



**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. Pogonowskiego 43**

**dz. nr ewid. 25; obręb P-19;**

**identyfikator: 106104\_9.0019.25**

**Postanowienie PINB:** **61/2024 z dnia 26.01.2024 r.**

### **OPRACOWAŁ:**

**Inspektor Nadzoru Inwestorskiego**

**Robert Gurdziołek**

**nr upr. LOD/0463/PWOK/07**

**Łódź, 16 lutego 2024**

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

## 1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 61/2024 z dnia 26.01.2024 r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 47/2023 z kwietnia 2023 r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – 20/23 z dnia 28.02.2023 r.

## 2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Pogonowskiego 43. 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 „Dzielnica Wiązowa 1865”. Budynek jest obiektem zabytkowym nie wpisanym do rejestru zabytków;

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	4649	345,85	
Σ	4649	345,85	

## 3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

### Etap 1.

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

### Etap 2.

- Projekt techniczny zabezpieczenia lub usunięcia wad budynku

### 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 piwnic i poddasza z uwzględnieniem: konstrukcji ścian, słupów, nadproży, podciągów oraz stropów; wysokości pomieszczeń; wymiarów otworów okiennie-drzwiowych i przejść komunikacyjnych; sposobu wykończenia podłóg; zestawienia tabelarycznego powierzchni użytkowych z podziałem na lokale 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 orygnowania i rur spustowych w budynku
- inwentaryzacja połączeń kanałów wentylacyjnych i dymowych
- inwentaryzacja pionów instalacyjnych instalacji wod.-kan.
- przekroje przez budynek w tym przez klatkę schodową i przejazd bramowy z uwzględnieniem zainwentaryzowanych warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych na stropach i ścianach budynku.
- przekroje częściowe elementów budynku z opisem warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych (np.: prześwit bramowy, ganki, lukarny, logie itp.)
- elewacje
- szczegółowa inwentaryzacja detali architektonicznych
- szczegółowa inwentaryzacja uszkodzeń i wad elementów budynku w tym rys i pęknięć ścian, zarysowania i pęknięcia nadproży oraz trzonów kominowych, uszkodzenia orygnowania, 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 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 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 podłączeń 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 (w zależności od zakresu opracowania)
- 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 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.

Zakres projektu technicznego powinien obejmować:

- schematy montażowe elementów konstrukcyjnych
- projekt regulacji podłączeń kominowych
- rysunki wykonawcze elementów konstrukcyjnych (dopuszcza się rysunki zbiorcze kilku elementów konstrukcyjnych pod warunkiem zachowania kolejności numeracji elementów składowych)
- zestawienia materiałowe dla elementów konstrukcji budynku
- 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.**

### **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. Pogonowskiego 43; dz. nr ewid. 25, obręb P-19; identyfikator: 106104\_9.0019.25;**

### **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 z konstrukcją więźby dachowej skala 1:50
- rzut dachu skala 1:100
- Przekrój poprzeczny przez klatkę schodową uwzględniający kłady ścian z obu stron klatki schodowej skala 1:50
- Przekrój porzecznym przez strefę mieszkalną skala 1:50
- Przekrój częściowy przez przejazd bramowy uwzględniający kłady ścian z obu stron przejazdu skala 1:50
- Elewacje budynku: wschodnią i zachodnią skala 1:100
- Detale architektoniczne balkonów na elewacji frontowej skala 1:25

Uwaga: Obustronne kłady ścian w przejeździe bramowym oraz w klatce schodowej należy wykonać ze względu na konieczność wskazania uszkodzeń muru i nadproży w tych częściach budynku.

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ.

### **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:

- zlikwidowanie przyczyn zawilgocenia budynku.

### **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 - (56 dni)
- Etap II - (14 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) i [j.bogusiak@zlm.lodz.pl](mailto:j.bogusiak@zlm.lodz.pl).

### **Ostateczny czas realizacji zlecenia**

Po zsumowaniu okresów realizacji i terminu uzgodnień ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 84 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 zaniedbań 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 Gurdziolek  
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

