



## **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. Wólczańska 23**  
dz. nr ewid. 454/6; obręb P-9;  
identyfikator: 106104\_9.0009.454/6

**Postanowienie PINB:** 694/2024 z dnia 21.10.2024 r.

### **OPRACOWAŁ:**

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

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**1. Podstawa zamówienia (dokumenty załączone do OPZ)**

- Postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 694/2024 z dnia 21.10.2024 r.
- Protokół z przeglądu budowlanego 5-letniego – 501/2023 z czerwca 2023
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – nr 627452/2024 z dnia 31.07.2024r.
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – nr 627452/2024 z dnia 14.08.2024r. - poprawka
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – załącznik z zakazami
- Protokół z przeglądu kominiarskiego – załącznik graficzny
- Protokół z przeglądu instalacji gazowej – z dnia 15.05.2024
- Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana autorstwa Pracowni Architektonicznej Moniki Pasik z listopada 2015r.

**2. Przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 23. Budynek jest obiektem siedmiokondygnacyjnym, z jedną kondygnacją podziemną (piwnice) i poddaszem użytkowym w części frontowej i strychem nad prawą oficyną.

Zakres ochrony konserwatorskiej:  
**Oba budynki znajdują się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków „Dzielnica Wiazowa 1865”**  
**Budynek mieszkalny frontowy jest obiektem zabytkowym ewidencjonowanym**  
**Budynek mieszkalny lewej oficyny nie jest obiektem zabytkowym**

Stan własności obiektu:        ~~własność, współwłasność, prywatna z zarządzie ZLM~~  
Plany inwestorskie:        ~~zabezpieczenie, remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa~~

**Parametry obiektu:**

Budynek	Kubatura [m³]	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa [m²]
Budynek mieszkalny	5 209	237,10	1162,42
Σ	5 209	237,10	1162,42

**3. Etapowanie przedmiotu zamówienia**

Dokumentację budowlaną należy wykonać w trzech etapach. Każdy etap przedmiotu zamówienia należy uzgodnić każdorazowo z Inwestorem tj.: Zarządem Lokali Miejskich.

- Etap I
- Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana
  - Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana wraz z analizą ekonomiczną opłacalności wykonania remontu.
- Etap II
- Koncepcja architektoniczno-budowlana przebudowy
  - Projekt techniczny
- Etap III
- Książka przedmiarów
  - Kosztorys ślepy (nakładczy)
  - Kosztorys inwestorski (szczegółowy)
  - Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);

**4. Ogólny opis przedmiotu opracowania**

**4.1        Etap I**  
**4.1.1     Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana**

Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana wraz z inwentaryzacją wad i uszkodzeń budynku stanowi podstawę do sporządzenia ekspertyzy budowlanej, a w następnym etapie do określenia zakresu projektu technicznego. Zakres inwentaryzacji budowlanej powinien obejmować:

- 1) ustalenie głębokości posadowienia budynku
- 2) ustalenie miejsc podłączenia budynku do infrastruktury miejskiej w tym należy podać lokalizację węzłów cieplnych oraz głównych bezpieczników i zaworów odcinających poszczególnych instalacji
- 3) rzut oraz przekroje poprzeczne fundamentów
- 4) rzuty kondygnacji budynku w tym piwnic, poddasza użytkowego i strychu; **Na wszystkich rzutach kondygnacji należy pokazać budynki przyległe, oraz granice nieruchomości, jeżeli budynek wybudowanych jest w jej granicach lub w odległości mniejszej niż 4m od granicy.**

