



**ZARZĄD  
LOKALI  
MIEJSKICH.**

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

### **KLASYFIKACJA wg WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ**

71000000 – 8 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE, BUDOWLANE, INŻYNIERYJNE I KONTROLNE

71200000 – 0 USŁUGI ARCHITEKTONICZNE I PODOBNE

71220000 – 6 USŁUGI PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO

**INWESTOR:** **ZARZĄD LOKALI MIEJSKICH W ŁODZI**

**Al. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 47, 90-514 ŁÓDŹ**

**ADRES**

**INWESTYCJI: Łódź, ul. Zarzewska 17**  
**dz. nr ewid. 146/4; obręb G-3;**  
**identyfikator: 106103\_9.0003.146/4**

**Postanowienie PINB:** **120/2024 z dnia 21.02.2024 r.**

**OPRACOWAŁ:**

**Inspektor Nadzoru Inwestorskiego**  
**Robert Gurdziołek**  
**nr upr. LOD/0463/PWOK/07**

**Łódź, 06 marca 2024**

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

## 1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 120/2024 z dnia 21.02.2024 r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 113/2023 z kwietnia 2023 r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – 106/23 z dnia 15.03.2023 r. oraz 234/23 z dnia 23.06.2023r.

## 2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Zarzewskiej 17. Budynek jest obiektem niepodpiwniczonym z pięcioma kondygnacjami nadziemnymi w tym z poddaszem nieużytkowym (strychem). **Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków w gminnym obszarze ewidencji zabytków „Osada Nowa Łódka 1827”, ale nie jest obiektem zabytkowym.**

Dokumentację budowlaną należy wykonać w trzech etapach. Każdy etap przedmiotu zamówienia należy uzgodnić z Inwestorem tj.: Zarządem Lokali Miejskich.

### Parametry obiektu:

Budynek	Kubatura [m <sup>3</sup> ]	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Budynek mieszkalny jednorodzinny	4770,40	256,20	
Σ	4770,40	256,20	

## 3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

### Etap 1.

- Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana
- Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu

### Etap 2.

- Projekt techniczny zabezpieczenia i usunięcia wad budynku w zakresie zgodnym z punktem 4 OPZ

### Etap 3.

- Kosztorys ślepy z książką przedmiarów
- Kosztorys inwestorski
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);

## 4. Ogólny opis przedmiotu opracowania

### Etap I

#### Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do sporządzenia ekspertyzy budowlanej i określenia zakresu projektu technicznego. Zakres inwentaryzacji powinien obejmować:

- rzuty kondygnacji budynku w tym strychu z uwzględnieniem: konstrukcji ścian, słupów, nadproży, podciągów oraz stropów; wysokości pomieszczeń; wymiarów otworów okiennno-drzwiowych i przejść komunikacyjnych; sposobu wykończenia podłóg; zestawienia tabelarycznego powierzchni użytkowych z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe;
- schematy konstrukcyjne istniejących stropów z uwzględnieniem ich typu oraz przekrojów i rozstawów elementów konstrukcyjnych.
- rzut konstrukcji więźby dachowej uwzględniając układy statyczne, przekroje oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych
- rzut dachu z podziałem na poszczególne połacie i podaniem ich spadków oraz powierzchni rzeczywistych
- inwentaryzacja orynnowania i rur spustowych w budynku
- inwentaryzacja podłączeń kanałów wentylacyjnych i dymowych
- inwentaryzacja pionów instalacyjnych instalacji wod.-kan.
- przekroje przez budynek w tym przez klatkę schodową z uwzględnieniem zainwentaryzowanych warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych na stropach i ścianach budynku.
- przekroje częściowe elementów budynku z opisem warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych (ganki, lukarny, itp.)
- elewacje
- szczegółowa inwentaryzacja uszkodzeń i wad elementów budynku w tym rys i pęknięć ścian, zarysowania i pęknięcia nadproży oraz trzonów kominowych, uszkodzenia orynnowania, wadliwe podłączenia do trzonów kominowych, zawilgocenia ścian i sufitów, ubytki tynków oraz cegieł itp.
- opis techniczny stanu istniejącego zawierający ogólny opis budynku, jego przeznaczenie oraz aktualny sposób użytkowania, dane techniczne obiektu a w szczególności powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową i kubaturę, opis wbudowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz istniejące instalacje wewnętrzne w budynku.

