



**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. Lipowa 19**
dz. nr ewid. 321; obręb P-9;
identyfikator: 106104_9.0009.321

Postanowienie PINB: n/d

Dokumentacja wymagana w oparciu o art.31a pkt.2
ustawy „Prawo Budowlane”

OPRACOWAŁ:

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

Łódź, 31 maj 2024r.

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Podstawa zamówienia

Art. 31a pkt.2 ustawy „Prawo Budowlane”

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Lipowej 19. Budynek jest obiektem niepodpiwniczonym z czterema kondygnacjami nadziemnymi i strychem nieużytkowym. **Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków: „Dzielnica Wiazowa 1865” oraz jest obiektem zabytkowym w pisany do gminnej ewidencji zabytków**

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 jednorodzinny	5678	393,60	
Σ	5678	393,60	

3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

Etap 1.

- Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana
- Inwentaryzacja architektoniczna detali architektonicznych pod kątem uzgodnienia w WUOZ
- Ekspertyza techniczna

Etap 2.

- Projekt budowlany zabezpieczenia budynku w zakresie zgodnym z punktem 5 OPZ
- Projekt techniczny zabezpieczeń

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 poddasza użytkowego i strychu z uwzględnieniem: konstrukcji ścian, słupów, nadproży, podciągów oraz stropów; wysokości pomieszczeń; wymiarów otworów okienno-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 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 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. Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do opracowania projektu budowlanego oraz technicznego.

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
- 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 wykonania w celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną.**
- Proponowane rozwiązania w ekspertyzie budowlanej powinny być tożsame z rozwiązaniami konstrukcyjno-budowlanymi przedstawionymi w projekcie budowlanym zabezpieczenia 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 budowlany oraz techniczny

Projekt budowlany i techniczny powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjno-budowlane w zakresie prac budowlanych koniecznych do wykonania w celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną.

Projekt budowlany oraz techniczny należy wykonać w oparciu o obliczenia statyczne, które zostaną dołączone do projektu technicznego.

Zakres projektu budowlanego powinien obejmować:

- oświadczenia oraz uprawnienia projektantów
- projekt zagospodarowania terenu
- projekt budowlany w zakresie
 - opis techniczny
 - informacja BIOZ
 - rzut fundamentów
 - rzuty poszczególnych kondygnacji użytkowych w tym kondygnacji podziemnych i poddasza
 - rzut więźby dachowej
 - rzut połąci dachowych
 - przekroje pionowe poprzeczne i podłużne przez klatkę schodową i część mieszkalną
 - elewacje

Projekt budowlany powinien być zgodny z rozporządzeniem wskazanym w punkcie 9 OPZ oraz uzgodniony w pełnym wymaganym prawem zakresie.

Zakres projektów technicznych (wg. branż)

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

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. Lipowa 19; dz. nr ewid. 321, obręb P-9; identyfikator: 106104_9.0009.321**

Obiekt na dzień dzisiejszy jest niezamieszkały i odpięty od instalacji. Dostęp do poszczególnych lokali należy uzyskać u administratora obiektu.

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:

- rzuty parteru, I i II piętra ze schematem konstrukcji stropów skala 1:100
- Przekrój poprzeczny przez klatkę schodową pokazujący układ podestów i biegów schodowych skala 1:50
- Przekrój porzecznym przez strefę mieszkalną skala 1:50
- Elewacje budynku skala 1:100
- Detale architektoniczne elewacji frontowej w skali 1:20 w tym należy wskazać detale które ulegną zniszczeniu w wyniku częściowej rozbiórki budynku (detale do późniejszego odtworzenia). Jeżeli nie będzie możliwości inwentaryzacji detali z natury, dostępne są zdjęcia tych detali u autora niniejszego opracowania.

