**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem Zamówienia jest:

**sporządzanie w zakresie samodzielności lokali dla łącznie nie mniej niż 600 lokali mieszkalnych/użytkowych, maksymalnie dla 1150 lokali zlokalizowanych w budynkach zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, wskazanych przez Zamawiającego w trakcie trwania umowy.**

**Wymagane uprawnienia:** uprawnienia budowlane do kierowania robotami o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń i/lub uprawnienia budowlane do projektowania o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

1. Wykonawca sporządzać będzie inwentaryzacje architektoniczno-budowalne lokali mieszkalnych/użytkowych zlokalizowanych w budynkach zarządzanych/administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, wskazanych przez Zamawiającego w trakcie trwania umowy.
2. Zakres inwentaryzacji architektoniczno-budowalnej powinien obejmować wszystkie elementy niezbędne do złożenia kompletnego wniosku o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali.

Minimalny zakres inwentaryzacji architektoniczno-budowalnej obejmuje:

* aktualny rzut lokalu obejmujący jego otoczenie na danej kondygnacji budynku, w tym klatkę schodową tej kondygnacji bądź przynajmniej tę jej część, która zawiera wejście do lokalu; rzut musi być opatrzony pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – opracowany na podstawie udostępnionej dokumentacji wskazanej w pkt 9 OPZ,
* aktualny rzut pomieszczenia przynależnego, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi; rzut musi być opatrzony pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej– opracowany na podstawie udostępnionej dokumentacji wskazanej w pkt 9 OPZ,
* mapka Intersit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku; mapka musi być opatrzona pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – opracowana na podstawie udostępnionej dokumentacji wskazanej w pkt 9 OPZ,
* Opis techniczny lokalu; opis musi być opatrzony pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej - opracowany na podstawie udostępnionej dokumentacji wskazanej w pkt 9 OPZ.

Opis techniczny powinien zawierać jednoznaczną opinię, że lokal jest samodzielny w myśl wymagań art. 2 ust. 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388, z późn. zm.).

W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę iż lokal mieszkalny/użytkowy nie jest samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388, z późn. zm.), Wykonawca przekaże Zamawiającemu kompletną dokumentację z jednoznaczną opinią że lokal nie jest samodzielny w rozumieniu w/w przepisów, wraz ze wskazaniem warunków jakie winny być spełnione w celu stworzenia samodzielnych jednostek mieszkaniowych.

* Potwierdzenie przynależności do samorządu zawodowego osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej,
* Zaświadczenie o posiadaniu przez tę osobę uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej,
* Wypełniony wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Wniosek, zgodnie z funkcją lokalu, należy sporządzić według odpowiedniego wzoru stanowiącego załącznik do OPZ:

- dla lokali mieszkalnych należy stosować Załącznik nr 1 do OPZ,

- dla lokali użytkowych, z wyłączeniem garaży, należy stosować Załącznik nr 1a do OPZ,

- dla garaży należy stosować Załącznik nr 1b do OPZ.

1. Koszt sporządzenia i przekazania przez Wykonawcę wypełnionego wniosku do Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu został wkalkulowany w cenę jednostkową wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej 1 lokalu mieszkalnego/użytkowego oraz wartość maksymalną wynagrodzenia za wykonanie usługi będącej przedmiotem niniejszej umowy.
2. Część rysunkowa opracowania powinna zostać wykonana w sposób czytelny, umożliwiający wykorzystanie w celu jakiemu ma służyć.
3. Wykonawca zapewnia sporządzenie dokumentacji przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń i/lub uprawnienia budowlane do projektowania o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, posiadającą aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
4. Inwentaryzacja architektoniczno-budowalna powinna być opracowana zgodnie ze sztuką, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do kierowania robotami o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń i/lub uprawnienia budowlane do projektowania o specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414, z późn. zm.). Osoba sporządzająca dokumentację powinna posiadać aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
5. Zamawiający wymaga wykonania usługi będącej przedmiotem zamówienia z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz wiedzą techniczną, a w szczególności zgodnie z:

− ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.),

**− rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia**12 kwietnia 2002**r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690, z późn zm.),**

**−** ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388, z późn. zm.),

**−** ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 t.j. z dnia 25.01.2022 r.).

1. Zamawiający przekazywać będzie zlecenia Wykonawcy w formie papierowej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na wskazany w umowie adres e-mail.
2. Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację dotyczącą lokali stanowiących przedmiot zlecenia zawierającą:

* aktualny rzut lokalu, lub w przypadku jego braku szkic lokalu sporządzony przez administratora nieruchomości, obejmujący jego otoczenie na danej kondygnacji budynku, w tym klatkę schodową tej kondygnacji bądź przynajmniej tę jej część, która zawiera wejście do lokalu; rzut/szkic opatrzony pieczęcią i podpisem administratora,
* aktualny rzut pomieszczenia przynależnego, , lub w przypadku jego braku szkic sporządzony przez administratora nieruchomości, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi; rzut/szkic opatrzony pieczęcią i podpisem administratora,
* mapkę Intersit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku; mapka opatrzona pieczęcią i podpisem administratora,
* arkusz kontrolny nieruchomości, jako dokument pomocniczy.