W przypadku przekazania inwentaryzacji budowlanej przez Zamawiającego, zobowiązuje się Wykonawcę do sprawdzenia odebranej dokumentacji budowlanej ze stanem faktycznym oraz naniesienie uzupełnień zgodnie z obecnym zakresem wskazanym powyżej.

**Uwaga:**

Na rysunkach inwentaryzacyjnych należy nanieść wszystkie uszkodzenia i wady budynku. W edytowalnej wersji elektronicznej, zainwentaryzowane uszkodzenia powinny być naniesione na osobnej warstwie rysunkowej, w której nazwie należy podać rok wykonania naniesień.

**Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana**

Ekspertyzę techniczną należy opracować w oparciu o inwentaryzację budowlaną, obliczenia sprawdzające i wizję lokalną wraz z koniecznymi odkrywkami elementów konstrukcyjnych. Ponadto minimalny zakres ekspertyzy powinien obejmować zakres postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stanowiącego podstawę do opracowania niniejszego OPZ.

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do opracowania projektu technicznego obejmującego zakres zaleceń wynikający z postanowienia PINB.

W ekspertyzie budowlanej należy zawrzeć:

- opis techniczny budynku (zakres opisu podano w części inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej)
- ogólny opis stanu technicznego istniejącego budynku poparty dokumentacją fotograficzną
- szczegółowy opis stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku poparty dokumentacją fotograficzną z oględzin i odkrywek elementów konstrukcyjnych.
- nieprawidłowości wynikające z połączeń do kanałów kominowych: wentylacyjnych, spalinowych i dymowych.
- analizę zakresu i przyczyn zawilgocenia budynku
- analizę stanu technicznego budynku ze wskazaniem przyczyn i zagrożeń wynikających z ujawnionych wad.
- określenie stopnia zużycia elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych
- obliczenia sprawdzające, statyczne i wytrzymałościowe elementów konstrukcji budynku. W obliczeniach sprawdzających należy uwzględnić analizę nośności elementów konstrukcyjnych, przed i po wykonaniu zaleceń z ekspertyzy i projektu technicznego stanowiącego integralną część opracowania.
- wnioski końcowe i zalecenia dotyczące ujawnionych wad obiektu oraz sposób ich usunięcia.
- w zaleceniach do ekspertyzy technicznej należy wyodrębnić prace budowlane, które są konieczne do celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną i wynikają bezpośrednio z postanowienia PINB.
- w przypadku stwierdzenia że stan techniczny innych elementów niż wskazanych w postanowieniu PINB zagraża bezpieczeństwu użytkowania obiektu lub zagraża zdrowiu i życiu osób przebywających w pobliżu przedmiotowego budynku, należy włączyć prace budowlane związane z zabezpieczeniem tych elementów do zakresu prac koniecznych.
- Proponowane rozwiązania w ekspertyzie budowlanej powinny być tożsame z rozwiązaniami konstrukcyjno-budowlanymi przedstawionymi w projekcie technicznym usunięcia wad budynku.

**Uwaga:**

W przypadku gdy wykonanie zaleceń z ekspertyzy wpływa na zmianę istniejącego układu statycznego budynku, lub gdy powoduje dodatkowe dociążenie innych elementów budynku, niż te, które są objęte niniejszym opracowaniem, należy rozszerzyć zakres ekspertyzy o te elementy.

**Etap II**

**Projekt techniczny**

Projekt techniczny powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjno-budowlane w zakresie prac budowlanych koniecznych do wykonania w celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną. Ponadto minimalny zakres projektu technicznego powinien bezpośrednio wynikać z postanowienia PINB.

