



**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. Sosnowa 28**  
dz. nr ewid. 55; obręb G-4;  
identyfikator: 106103\_9.0004.55

**Postanowienie PINB:** 130/2024 z dnia 26.02.2024 r.

**OPRACOWAŁ:**

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

**Łódź, 22 marca 2024**

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

## 1. Podstawa zamówienia

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 130/2024 z dnia 26.02.2024 r.
- Protokół z przeglądu budowlanego – 102/2023 z kwietnia 2023 r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – 81/23 z dnia 28.02.2023 r. oraz 382/23 z dnia 11.09.2023r.
- Inwentaryzacja budowlana do celów projektowych (wersja elektroniczna)
- Ekspertyza budowlana – konstrukcyjna wykonana przez biuro KAUER ARCHITEKCI – Emil Kauer z maja 2023r.

## 2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Sosnowej 28. 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”, 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 <sup>3</sup> ] | Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ] | Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------|----------------------------|---|---|
| Budynek mieszkalny jednorodzinny | 4237                       | 302,52                                  | 778,73                                  |
| Σ                                | 4237                       | 302,52                                  | 778,73                                  |

## 3. Etapowanie przedmiotu zamówienia

### Etap 1.

- Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana – uzupełnienie
- Inwentaryzacja kominiarska (należy uwzględnić w razie braku możliwości ustalenia połączeń kanałów kominowych)
- Opinia geotechniczna

### 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 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 mieszkalne i 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 połączeń 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 połączenia 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 edytowalnej wersji elektronicznej, zainwentaryzowane uszkodzenia powinny być naniesione na osobnej warstwie rysunkowej, w której nazwie należy podać rok wykonania naniesień.

### **Etap II**

#### **Projekt techniczny**

Projekt techniczny powinien zawierać rozwiązania konstrukcyjno-budowlane w zakresie prac budowlanych koniecznych do wykonania w celu naprawy i tym samym 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 oraz o obliczenia uzupełniające dotyczące prac koniecznych do zabezpieczenia budynku.

**Zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej należy traktować poglądowo jako zakres prac budowlanych koniecznych do wykonania na budynku. Jednak wskazany sposób zabezpieczeń budynku jest niezgodny z obecnymi wymaganiami inwestora. Szczegółowe wymagania i zakres projektu technicznego opisano w punkcie 5.**

Zakres projektu technicznego powinien obejmować:

- opis techniczny
- uzupełniające obliczenia statyczno-wytrzymałościowe
- 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 okiennej-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. Ewentualną konieczność wykwaterowania lokatorów z pojedynczych lokali, na czas prowadzonych prac budowlanych, należy uzgadniać z Zarządem Lokali Miejskich.**

### **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. Sosnowa 28; dz. nr ewid. 55, obręb G-4; identyfikator: 106103\_9.0004.55**

### **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 nieużytkowego skala 1:50
- rzut więźby dachowej skala 1:50
- rzut dachu skala 1:50
- Przekrój poprzeczny przez klatkę schodową skala 1:50
- Przekrój porzecznym przez strefę mieszkaldną skala 1:50
- Elewacje budynku skala 1:100

Dodatkowe wymagania i uwagi dotyczące inwentaryzacji budowlanej:

- ujawniono niezgodności pomiędzy przeglądem kominarskim, a wykonaną inwentaryzacją budowlaną. Różnice w układzie kominów widoczne są również na zdjęciach satelitarnych. Należy ponownie zainwentaryzować kanały kominowe wraz z ich podłączeniami. Ze względu na możliwość występowania kanałów zbiorczych, nie wykluczona jest konieczność wykonania ponownej inwentaryzacji kominarskiej. Od strony technicznej oraz na podstawie doświadczenia zawodowego zaleca się rozpoczęcie inwentaryzacji kanałów kominowych od układu trzonów kominowych znajdujących się na dachu budynku.
- uzupełnienie inwentaryzacji o rzut więźby dachowej wraz z przekrojami i rozstawami elementów konstrukcyjnych.
- uzupełnienie inwentaryzacji o schematy konstrukcyjne stropów, należy podać ich typ oraz dane szczegółowe dotyczące wymiarów przekrojowych belek nośnych wraz z ich rozstawem i układem warstw wykończeniowych. Z uwagi na występowanie w budynku pustostanów jest możliwość wykonania odkrywek stropowych.
- uzupełnienie rzutów kondygnacji o schemat istniejących podciągów oraz opis wbudowanych nadproży
- korekta grubości ścian jak również ich lokalizacja (w przedłożonej inwentaryzacji ściany poprzeczne konstrukcyjne nie pokrywają się ze sobą na poszczególnych kondygnacjach, należy dokonać niezbędnych korekt)
- w inwentaryzacji należy wskazać lokalizację pionów instalacyjnych wod.-kan.
- poprawić zainwentaryzowaną konstrukcję klatki schodowej
- ustalić głębokość posadowienia fundamentów w przejeździe bramowym

#### Opinia geotechniczna

Z uwagi na skośne zarysowania ścian po obu stronach prześwitu bramowego, opinia geotechniczna powinna być wykonana pod kątem zabezpieczenia fundamentów budynku poprzez ich podminowanie w zakresie posadowienia budynku w obrębie prześwitu bramowego zarówno od strony podwórza jak i od frontu budynku.