1. Pojedyncze zlecenie zawierać będzie do 100 lokali, dla których Wykonawca sporządzać będzie inwentaryzacje architektoniczno-budowalne.
2. Zamawiający sukcesywnie, w zależności od potrzeb, będzie zlecał Wykonawcy wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowalnych, w ramach kwoty Umowy. Zlecanie prac realizowane będzie zgodnie z art. 313 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2023 poz. 1605 z późn. zm.).
3. Przewiduje się udostępnienie Wykonawcy posiadanej dokumentacji lokalu wskazanej w pkt 9 OPZ. **W przypadku stwierdzenia, iż udostępniona dokumentacja lokalu jest nie wystarczająca do należytego wykonania przedmiotu umowy wszelkie prace niezbędne do wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowalnej, leżą po stronie Wykonawcy.** Wykonawca, o ile wystąpi taka potrzeba, zobowiązany jest przeprowadzić wizję lokalną w lokalu oraz innych pomieszczeniach, który zostanie wskazany w zleceniu.
4. Termin realizacji zamówienia – **31 grudnia 2024 r.**
5. Termin wykonania dokumentacji dla pojedynczego zlecenia, tj. do 100 lokali mieszkalnych/użytkowych, **wynosi 7 dni kalendarzowych**od dnia przekazania zlecenia Wykonawcy.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do niewykorzystania pełnego limitu wartościowego zamówienia. Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu zlecenia mniejszej ilości usług.
7. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana powinna być wykonana w formie papierowej i w formie elektronicznej.
8. Inwentaryzację architektoniczno-budowlaną w formie papierowej należy sporządzić dla każdego lokalu w następującej liczbie egzemplarzy:
   * aktualny rzut lokalu obejmujący jego otoczenie na danej kondygnacji budynku, w tym klatkę schodową tej kondygnacji bądź przynajmniej tę jej część, która zawiera wejście do lokalu; rzut musi być opatrzony pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – **3 egzemplarze**,
   * aktualny rzut pomieszczenia przynależnego, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi; rzut musi być opatrzony pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – **3 egzemplarze**,
   * mapka Intersit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku; mapka musi być opatrzona pieczęcią i podpisem administratora oraz pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – **3 egzemplarze**,
   * Opis techniczny lokalu; opis musi być opatrzony pieczęcią i podpisem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej – **2 egzemplarze,**
   * Wypełniony wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu – **2 egzemplarze**
   * Potwierdzenie przynależności do samorządu zawodowego osoby posiadającej uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej - **2 egzemplarze**,
   * Zaświadczenie o posiadaniu przez tę osobę uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej - **2 egzemplarze**.
9. Inwentaryzację architektoniczno-budowlaną w formie elektronicznej należy sporządzić dla każdego lokalu łącznie w **1 egzemplarzu**.
10. Egzemplarze w formie papierowej Wykonawca sporządzi w ten sposób, że:
    * 1. na podstawie otrzymanej dokumentacji sporządza opis techniczny lokalu w 2 egzemplarzach, każdy opatruje pieczęcią z numerem uprawnień budowlanych i własnoręcznym podpisem,
      2. opatruje pieczęcią z numerem uprawnień budowlanych i własnoręcznym podpisem:
         + każdy z trzech egzemplarzy aktualnego rzutu lokalu obejmującego jego otoczenie na danej kondygnacji budynku,
         + każdy z trzech egzemplarzy aktualnego rzutu pomieszczenia przynależnego, jeśli sprzedaż prowadzona jest z pomieszczeniami przynależnymi,
         + każdy z trzech egzemplarzy mapki Intersit nieruchomości, w której usytuowany jest lokal z zaznaczonym umiejscowieniem lokalu w budynku,
         + kopię potwierdzenia przynależności do samorządu zawodowego - 2 egzemplarze,
         + kopię zaświadczenia o posiadaniu uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej bądź konstrukcyjno-budowlanej - 2 egzemplarze.
      3. przekazuje wypełniony wniosek do Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, wg załączników nr 1, 1a i 1b do OPZ– 2 egzemplarze.
      4. Ponadto:

* rysunki nie będą zawierały zwymiarowania wszystkich pomieszczeń należących do lokalu,
* Wykonawca nie będzie oznaczał w części rysunkowej informacji o powierzchniach lokalu oraz jego pomieszczeń,
* w części opisowej zawarta zostanie jedynie informacja o całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, oraz jeżeli występują, całkowitej powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu wynikającej z dokumentacji posiadanej przez Zamawiającego,
* każda strona części opisowej i rysunkowej zostanie opatrzona przez osobę sporządzającą własnoręcznym podpisem oraz pieczęcią imienną zawierającą nadany numerem uprawnień budowlanych, o których mowa w ust. 4.

1. Egzemplarze w formie elektronicznej zapisane na trwałym nośniku CD/DVD - nieedytowalne pliki w formacie PDF oraz w formacie źródłowym w formie edytowalnej. Egzemplarze w formie elektronicznej będą zgodne z wersją papierową przekazaną Zamawiającemu.
2. Zamawiający przewiduje stosowanie **prawa opcji do 20% wartości zamówienia oraz do 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**
3. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest we wzorze umowy.