

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa Kowalskiego 23A

ul. Kowalskiego 23A, 16-400 Suwałki

W imieniu której występuje:

Zarząd Budynków Mieszkalnych

w Suwałkach TBS sp. z o.o.

ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.

### **PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY**

Nazwa zamówienia :

**Opracowanie dokumentacji projektowej na termomodernizację budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kowalskiego 23A w Suwałkach wraz z regulacją instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.**

Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień :

Kod CPV: 71220000- 6 - Usługi Projektowania Architektonicznego

Opracował: 1 . Stanisław Zdancewicz - Inspektor ds. technicznych  
2. Stanisław Kawa - Inspektor nadzoru robót sanitarnych

### Spis zawartości programu funkcjonalno – użytkowego :

- Strona tytułowa .
- Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego .
- Część informacyjna programu funkcjonalno – użytkowego .

### I. Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego :

#### **1. Opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Kowalskiego 23A w Suwałkach wraz z regulacją instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Budynek usytuowany na działce o nr ewid. 21341 w Suwałkach.

#### **2. Charakterystyka budynku:**

- |                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| - powierzchnia użytkowa mieszkań | - 2543,11 m <sup>2</sup> |
| - powierzchnia zabudowy          | - 746,10 m <sup>2</sup>  |
| - liczba kondygnacji             | - 5                      |
| - kubatura części ogrzewalnej    | - 9795,57m <sup>3</sup>  |
| - liczba lokali mieszkalnych     | - 40                     |

#### **3. Opis stanu istniejącego.**

Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny zrealizowany w 1988 r. w technologii przemysłowej, wielopłytowej systemu Wk-70. Jest to obiekt podpiwniczony, pięciokondygnacyjny, dach wysoki z poddaszem nieużytkowym.

Budynek zbudowany na planie prostokąta z przylegającymi od strony północnej wiatrolapami. W piwnicach zlokalizowano komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowano lokale mieszkalne dostępne z czerech klatek schodowych oraz na parterze przy zachodnim szczycie wydzielono rozdzielnię elektryczną z stacją transformatorową. W budynku mieści się 40 mieszkań (38 trzypokojowych z kuchniami, łazienkami i wydzielonymi WC oraz 2 mieszkania jednopokojowe z kuchnią i łazienką).

Obiekt wyposażony w instalacje wewnętrzne niezbędne do funkcjonowania budynku: c.o., wod-kan., elektryczna, telefoniczna. Instalacja c.o. tradycyjna, pompowa, z rozdziałem dolnym, systemu zamkniętego z rur stalowych doposażona w zawory termostatyczne. Ciepło na potrzeby c.o. i cwu pochodzi z miejskiej sieci ciepłowniczej i grupowego węzła ciepłego znajdującego się poza budynkiem

Przegrody budowlane nie spełniają obowiązujących norm dotyczących izolacyjności cieplnej budynku.

#### **4. Dokumentacja projektowa winna obejmować wykonanie poniższych robót budowlanych :**

- ocieplenie ścian zewnętrznych warstwą styropianu zgodnie z obowiązującymi normami po uprzednim przygotowaniu podłoża z wykończeniem silikonowym tynkiem cienkowarstwowym. Cokół budynku wykończony tynkiem mozaikowym zewnętrznym,
- ocieplenie ścian piwnic w gruncie od poziomu ław fundamentowych warstwą styroduru zgodnie z obowiązującymi normami wraz z zabezpieczeniem ocieplenia folią kubełkową,
- ocieplenie stropu ostatniej kondygnacji (od góry w przestrzeni poddasza) zgodnie z obowiązującymi normami. Należy przewidzieć posadzkę poddasza nieużytkowego.
- ocieplenie ścian wiatrołapów warstwą styropianu gr. 5 cm z wykończeniem tynkiem cienkowarstwowym.
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej ścian piwnicznych do poziomu ław fundamentowych.
- wykonanie opaski z kostki betonowej gr. 6 cm wykończonej obrzeżami betonowymi.
- wymiana okien piwnicznych,
- modernizacja instalacji cwu. polegająca na montażu zaworów termostatycznych pod pionami cyrkulacyjnymi
- modernizacja instalacji c. o. polegająca na montażu zaworów podpionowych automatycznej regulacji grzejników.
- wykonanie inwentaryzacji dla celów projektowych w zakresie robót dociepleniowych oraz regulacji instalacji c.o. z uwzględnieniem zamontowanych zaworów, i wykazem mieszkań z ilością zaworów do zamontowania.
- remont balkonów w zakresie: wykonania izolacji przeciwwilgociowej, wymiany posadzek z wykończeniem gresem mrozoodpornym i antypoślizgowym, wymiany obróbek blacharskich, wraz z malowaniem balustrad.
- wymiana podokienników zewnętrznych na blachę stalową powlekaną z dostosowaniem jej szerokości do grubości ocieplenia

#### **5. Dokumentacja powinna zawierać:**

- Projekty budowlane i wykonawcze w branży budowlanej, instalacji c.o. i cwu. obejmujące powyższy zakres prac. + informacja BIOZ - po 6 egz. + wersja elektroniczna zapisana w PDF + DWG
- Ekspertyzę techniczną dotyczącą analizy bezpieczeństwa zakotwienia warstwy fakturowej prefabrykatów wielkoblokowych w budynku.
- Charakterystyka energetyczna 6 egz. + wersja elektroniczna zapisana w PDF
- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych - 1 egz. + wersja elektroniczna zapisana w PDF



- Kosztorys inwestorski z wydzieleniem kosztów: termomodernizacji budynku, oraz remontu balkonów w zakresie wymiany posadzek i malowaniem balustrad - po 1 egz. + wersja elektroniczna zapisana w PDF z rozszerzeniem w RDS.

## **II. Część informacyjna programu funkcjonalno użytkowego :**

### **1. Dokumentację należy opracować zgodnie z :**

- Rozporządzenie 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 (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1129);
- obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 1186 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem 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 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015 roku w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 r. poz.1065);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określania 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).
- Audytem energetycznym budynku sporządzonym 10 maja 2018 r;

### **2. Do obowiązków wykonawcy należy pozyskanie :**

- Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania wymaganych uzgodnień określonych warunkami technicznymi i przepisami Prawa Budowlanego i poniesieniem związanych z tym kosztów.

Suwałki, 21.01.2020 r.

1 .....  
2 .....