



**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. Grabowa 29**
dz. nr ewid. 96, obręb G-4
identyfikator: 106103_9.0004.96

Postanowienie PINB: **66/2024 z dnia 29.01.2024 r.**

OPRACOWAŁ:

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

Łódź, dn. 12 luty 2024

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 66/2024 z dnia 29.01.2024r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – 561Ł/2023 z dnia 26.04.2023r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 5/2023 z kwietnia 2023r.

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku wielorodzinnego frontowego położonego w Łodzi przy ul. Grabowej 29. 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”. Budynek 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 [m³]	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa [m²]
Budynek mieszkalny	4427	396,50	805,75
Σ	4427	396,50	805,75

3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

Etap 1.

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

Etap 2.

- Projekt techniczny zabezpieczenia 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

Szkicowa inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana

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

- rzuty kondygnacji budynku z uwzględnieniem: konstrukcji ścian, słupów, nadproży, podciągów oraz stropów; wysokości pomieszczeń; wymiarów otworów okiennie-drzwiowych i przejść komunikacyjnych;
- rzut konstrukcji dachu uwzględniając przekroje oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych;
- rzut dachu z podziałem na poszczególne połacie i podaniem ich spadków
- inwentaryzacja połączeń kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
- przekrój przez klatkę schodową
- elewacje
- 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.

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.

Zakres ekspertyzy powinien obejmować zakres postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stanowiącego podstawę do opracowania niniejszego OPZ.

W ekspertyzie należy wskazać elementy budynku zagrażające życiu lub zdrowiu mieszkańców, w tym również należy wskazać nieprawidłowości związane z wentylacją pomieszczeń mieszkalnych.

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do opracowania projektu technicznego zabezpieczeń budynku obejmującego zakres zaleceń wynikający z niniejszej ekspertyzy jak również z postanowienia PINB-u.

W ekspertyzie budowlanej należy zawrzeć:

- opis techniczny budynku (zakres opisu podano w części inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej)
- opis stanu technicznego istniejącego budynku poparty dokumentacją fotograficzną z oględzin i odkrywek elementów konstrukcyjnych.
- analizę stanu technicznego obiektu ze wskazaniem przyczyn i zagrożeń wynikających z ujawnionych wad. W przeprowadzonej analizie należy podać odkształcenia budynku tj. ugięcia stropów, odchylenie ścian od pionu, deformację nadproży itp.) Z uwagi na zużycie obiektu, analiza stanu technicznego powinna wskazać również konieczność ewentualnych wyłączeń pomieszczeń z dalszego użytkowania (jeżeli zajdzie taka konieczność).
- 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. **Obliczenia statyczne i wymiarowanie należy wykonać tylko w zakresie koniecznym do celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną.**
- wnioski końcowe i zalecenia dotyczące ujawnionych wad obiektu oraz sposób ich usunięcia. 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 zabezpieczeń powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjno-budowlane w oparciu o obliczenia statyczne przedłożone w ekspertyzie budowlanej. W przypadku dokonania zmian rozwiązań technicznych zawartych w ekspertyzie, zakres projektu technicznego należy rozszerzyć o dodatkowe obliczenia statyczno-wytrzymałościowe.

Zakres projektu technicznego powinien obejmować:

- schematy montażowe elementów zabezpieczających konstrukcję budynku
- schemat regulacji podłączeń kanałów kominowych
- rysunki wykonawcze elementów konstrukcyjnych zabezpieczających (dopuszcza się rysunki zbiorcze kilku elementów konstrukcyjnych pod warunkiem zachowania kolejności numeracji elementów składowych)
- zestawienia materiałowe dla elementów konstrukcji zabezpieczającej budynek
- opis techniczny

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. Grabowa 29; dz. nr ewid. 96, obręb G-4; identyfikator: 106103_9.0004.96;**

Etap I

Zakres opracowania dokumentacji technicznej:

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana w zakresie:

- rzuty kondygnacji nadziemnych
- rzut więźby dachowej
- rzut dachu
- przekrój przez klatkę schodową
- elewacje
- opis techniczny

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 oraz trzonów kominowych pod względem ich stateczności i wytrzymałości
- podłączeń kanałów kominowych w lokalach mieszkalnych
- stropów, uwzględniając ich ugięcia oraz stan techniczny końcówek belek stropowych osadzonych w ścianach budynku. Podczas analizy stropów należy zwrócić szczególną uwagę na ich przeciążenie z wiązane z erozją materiału jak również z przyłożeniem dodatkowych obciążeń statycznych i zmiennych.

- konstrukcji zabezpieczeń balkonów na elewacji frontowej
- poszycia dachu a w szczególności jego szczelności
- nadproży okiennych i drzwiowych w tym również nadproży prześwitu bramowego, w opracowaniu należy wskazać nadproża do wymiany lub wzmocnienia oraz technologię ich wykonania
- elementów klatki schodowej w tym popękanych i wytartych stopni schodowych

dodatkowo w ekspertyzie należy odnieść się do stanu technicznego:

- konstrukcji więźby dachowej
- balustrad balkonowych i schodowych
- gzymsu okapowego budynku, tynków zewnętrznych i elementów zamocowanych na elewacjach i dachu

W przypadku stwierdzenia że stan techniczny w/w elementów zagraża bezpieczeństwu użytkowania obiektu lub zagraża zdrowiu i życiu osób przebywających w pobliżu przedmiotowego budynku, należy prace naprawcze dotyczące tych elementów włączyć w zakres prac koniecznych do wykonania.

Etap II

Projekt techniczny zabezpieczenia budynku w zakresie zaleceń z ekspertyzy technicznej powinien zawierać:

- Schematy projektowanych zabezpieczeń
- Rysunki techniczne elementów zabezpieczających
- Detale połączeń elementów zabezpieczających
- Opis techniczny określający użyte materiały budowlane jak również kolejność i technologię wykonania zabezpieczeń.
- Jeżeli to możliwe sposób odciążenia istniejącej konstrukcji budynku

Rozwiązania techniczne ujęte w projekcie powinny być adekwatne i zoptymalizowane pod względem kosztowym w stosunku do stanu technicznego budynku. Jednocześnie powinny umożliwić dalsze użytkowanie lokali mieszkalnych.

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 – zasady ogólne

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 - (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.gurdziol@zlm.lodz.pl, a.rosinski@zlm.lodz.pl i j.bogusiak@zlm.lodz.pl.

Ostateczny czas realizacji zlecenia

Po zsumowaniu okresów realizacji i terminu uzgodnień ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 56 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 konstrukcję.**

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)

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 Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07