Projekt techniczny należy wykonać w oparciu o obliczenia statyczne przedłożone w ekspertyzie budowlanej. W przypadku dokonania zmian rozwiązań technicznych w stosunku do rozwiązań zawartych w ekspertyzie, zakres projektu technicznego należy rozszerzyć o dodatkowe obliczenia statyczno-wytrzymałościowe ponadto należy podać powód wprowadzonych zmian.

Zakres projektu technicznego powinien obejmować:

- opis techniczny
- schematy montażowe elementów konstrukcyjnych
- rysunki wykonawcze elementów konstrukcyjnych (dopuszcza się rysunki zbiorcze kilku elementów konstrukcyjnych pod warunkiem zachowania kolejności numeracji elementów składowych)
- zestawienia materiałowe dla elementów konstrukcji budynku
- projekt regulacji połączeń kominowych
- detale rozwiązań budowlanych np.: (detale wykończenia okapów, attyk, murów ogniowych, sposobu montażu świetlików, detale montażu stolarki okiennieo-drzwiowej, detale montażu balustrad, detale obróbek blacharskich itp. Zakres rysunków rozwiązań technicznych należy dostosować do zakresu projektu wynikającego ze szczegółowego zakresu przedmiotu zamówienia wg punktu 5.)

Zaproponowane rozwiązania techniczne nie mogą pogarszać walorów użytkowych i estetycznych przedmiotowego budynku. Ponadto powinny mieć charakter rozwiązań docelowych wydłużających żywotność budynku. Rozwiązania techniczne ujęte w projekcie powinny być adekwatne i zoptymalizowane pod względem kosztowym w stosunku do stanu technicznego budynku. Jednocześnie powinny umożliwić ciągłe użytkowanie lokali mieszkalnych.

### **Etap III**

Książka przedmiarów  
Ślepy kosztorys  
Kosztorys inwestorski  
Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

## **5. Szczegółowy zakres przedmiotu opracowania**

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia opracowano na podstawie postanowienia PINB-u oraz, wymaganego zakresu prac budowlanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi.

Nieruchomość: **Łódź, ul. Zarzewskiej 17; dz. nr ewid. 146/4, obręb G-3; identyfikator: 106103\_9.0003.146/4**

### **Etap I**

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ. Zakres części rysunkowej inwentaryzacji powinien obejmować nie mniej niż:

- rzut parteru ze schematem konstrukcji stropów skala 1:50
- rzut I piętra ze schematem konstrukcji stropów skala 1:50
- rzut II piętra ze schematem konstrukcji stropów skala 1:50
- rzut III piętra ze schematem konstrukcji stropów skala 1:50
- rzut poddasza nieużytkowego skala 1:50
- rzut więźby dachowej skala 1:50
- rzut dachu skala 1:100
- Przekrój poprzeczny przez klatkę schodową skala 1:50
- Przekrój porzecznym przez strefę mieszkalną skala 1:50
- Elewacje budynku skala 1:100

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ. **Ponadto ekspertyza konstrukcyjno-budowlana w zakresie oceny stanu technicznego powinna dotyczyć elementów stanowiących bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia oraz mienia mieszkańców. Zakres tych prac powinien być opisany jako zakres prac koniecznych do wykonania zgodnie z postanowieniem PINB-u. W związku z powyższym ekspertyza powinna obejmować opis stanu technicznego:**