#### **Uwaga:**

**Odbiór dokumentacji inwentaryzacyjnej do celów budowlanych odbędzie się na podstawie wykonanych wybiórczo pomiarów kontrolnych na obiekcie, dokonanych przez inspektora nadzoru inwestorskiego.**

#### **Etap II**

Projekt techniczny powinien być wykonany zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4 OPZ. Ponadto w projekcie technicznym należy ująć prace związane z:

- uzupełnieniem obliczeń statyczno-wytrzymałościowych o sprawdzenie nośności filarów międzyokiennych, określenie nośności skorodowanych wsporników balkonowych i płyty oraz zebranie obciążeń na istniejące ławy fundamentowe. Obciążenia na fundamenty należy przedstawić w formie graficznej.
- regulacją podłączeń kominowych. W projekcie regulacji podłączeń należy przewidzieć dodatkowe piony wentylacyjne w mieszkaniach bez łazienek tak aby w przyszłości można było wydzielić w nich pomieszczenia sanitarne.
- naprawą trzonów kominowych poprzez przemurowanie lub zastosowanie spinek z prętów stalowych oraz szlamowanie ewentualnie zastosowanie wkładów kominowych
- wzmocnieniem fundamentowania budynku w prześwicie bramowym poprzez minowanie lub dogęszczenie podłoża gruntowego. Projekt minowania lub wzmacniania gruntu powinien zawierać szczegółowy plan oraz technologię wykonania.
- wymianą stropu nad prześwitem bramowym z elementami odcciążającymi ściany w postaci rdzeni żelbetowych
- wzmocnieniem lub wymianą podciągów prześwitu bramowego
- zabezpieczeniem przeciwwilgociowym ścian fundamentowych
- wymianą uszkodzonych obróbek blacharskich
- naprawą zewnętrznych i wewnętrznych ścian nośnych i działowych, również w pustostanach. Po wykonanych naprawach należy uwzględnić odtworzenie tynków cementowo-wapiennych kat. III.
- naprawą frontowego gzymsu okapowego w tym wykonanie uzupełnień z cegły pełnej, obsadzenie na nowo luźnych istniejących cegieł oraz otynkowanie tynkiem cementowym kat. III.
- odcciążeniem konstrukcji ścian ceglanych w miejscach zarysowania od nacisków pochodzących ze stalowych i drewnianych belek konstrukcyjnych
- naprawą nadproży okiennie-drzwiowych oraz pociągów łukowych w korytarzach
- naprawą balkonów na elewacji frontowej w tym również wierzchnich warstw izolacyjnych
- naprawą podestów schodowych
- naprawą tynków na biegach schodowych
- naprawą tynków grożącym odspojeniem od ścian zewnętrznych oraz ich uzupełnieniem tynkami cementowymi kat. III
- uzupełnienie i częściową wymianą uszkodzonego deskowania dachu szczególnie w rejonie kominów. Podczas wymiany deskowania należy przewidzieć uzupełnienie więźby dachowej o wymiany drewniane wokół kominów
- wymianą pokrycia dachowego na całej powierzchni dachu
- wymianą wywiewek wentylacyjnych pionów kanalizacji sanitarnej
- wymianą wyłazu dachowego.

#### **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 - (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. W celu uzgodnienia dokumentacji wykonawca zobowiązany jest do przesłania jej Zamawiającemu w wersji elektronicznej edytowalnej (pliki \*.doc i \*.dwg). W celu sprawdzenia i uzgodnienia kosztorysu wymagane są pliki \*.pdf.

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)

**Ostateczny czas realizacji zlecenia**

Po zsumowaniu okresów realizacji ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 70 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 mieszkalnych i użytkowych 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. inwentaryzacji budowlanej
- 6 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.

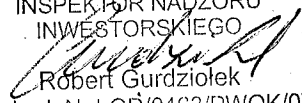
Wykonawca zobowiązany jest na prośbę Zamawiającego do pełnienia nadzoru autorskiego na etapie prowadzonych prac budowlanych.

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