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.** W związku z pożarem, który miał miejsce 04.04.2024r. zakres ekspertyzy powinien przede wszystkim obejmować elementy konstrukcyjne budynku stanowiące jego konstrukcję od parteru do stropu nad II piętrem włącznie. Konstrukcja III piętra wraz z poddaszem z uwagi na spalanie zostanie rozebrana na podstawie art.31a pkt.1 ustawy „Prawo Budowlane”. Szczegóły zakresu rozbiórki podano w zakresie projektu budowlanego.

W związku z powyższym ekspertyza powinna obejmować opis stanu technicznego:

- ścian budynku oraz trzonów kominowych pod względem ich stateczności i wytrzymałości
- nadproży okiennych i drzwiowych, w opracowaniu należy wskazać nadproża do wzmocnienia
- stropów
- biegów, podestów i spoczników klatki schodowej
- gzymsu okapowego budynku, tynków zewnętrznych i elementów zamocowanych na elewacjach budynku

W ekspertyzie należy wskazać budynek do wyłączenia z użytkowania.

Etap II

Projekt budowlany oraz techniczny powinien być wykonany zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ. Projekt budowlany jak i techniczny powinien obejmować zakres prac zabezpieczających budynek mieszkalny po pożarze.

- zakres rozbiórki budynku powinien obejmować: dach, strop nad III piętrem oraz ściany kondygnacji poddasza i trzeciego piętra. Od frontu ścianę należy rozebrać do poziomu nie niższego niż poziom parapetów okien.

- zabezpieczenie budynku przed opadami atmosferycznymi należy wykonać poprzez wykonanie dachu pulpitowego z odprowadzeniem wód opadowych na dziedziniec posesji. Konstrukcja dachu powinna być wykonana w postaci dźwigarów kratowych drewnianych usytuowanych za pozostawioną ścianą parapetową III piętra.

Zakres rozbiórki oraz sposób zabezpieczenia budynku przed opadami obejmuje zakres prac budowlanych planowanych na podstawie art.31a pkt.1 ustawy „Prawo Budowlane”

Ponadto projekt obejmować zakres zleceń z ekspertyzy technicznej, jeżeli takie wystąpiły.

Uwaga:

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy przygotować dokumentację jedno tomową zawierającą projekt budowlany z inwentaryzacją budowlaną z detalami architektonicznymi elewacji frontowej i ekspertyzą budowlaną. Całość należy uzgodnić w WUOZ.

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
- uzgodnienie ze służbami Ochrony Zabytków

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Zamawiającego:

- złożenie wniosku oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, poprawek lub uzupełnień w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej, w skutek prowadzonych działań mających na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, Wykonawca na żądanie Zamawiającego dokona niezbędnych zmian, poprawek lub uzupełnień w terminach wskazanych przez właściwy organ administracyjny.

7. Terminy wykonania i uzgadniania etapów przedmiotu zamówienia

Terminy wykonania dokumentacji przez Wykonawcę

- Etap I - (28 dni)
- Etap II - (28 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

Ostateczny czas realizacji zlecenia

Po zsumowaniu okresów realizacji zadania i czasu uzgadniania dokumentacji przez Zamawiającego ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na: $28+7+28+7+14 = 84$ dni**

od momentu podpisania ostatecznej umowy na wykonanie prac projektowych.

Czas realizacji zlecenia zostaje wydłużony na podstawie protokołu konieczności o okres uzgodnienia etapu dokumentacji przez organy administracji państwowej.

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:

- 6 egz. projektu budowlanego wraz z inwentaryzacją i ekspertyzą budowlaną
- 4 egz. projektu technicznego
- 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.

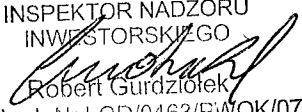
Wykonawca zobowiązany jest na prośbę Zamawiającego do pełnienia nadzoru autorskiego na etapie prowadzonych prac budowlanych.

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 Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO

Robert Gurdziołek
upr. bud. Nr LOD/0463/PWOK/07