



**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. Mielczarskiego 31**
dz. nr ewid. 44; obręb P-9;
identyfikator: 106104_9.0009.44

Postanowienie PINB: 196/2024 z dnia 26.03.2024 r.

OPRACOWAŁ:

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

Łódź, 13 czerwiec 2024

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 196/2024 z dnia 26.03.2024 r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 38/2023 z kwietnia 2023 r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – nr 393930/202 z dnia 13.05.2024r.

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Mielczarskiego 31. Budynek jest obiektem niepodpiwniczonym z dwoma kondygnacjami nadziemnymi i z poddaszem nieużytkowym. **Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków „Dzielnica Wiązowa 1865”, 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 ³]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Budynek mieszkalny jednorodzinny	1171	-	-
Σ	1171	-	-

3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

Etap 1.

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

Etap 2.

- Projekt techniczny 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 poddasza użytkowego i strychu 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 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. 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 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 konieczności dokonania zmian rozwiązań technicznych w stosunku do rozwiązań zawartych w ekspertyzie, zakres projektu technicznego należy rozszerzyć o dodatkowe obliczenia statyczno-wytrzymałościowe w zakresie 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 okiennie-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. Mielczarskiego 31; dz. nr ewid. 44, obręb P-9; identyfikator: 106104_9.0009.44**

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 strychu | skala 1:50 |
| - rzut więźby dachowej | skala 1:50 |
| - rzut dachu | skala 1:100 |
| - Przekrój poprzeczny przez klatkę schodową | skala 1:50 |
| - Przekrój podłużny | 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 oraz trzonów kominowych pod względem ich stateczności i wytrzymałości
- nadproży okiennych i drzwiowych, w opracowaniu należy wskazać nadproża do wymiany lub wzmocnienia
- konstrukcji schodów oraz podestów i spoczników między-piętrowych klatki schodowej wraz z barierkami

Dodatkowo w ekspertyzie technicznej należy odnieść się do stanu technicznego:

- instalacji wentylacji grawitacyjnej, uwzględniający zgodność zakresu wentylacji pomieszczeń w mieszkaniach z obowiązującymi warunkami technicznymi
- stropów, uwzględniając ich ugięcia oraz stan techniczny końcówek belek stropowych osadzonych w ścianach budynku
- konstrukcji więźby dachowej
- pokrycia dachu
- Obróbek blacharskich

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:

- naprawę i zabezpieczenie ścian budynku
- naprawę nadproży w budynku
- naprawę trzonów kominowych
- regulację kanałów wentylacyjnych
- zabezpieczenie lub naprawę schodów
- naprawę więźby dachowej
- naprawę poszycia z desek
- naprawę pokrycia dachu z papy
- naprawę lub wymianę obróbek blacharskich, orynnowania i wywiewek dachowych

* poprzez naprawę elementu należy rozumieć jego wymianę lub wzmocnienie, które nie pogorszy walorów wizualnych i użytkowych obiektu. Do tego typu zabezpieczeń należy również zaliczyć stalowe konstrukcje stężące i ściągi podlegające zabudowie i mające na celu docelowo poprawę statyki budynku.

* poprzez zabezpieczenie należy rozumieć wzmocnienie elementu poprzez stemplowanie, wykonanie konstrukcji stężących i przyporowych oraz ściągów, które mają charakter tymczasowym do momentu wykonania docelowego remontu.

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 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 - (21 dni)

Etap III - (7 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.gurziolek@zlm.lodz.pl, a.rosinski@zlm.lodz.pl i j.bogusiak@zlm.lodz.pl.

Ostateczny czas realizacji zlecenia

Po zsumowaniu okresów realizacji i uzgodnień ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 77 dni** od momentu podpisania ostatecznej umowy na wykonanie prac projektowych.

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 Gurdziołek
nr upr. LOD/0463/PWOK/07

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO

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