedkładanie Zamawiającemu na bieżąco kserokopii wszelkich wystąpień, uzgodnień i oryginałów uzyskanych decyzji,
- Uzupelnienie i poprawienie dokumentacji wg zaleceń Zamawiającego,
- Dokumentacja powinna być wykonana w języku polskim, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną, oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć,

Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach,

- Projektant ponosi odpowiedzialność z tytułu zbyt późnego przekazania Zamawiającemu materiałów, opinii, uzgodnień i decyzji, skutkujących nieterminowością realizacji przedmiotu zamówienia,
- W zakresie dokumentacji należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót, oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania. Dokumentację należy opracować w sposób czytelny (nie dopuszcza się opisów ręcznych),
- Informacje zawarte w dokumentacji w zakresie technologii wykonania robót, doboru materiałów i urządzeń powinny określać przedmiot zamówienia w sposób zgodny z oddziałem 4 ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 ze zm.),
- Dokumentacja podlegała będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
 - A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 290),
 - B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 778),

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS



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

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.

POZnań*

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
000,00 zł
tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09
Wilda w Poznaniu
obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131
KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i

Wydział VIII Gospodarczy KRS