Na poszczególnych rzutach kondygnacji należy nanieść i opisać: konstrukcję ścian, słupów, nadproży, podciągów, stropów oraz klatki schodowej; wysokości pomieszczeń; wymiary otworów okienno-drzwiowych wraz z wysokościami parapetów i przejść komunikacyjnych; miejsce montażu elementów wykończenia technicznego budynku lub lokalu tj.: misek ustępowych, bidetów, umywalek, zlewów, przepływowych podgrzewaczy wody, zbiorników grzewczych ciepłej wody użytkowej, kuchenek gazowych i elektrycznych, pieców grzewczych na paliwo stałe lub gazowe lub innych źródeł ciepła itd.; lokalizację pionów instalacyjnych instalacji wod.-kan. oraz skrzynek przyłączeniowych instalacji elektrycznej i gazowej; podłączenia kominowe; zestawienia tabelaryczne powierzchni użytkowych z podziałem na lokale użytkowe oraz sposób wykończenia posadzki;

5) schematy konstrukcyjne istniejących stropów z uwzględnieniem ich typu i przekrojów. Na rysunkach inwentaryzacyjnych należy podać istniejące warstwy stropowe oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych;

6) rzut konstrukcji więźby dachowej uwzględniając układy statyczne, przekroje oraz rozstawy elementów konstrukcyjnych;

7) rzut dachu z podziałem na poszczególne połacie wraz z podaniem ich spadków oraz powierzchni rzeczywistych;

8) inwentaryzacja orynnowania i rur spustowych w budynku;

9) inwentaryzację podłączeń kanałów wentylacyjnych spalinowych i dymowych; każdy kanał kominowy powinien być opisany na wszystkich rzutach budynku poprzez podanie jego numeru porządkowego, numeru podpiętej kondygnacji oraz przekroju, jeżeli jest inny niż przekrój 14x14cm (np.: 01;-1; 14x29 - nr porządkowy 01, numer kondygnacji -1, przekrój 14x29)

10) przekroje przez budynek w tym przez klatkę schodową z uwzględnieniem zainwentaryzowanych w odkrywkach warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych na stropach i ścianach budynku. **Ponad to, jeżeli budynek przylega do innego budynku, na przekroju należy uwzględnić wysokość oraz głębokość posadowienia budynku sąsiada.**

11) przekroje częściowe elementów budynku z opisem warstw konstrukcyjnych i wykończeniowych takich jak: podcienia, ganki, lukarny, ryzality, wykusze itp.)

12) elewacje wraz z pokazaniem fragmentów budynków przyległych z uwzględnieniem ich wysokości w stosunku do opracowywanego budynku

13) szczegółowa inwentaryzacja uszkodzeń i wad elementów budynku w tym:

- rys i pęknięć oraz ubytków muru ścian piwnicznych i nadziemna, nadproży, oraz trzonów kominowych z podaniem szerokości rozwarcia rys;
- uszkodzeń i nadmiernych ugięć stropów i podciągów z podaniem rodzaju wad technicznych i strzałek ugięcia;
- zawilgocenia i uszkodzenia warstw wykończeniowych ścian, sufitów i podłóg;
- uszkodzonych elementów klatek schodowych w tym: balustrad, stopni schodowych w tym stopnic, belek policzkowych i podestowych oraz samych konstrukcji podestów piętrowych i spoczników międzypiętrowych;
- nieszczelnych i wadliwych kanałów kominowych oraz ich podłączeń w oparciu o załączone protokoły;
- uszkodzonego poszycia i pokrycia dachowego oraz wadliwej konstrukcji więźby dachowej;
- uszkodzonych obróbek blacharskich: parapetów, gzymsów, balkonów, pasa podrynnowego i nadrynnowego, opierzeń kominów, murków ogniowych i ścian budynków przyległych
- uszkodzonych rynien i rur spustowych wraz z odpływami kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej, jeżeli istnieją; za wadę odwodnienia budynku należy również uznać wadliwą opaskę wokół budynku, która pozwala na penetrację przez wody opadowe ścian fundamentowych i piwnicznych.
- Uszkodzonej stolarki okienno-drzwiowej

14) 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:**

**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.**

**W wersji elektronicznej, zainwentaryzowane uszkodzenia powinny być naniesione na wyodrębnionych warstwach rysunkowych.**

#### 4.1.2 Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana

Ekspertyzę techniczną należy opracować w oparciu o inwentaryzację budowlaną, obliczenia sprawdzające i wizję lokalną wraz z koniecznymi odkrywkami elementów konstrukcyjnych i badaniami laboratoryjnymi. Ponadto w ekspertyzie konstrukcyjno-budowlanej należy wskazać zakres postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stanowiącego jedną z podstaw do opracowania niniejszego OPZ.