- ścian budynku w tym ścian szczytowych i ścianek kolankowych poddasza oraz trzonów kominowych pod względem ich stateczności i wytrzymałości
  - nadproży okiennych i drzwiowych, w opracowaniu należy wskazać nadproża do wymiany lub wzmocnienia
  - konstrukcji więźby dachowej w tym poszycia dachu, ocenie technicznej należy również poddać istniejące wzmocnienia krokwi i płatwi dachowych, a w przypadku wykazania błędów wykonawczych należy zakwalifikować je do wymiany.
- dotatkowo w ekspertyzie należy odnieść się do stanu technicznego:
- instalacji wentylacji grawitacyjnej, uwzględniający zgodność zakresu wentylacji lokali mieszkalnych i użytkowych z obowiązującymi warunkami technicznymi
  - stropów, uwzględniając ich ugięcia oraz stan techniczny końcówek belek stropowych osadzonych w ścianach budynku
  - biegów, podestów i spoczników klatki schodowej
  - balustrad schodowych i portfenetrów
  - przejazdu bramowego
  - gzymsu okapowego budynku, tynków zewnętrznych i elementów zamocowanych na elewacjach i dachu budynku
  - ścian w zakresie ich zawilgocenia

### **Etap II**

Projekt techniczny powinien być wykonany zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ. Ponadto w projekcie technicznym należy ująć prace budowlane mające na celu:

- regulację połączeń kominowych (w projekcie regulacji połączeń należy przewidzieć dodatkowe pionowe wentylacyjne w mieszkaniach bez łazienek tak aby w przyszłości można było wydzielić w nich pomieszczenia sanitarne)
- naprawę poprzez przemurowanie i szlamowanie trzonów kominowych
- likwidację doraźnych zabezpieczeń nadproży na rzecz docelowych wzmocnień elementami konstrukcyjnymi
- naprawę poszycia dachu uwzględniającą częściową wymianę desek, zerwanie starych warstw papy i wykonanie nowych warstw izolacyjnych (należy wskazać obszary wymiany deskowania na rzucie połaci dachowej)
- naprawę wadliwie wykonanych zabezpieczeń konstrukcji więźby dachowej
- naprawę lub wymianę obróbek blacharskich okapu i kominów, wywiewek kanalizacyjnych oraz wykonanie czapek kominowych (należy wskazać konkretny zakres planowanych prac remontowych)
- naprawę lub wymianę rur spustowych
- skucie luźnych tynków oraz odtworzenie zewnętrznych tynków cementowych kat. III.
- remont drewnianych biegów schodowych na kondygnację strychu (jeżeli nie został wcześniej wykonany)

### **Etap III**

Książka przedmiarów  
Ślepy kosztorys  
Kosztorys inwestorski  
Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

**Uwaga:**

Sposób opracowania dokumentacji powinien być zgodny z ogólnym zakresem przedmiotu zamówienia opisanym w punkcie 4.

## **6. Uzgodnienia dokumentacji budowlanej**

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Wykonawcy:

- uzgodnienie z zakresu ochrony przeciwpożarowej
- uzgodnienie z zakresu przepisów sanitarno-higienicznych
- uzgodnienie u gestorów sieci
- uzgodnienie w ZUDP

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Zamawiającego:

- uzgodnienie ze służbami Ochrony Zabytków
- uzgodnienie ze służbami Inspekcji Nadzoru Budowlanego

W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, poprawek lub uzupełnień w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej, w skutek prowadzonych uzgodnień z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków lub Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Łodzi, Wykonawca na żądanie Zamawiającego dokona niezbędnych zmian, poprawek lub uzupełnień w terminie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od momentu zawiadomienia o konieczności ich wykonania.

## **7. Terminy wykonania i uzgadniania etapów przedmiotu zamówienia**

**Terminy wykonania dokumentacji przez Wykonawcę**

- Etap I - (28 dni)
- Etap II - (21 dni)
- Etap III - (14 dni)

**Terminy uzgodnienia dokumentacji przez Zamawiającego**

Zamawiający jest zobowiązany do każdorazowego uzgodnienia przedstawionego etapu dokumentacji projektowej w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

Przystąpienie do kolejnego etapu projektowego może nastąpić po uzgodnieniu wykonanej dokumentacji, potwierdzonym stosownym protokołem (dopuszcza się potwierdzenie przyjęcia etapu dokumentacji drogą mailową).

