



**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 25**

dz. nr ewid. 289/2, obręb P-9

identyfikator: 106104_9.0009.289/2

Postanowienie PINB: 26/2024 z dnia 10.01.2024 r.

OPRACOWAŁ:

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego

Robert Gurdziołek

nr upr. LOD/0463/PWOK/07

Łódź, dn. 19 luty 2024

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 26/2024 z dnia 10.01.2024r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 43/2023 z kwietnia 2023r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – z dnia 31.05.2023r.

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku wielorodzinnego prawej oficyny położonego w Łodzi przy ul. Pogonowskiego 25. 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 Wiaźowa 1865”. Budynek nie jest obiektem zabytkowym; Dokumentację budowlaną należy wykonać w trzech etapach. Każdy etap przedmiotu zamówienia należy uzgodnić z Inwestorem tj.: Zarządem Lokałi Miejskich.

Parametry obiektu:

Budynek	Kubatura [m ³]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Budynek mieszkalny	5774	402,74	
Σ	5774	402,74	

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

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; sposobu wykończenia podłóg; zestawienia tabelarycznego powierzchni użytkowych z podziałem na lokale użytkowe;
- rzut wieżby dachowej uwzględniając przekroje oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych
- rzut dachu z podziałem na poszczególne połacie i podaniem ich spadków oraz powierzchni rzeczywistych
- inwentaryzacja połączeń kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych
- przekrój poprzeczny przez klatkę schodową
- przekrój podłużny
- przekroje częściowe elementów budynku (np.: ganki, lukarny, logie itp.)
- 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. 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 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 użytkownika 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 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. Pogonowskiego 25; dz. nr ewid. 289/2, obręb P-9; identyfikator: 106104_9.0009.289/2;**

Etap I

Zakres opracowania dokumentacji technicznej:

Szkicowa inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana do celów projektowych w zakresie:

- rzuty kondygnacji nadziemnych skala 1:100
- rzut więźby dachowej skala 1:50
- rzut dachu skala 1:100
- przekrój przez klatkę schodową skala 1:50
- elewacje skala 1:100
- 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 w tym 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
- podestów i spoczników klatki schodowej

- konstrukcji więźby dachowej, ocenie technicznej należy również poddać istniejące wzmocnienia krokwi i płatwi dachowych, a w przypadku wykazania błędów wykonawczych należy zakwalifikować je do wymiany.
- dodatkowo w ekspertyzie należy odnieść się do stanu technicznego:
- stropów, uwzględniając ich ugięcia oraz stan techniczny końcówek belek stropowych osadzonych w ścianach budynku
 - balkonów
 - balustrad balkonowych i schodowych
 - gzymsu okapowego budynku, tynków zewnętrznych i elementów zamocowanych na elewacjach i dachu budynku

Etap II

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

- Projekt regulacji kanałów kominowych w istniejącym układzie pomieszczeń
- Schematy konstrukcyjne projektowanych zabezpieczeń
- W przypadku projektu naprawy więźby dachowej należy ściśle określić poszczególne elementy więźby dachowej oraz zakres poszycia z desek do wymiany lub do wzmocnienia przez obalowanie. Wszystkie elementy więźby dachowej, które są porażone korozją biologiczną w stopniu zaawansowanym uniemożliwiającą obalowanie, należy przewidzieć do wymiany. Wszystkie istniejące wzmocnienia które są błędnie wykonane lub są uszkodzone należy wymienić na nowe. **Zabrania się projektować kolejnego balowania już wzmocnionych elementów.** Jeżeli jest to konieczne należy zaprojektować nowe elementy więźby dachowej np. dodatkowe wymiany w obrębie trzonów kominowych.
- Rysunki techniczne elementów zabezpieczających wraz z zestawieniami materiałów
- Rysunki detali połączeń elementów konstrukcyjnych
- Rysunki detali budowlanych takich elementów jak: gzymsu, opierzeń kominów, okapów dachowych itp.
- Opis techniczny określający użyte materiały budowlane jak również 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 zaprojektowane zabezpieczenia konstrukcji budynku nie powinny ingerować w przestrzeń użytkową lokali mieszkalnych i części wspólnych w postaci dodatkowego belkowania i stemplowania konstrukcji istniejącej. Dobrana technologia wykonania wzmocnień powinna umożliwić użytkowanie lokali mieszkalnych podczas prowadzonych prac budowlanych.

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 - (21 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 przesyłać pliki elektroniczne w wersji edytowalnej Zamawiającemu na wskazane adresy e-mail: r.gurdziolek@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 uzgadniania 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)

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