**Celem wykonania ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej jest określenie stanu technicznego budynku lub jego części, określenie opłacalności remontu oraz znalezienie w porozumieniu z Inwestorem optymalnych rozwiązań projektowych mających na celu naprawę lub zabezpieczenie uszkodzonego budynku. W związku z powyższym ekspertyza konstrukcyjno-budowlana powinna nosić znamiona analizy możliwych rozwiązań technicznych.**

Poprawnie wykonana ekspertyza konstrukcyjno-budowlana stanowi podstawę do opracowania projektu technicznego obejmującego swym zakresem konkretne (wybrane z ekspertyzy w porozumieniu z Inwestorem) rozwiązania techniczne mające na celu zabezpieczenie budynku pod względem konstrukcyjnym oraz mające na celu poprawę bezpieczeństwa jego użytkowania.

**Uwaga:**

**Poprzez zabezpieczenie budynku należy rozumieć zarówno wykonanie dodatkowych stemplowań i konstrukcji wsporczych, jak również naprawę lub wymianę uszkodzonych elementów budynku stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia mieszkańców.**

**Przez elementy stanowiące zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia mieszkańców należy między innymi rozumieć:**

- nieodpowiednie warunki gruntowo-wodne
- nieodpowiednie posadowienie budynku
- wadliwą konstrukcję budynku
- uszkodzone poszycie i pokrycie dachu

- uszkodzone izolacje przeciwwilgociowe lub ich całkowity brak
- uszkodzone obróbki blacharskie oraz orynnowanie budynku lub ich całkowity brak
- wadliwe odprowadzenie wód opadowych spod budynku
- uszkodzone tynki elewacyjne, gzymsy, parapety oraz balkony
- wadliwie zamontowane elementy na ścianach i dachu budynku
- wadliwie działającą instalację wodno-kanalizacyjną, wentylacyjną, grzewczą, gazową i elektryczną
- budynki sąsiednie oraz elementy budynków sąsiednich i inne budowle, których stan techniczny stanowi zagrożenie dla przedmiotowego budynku.

Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana powinna zawierać:

- 1) Stronę tytułową
- 2) Szczegółowy spis treści
- 3) Właściwe uprawnienia budowlane oraz zaświadczeniem z PIIB
- 4) Wstępne dane do ekspertyzy
  - 4.1 przedmiot opracowania (należy podać rodzaj budynku jego charakterystykę zabudowy oraz adres, wskazane jest załączenie szkicu lokalizacyjnego)
  - 4.2 podstawa opracowania (należy podać nr zlecenia lub umowy, numer postanowienia PINB, rodzaje i numery protokołów z przeglądów okresowych, nazwy użytych do ekspertyzy dokumentacji archiwalnych itp. **Do ekspertyzy należy dołączyć również postanowienie PINB**)
  - 4.3 zakres opracowania (**Z postanowienia PINB należy wypisać w punktach wszystkie wątpliwości jakie ma organ nadzoru budowlanego dotyczące stanu technicznego budynku. Oprócz tego należy również wskazać, ujawnione na etapie inwentaryzacji inne wady, mające wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji. Na samym końcu należy uwzględnić dodatkowy zakres ekspertyzy wynikający z zamówienia, który został wskazany przez Inwestora w szczegółowym opisie zamówienia punkt 5 OPZ. Dwa pierwsze zakresy opracowania powinny być ujęte w zaleceniach w punkcie 10.1 ekspertyzy, natomiast cały dodatkowy zakres opracowania wynikający z zamówienia inwestora powinien być ujęty w punkcie 10.2 ekspertyzy.**)
  - 4.4 cel opracowania
  - 4.5 opis ogólny budynku wraz z jego danymi technicznymi (w opisie należy zwrócić między innymi uwagę na rodzaj powierzchni użytkowych w budynku np. usługowe, mieszkalne, należy również wskazać procentowy zakres użytkowanych powierzchni. Ponadto należy ogólnie scharakteryzować budynek podając jego okres i technologię wykonania, ilość kondygnacji, sposób posadowienia oraz układy konstrukcyjne)
  - 4.6 informacje dodatkowe dotyczące obiektu (W tym punkcie należy zawrzeć wszystkie informacje, które mają wpływ na wykonanie i zakres ekspertyzy, np. opis stanu prawnego obiektu, dostępność lokali mieszkalnych oraz użytkowych, opis powierzchni wspólnych na obiekcie, opis budynków oraz innych budowli sąsiadujących z przedmiotowym budynkiem itp.)
- 5) Opis posadowienia budynku na podstawie przeprowadzonych badań geotechnicznych i odkrywek fundamentów.
- 6) Opis istniejących elementów budynku wraz z ich oceną techniczną i analizą przyczyn powstania uszkodzeń w budynku
  - 6.1 Opis techniczny elementów budynku (należy podać krótki opis elementu sposób jego zamocowania oraz właściwości fizyczne i materiałowe.)
  - 6.2 Opis i ocena stanu technicznego elementów budynku (w tym punkcie należy załączyć dokumentację fotograficzną z wykonanych odkrywek elementów konstrukcyjnych wraz z ich dokładnym opisem. Zdjęcia oraz miejsca odkrywek i uszkodzeń budynku powinny mieć numerację zgodną z naniesieniami na rysunkach inwentaryzacyjnych. Dlatego sugeruje się, aby do ekspertyzy załączać tylko niezbędne zdjęcia uszkodzeń, które mają bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo użytkowania obiektu. Wszystkie pozostałe zdjęcia wykonane na obiekcie należy przekazać w wersji elektronicznej.)
  - 6.3 Analiza stanu technicznego budynku (w tym punkcie należy podać przyczyny i przyszłe konsekwencje istniejących wad budynku)
- 7) Obliczenia sprawdzające
 

Obliczenia sprawdzające powinny zawierać zestawienie obciążeń i analizę nośności poszczególnych elementów konstrukcyjnych. **Na końcu każdej pozycji obliczeniowej powinien być zawarty zapis o spełnieniu lub nie, warunków nośności i użytkowania. W przypadku niespełnienia przez dany element warunków obliczeniowych, należy zaproponować rozwiązanie techniczne mające na celu poprawę pracy elementu, a następnie powtórzyć obliczenia sprawdzające.**

**W przypadku gdy wykonanie zaleceń 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.**
- 8) Określenie stopnia zużycia technicznego wraz z analizą opłacalności remontu
- 9) Wnioski
 

We wnioskach należy opisać między innymi przyległości i zależności z budynkami sąsiednimi, określić czy przedmiotowy budynek w istniejącym stanie technicznym nadaje się do dalszego użytkowania czy też nie. Jeżeli nie, to w jakim zakresie. Jeżeli należy wyprowadzić mieszkańców i zrobić wyłączenia lokali, to których i z jakiego powodu. Ogólnie wnioski powinny stanowić podsumowanie stanu istniejącego budynku oraz zakres koniecznych działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom.
- 10) Zalecenia
 

Zalecenia powinny określać sposób działania i zakres prac budowlanych, które miałyby na celu przynajmniej zapewnienie bezpieczne użytkowanie budynku w istniejącym zakresie. Ponadto same zalecenia należy podzielić na dwa podpunkty:

**10.1 Prace budowlane, które są konieczne w celu zabezpieczenia budynku przed awarią lub katastrofą budowlaną, oraz zapewniające jego bezpieczne użytkowanie (prace budowlane wynikające bezpośrednio z postanowienia organu nadzoru budowlanego i podlegające decyzji PINB)**

(Na prace ujęte w punkcie 10.1 sporządzany jest projekt techniczny. Zwiększenie zakresu projektu technicznego może nastąpić w wyniku wykazania w ekspertyzie innych niż wskazane w postanowieniu PINB nieprawidłowości na obiekcie budowlanym. Każdorazowo, o zwiększeniu zakresu projektu technicznego powinien być powiadomiony Inwestor, a zakres i sposób prac dodatkowych powinien być z nim uzgodniony. Zakres projektu technicznego może być również zwiększony o zakres prac budowlanych zawarty w punkcie 10.2 i w wyniku zapisów szczegółowego zakresu przedmiotu opracowania.)

**10.2 Prace budowlane uzupełniające, mające wpływ na walory użytkowe, funkcjonalność budynku, jego estetykę oraz wydłużenie okresu eksploatacji.**

**Uwaga:**

**W przypadku stwierdzenia przed awaryjnego stanu technicznego obiektu oraz nieopłacalności remontu należy, powołując się na art. 68 ustawy „Prawo Budowlane”, wskazać przedmiotowy budynek do wyłączenia z użytkowania. Każdorazowo przed dokonaniem takiego zapisu w ekspertyzie technicznej należy poinformować o tym inwestora i uzyskać jego zgodę.**

**W przypadku awaryjnego stanu technicznego budynku, zgoda inwestora na wyłączenie obiektu z użytkowania nie jest wymagana, lecz nie zwalnia to projektanta o poinformowaniu o tym fakcie Inwestora.**

**W związku z koniecznością wyłączenia obiektu budowlanego z użytkowania, w punkcie 10.1 na początku zaleceń ekspertyzy technicznej, w odniesieniu do art.68 PB należy wpisać:**

- a) Wyprowadzkę mieszkańców
- b) Wyłączenie budynku z użytkowania
- c) Umieszczenie na budynku tablic informujących o występującym zagrożeniu
- d) Wykonanie poniższych zaleceń związanych z zabezpieczeniem budynku do momentu zgłoszenia obiektu do rozbiórki lub uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na rozbiórkę.

**Poniżej punktu d) proponujemy wszystkie konieczne zabezpieczenia, które należy wykonać na obiekcie w celu jego zabezpieczenia. Zaproponowane zabezpieczenia budynku powinny uwzględniać możliwość korzystania z lokali mieszkalnych przez cały okres wykwaterowania budynku.**

- 11) Ostateczną ocenę stanu technicznego budynku
- 12) Załączniki do ekspertyzy (przez załączniki do ekspertyzy należy rozumieć protokoły z wykonanych badań laboratoryjnych w tym protokoły z badań mykologicznych i protokoły z prób wytrzymałościowych materiałów budowlanych, opinie geologiczne i geotechniczne, protokoły z przeprowadzonych inwentaryzacji kominiarskich oraz innych instalacji istniejących na budynku, itp.)
- 13) Część rysunkowa (należy dołączyć inwentaryzację budowlaną wykonaną zgodnie z punktem 4.1.1)

## **4.2 Etap II**

### **Projekt techniczny**

Projekt techniczny powinien być wykonany zgodnie z zapisami ujętymi w ekspertyzie budowlanej (punkt 10.1 wskazanego zakresu ekspertyzy budowlanej) tzn.: „Na prace ujęte w punkcie 10.1 sporządzany jest projekt techniczny. Zwiększenie zakresu projektu technicznego może nastąpić w wyniku wykazania w ekspertyzie innych niż wskazane w postanowieniu PINB nieprawidłowości na obiekcie budowlanym. Każdorazowo, o zwiększeniu zakresu projektu technicznego powinien być powiadomiony Inwestor, a zakres i sposób prac dodatkowych powinien być z nim uzgodniony. Zakres projektu technicznego może być również zwiększony o zakres prac budowlanych zawarty w punkcie 10.2 i w wyniku zapisów szczegółowego zakresu przedmiotu opracowania.”