W celu uzgodnienia etapu projektowego, należy przesłać pliki elektroniczne w wersji edytowalnej Zamawiającemu na wskazane adresy e-mail: [r.gurdziolek@zlm.lodz.pl](mailto:r.gurdziolek@zlm.lodz.pl), [a.rosinski@zlm.lodz.pl](mailto:a.rosinski@zlm.lodz.pl)

**Ostateczny czas realizacji zlecenia**

Po zsumowaniu okresów realizacji ustalono ostateczny czas realizacji zlecenia na 63 dni od momentu podpisania ostatecznej umowy na wykonanie prac projektowych.

Czas realizacji zlecenia zostaje automatycznie wydłużony o okres uzgodnienia etapu dokumentacji przez Zamawiającego.

## **8. Wymagania zamawiającego dotyczące zakresu i formy dokumentacji budowlanej**

Zamawiający oczekuje zaprojektowania robót w taki sposób, który pozwoli na ich bezkolizyjną realizację, biorąc pod uwagę obiektywne trudności występujące na danym obiekcie, np.: użytkowanie lokali mieszkalnych. W lokalach użytkowanych wyklucza się stosowanie stemplowania jako elementu zabezpieczenia konstrukcji.

Dokumentacja projektowa powinna być przekazana Zamawiającemu zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej. Przekazanie dokumentacji powinno być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

Wersja papierowa powinna zawierać:

- 4 egz. ekspertyzy technicznej wraz z inwentaryzacją budowlaną
- 6 egz. projektu technicznego usunięcia nieprawidłowości
- 2 egz. książki przedmiarów
- 2 egz. kosztorysu ślepego
- 2 egz. kosztorysu inwestorskiego
- 2 egz. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)

Wersja elektroniczna powinna zawierać:

3 egz. płyty CD lub 1 egz. inny nośnik danych cyfrowych (np. USB) (plik w formacie źródłowym [\*.dwg] dla programu AUTOCAD, pliki w formacie [\*.pdf] oraz pliki w formacie źródłowym [Word] i ATH/KST/... – dla kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót (pliki wsadowe dla programu NORMA PRO/EXPERT). Na nośniku CD Wykonawca winien również w odrębnym katalogu przygotować pliki w formie umożliwiającej zamieszczenie ich na stronie internetowej.

## 9. Postanowienia końcowe

Dokumentacja budowlana powinna być przygotowana zgodnie z obowiązującym prawem:

- Ustawą „Prawo Budowlane” z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 89, poz. 414) z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2022r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022, poz. 1225)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U.2015 poz.376)

Wykonawca zobowiązany jest ponadto do wykonania dokumentacji projektowej, zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. **Na powyższą okoliczność do dokumentacji budowlanej zostanie dołączone oświadczenie projektanta o poprawności wykonania projektu budowlanego.**

Osoba sporządzająca dokumentację budowlaną powinna móc pełnić samodzielne funkcje w budownictwie, a w szczególności posiadać uprawnienia w zakresie projektowania konstrukcyjno-budowlanego bez ograniczeń i posiadać aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.

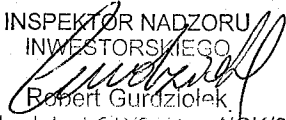
Wykonawca zobowiązany jest na prośbę Zamawiającego do pełnienia nadzoru autorskiego na etapie prowadzonych prac budowlanych.

Podpisanie umowy na wykonanie przedmiotu zamówienia jest jednoznaczne z zawiadomieniem Wykonawcy o konieczności prowadzenia nadzoru autorskiego

Wszelkie zmiany projektowe wynikające z zaniechań Wykonawcy zostaną wprowadzone do dokumentacji budowlanej w zakresie obowiązującej umowy cywilno-prawnej

Na okoliczność wykonania przedmiotu zamówienia zostanie podpisana stosowna umowa cywilno-prawna w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach

Opracował:  
Inspektor Nadzoru Inwestorskiego  
Robert Gurdziołek  
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

INSPEKTOR NADZORU  
INWESTORSKIEGO  
  
Robert Gurdziołek  
upr. bud. Nr LOD/0463/PWOK/07