Ponadto projekt techniczny należy wykonać w oparciu o obliczenia statyczne przedłożone w ekspertyzie budowlanej oraz o zaproponowane w niej rozwiązania techniczne. 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.

Projektu techniczny powinien zawierać:

- 1) Stronę tytułową
- 2) Szczegółowy spis treści
- 3) Właściwe uprawnienia budowlane oraz zaświadczeniem z PIIB
- 4) Oświadczenie o poprawności wykonania dokumentacji budowlanej
- 5) Podstawę opracowania  
(Należy podać numer zlecenia lub umowy, nr postanowienia PINB, ekspertyzę techniczną na podstawie, której został opracowany projekt oraz inne opracowania techniczne stanowiące podstawę do wykonania projektu technicznego)
- 6) Zakres projektu technicznego  
**(W punktach należy wypisać wszystkie prace budowlane przewidziane w projekcie technicznym, nie wyłączając prac odtworzeniowych, zabezpieczających i organizacyjnych związanych z prowadzeniem budowy. Wskazany zakres projektu powinien być podstawą do wykonania poprawnego kosztorysu inwestorskiego).**
- 7) Opis techniczny  
Opis techniczny powinien zawierać:
  - uszczegółowiony zakres prac budowlanych opracowany na podstawie ekspertyzy technicznej
  - szczegółowy opis rozwiązań technicznych oraz charakterystykę użytych materiałów budowlanych
  - technologię wykonania prac budowlanych
  - zakres zabezpieczeń wynikający z przepisów BHP (informacja BIOZ)
  - opis organizacji placu budowy konieczny do wykonania projektu (np. należy podać konieczność wykonania projektu zmiany organizacji ruchu, uzgodnienia zajęcia pasa drogowego, konieczność relokacji mieszkańców, zakres wygrodzenia terenu, konieczność wejścia na działki sąsiednie, itd.)
  - zakres wykonania dodatkowej dokumentacji budowy (np.: konieczność wykonania operatów i dodatkowych pomiarów geodezyjnych budynku, skanowania 3D elewacji budynku, badania kontrolne gruntu, itp.)

- 8) Dodatkowe obliczenia sprawdzające wynikające z wprowadzonych zmian projektowych w stosunku do ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej
- 9) Część graficzną
  - rzuty, przekroje i elewacje na których należy wskazać miejsca oraz opisać ogólny sposób wykonania projektowanych prac budowlanych. W przypadku prac o szacowanym przedmiarze, należy podać jego wielkość na rysunku. Wszystkie rysunki w tym elewacje na których planowane są prace budowlane powinny być zwymiarowane. Zwymiarowane powinny być również powierzchnie odnawianych tynków, powierzchnie wymienianych pokryć i poszyc dachowych itd. Wymiary przedstawione na rysunku powinny umożliwiać zdjęcie przedmiaru prac z wydrukowanego rysunku.
  - schematy montażowe poszczególnych konstrukcji wzmacniających, zabezpieczających oraz tych poddanych całkowitej wymianie
  - rysunki wykonawcze dla poszczególnych elementów wyżej wymienionych konstrukcji
  - zestawienia materiałowe uwzględniające podział na poszczególne pozycje projektowe
  - projekt regulacji podłączeń kanałów kominowych. W przypadku dużego zaciemnienia rysunków oraz bardziej skomplikowanych przebiegów kanałów wraz z ich rozbudową zaleca się wykonanie tego projektu na odrębnych rzutach budynku wraz z pokazaniem w przekroju pionowym miejsc i sposobu podłączenia kanałów 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.

**Projekt techniczny powinien być wykonany w sposób czytelny i jednoznaczny.**

**W przypadku budynków użytkowanych, nie przeznaczonych do wyburzenia, zaproponowane rozwiązania techniczne nie mogą pogarszać walorów użytkowych i estetycznych w/w budynków i powinny mieć charakter rozwiązań docelowych wydłużających okres użytkowania obiektu. W niektórych przypadkach dopuszcza się zastosowanie zabezpieczeń tymczasowych, ale każdorazowo należy uzgodnić ich zakres z Inwestorem lub zarządcą obiektu.**

**Rozwiązania techniczne oraz ich zakres, ujęty w projekcie technicznym dotyczącym budynków przeznaczonych do rozbioru powinien ograniczać się do niezbędnego minimum. Ponadto, jeżeli na budynku przeznaczonym do rozbioru nadal przebywają lokatorzy, sposób zabezpieczeń budynku powinien być tak zaprojektowany, aby umożliwić im użytkowanie lokali do momentu ich ostatecznego wykwaterowania.**

#### **4.3 Etap III**

Etap III obejmuje część kosztorysową oraz STWiORB. W zakres przedmiotu zamówienia wchodzi:

- Książka przedmiarów
- Kosztorys ślepy (nakładczy)
- Kosztorys inwestorski (szczegółowy)
- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

Sposób wykonania kosztorysu powinien umożliwić Inwestorowi łatwe zaplanowanie etapowania prowadzenia prac budowlanych. W związku z tym opracowanie kosztorysowe powinno być podzielone na działy zgodnie z rodzajami projektowanych prac oraz technologią i kolejnością ich wykonania. Ponadto W kosztorysie powinny pojawić się działy związane z organizacją placu budowy, dodatkowymi zabezpieczeniami wynikającymi z przepisów BHP, dodatkowymi opracowaniami projektowymi np.: projekt zmiany organizacji ruchu lub skanowania 3D elewacji frontowych, prace związane z opomiarowaniem budynku itp.

## **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:**    **Budynki, frontowy oraz lewa oficyna położone w Łodzi, ul. Gdańska 66;**  
**dz. nr ewid. 258, obręb P-19; identyfikator: 106104\_9.0019.258;**

#### **5.1 Etap I**

5.1.1 Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4.1.1 OPZ. Obowiązkowo dla przedmiotowej inwentaryzacji należy określić przyległości i zależności konstrukcyjne pomiędzy budynkami sąsiednimi (dotyczy to również budynków położonych na działkach sąsiednich).

Zakres części rysunkowej inwentaryzacji powinien obejmować nie mniej niż:

- |   |            |
|---|------------|
| - rzut piwnic                                     | skala 1:50 |
| - rzut kondygnacji użytkowych                     | skala 1:50 |
| - rzut strychu i poddasza użytkowego              | skala 1:50 |
| - rzut więźby dachowej                            | skala 1:50 |
| - rzut dachów                                     | skala 1:50 |
| - przekrój poprzeczny przez klatki schodowe       | skala 1:50 |
| - elewacje budynku                                | skala 1:50 |
| - zestawienie stolarki okiennej                   |            |
| - zestawienie stolarki drzwiowej części wspólnych |            |

Przekazaną w wersji elektronicznej inwentaryzację należy przerysować do modelu i uzupełnić o zakres inwentaryzacji wskazany w punkcie 4.1.1., a w szczególności należy ją uzupełnić o inwentaryzację podłączeń kanałów kominowych zgodnie z wytycznymi wskazanymi w punkcie 9). Poza tym inwentaryzację należy uzupełnić o konstrukcję oraz uszkodzenia i wady budynku.

W szczególności należy określić dokładną głębokość posadowienia fundamentów przedmiotowego budynku i budynków przyległych, konstrukcję skrajnych wykuszy frontowych budynku oraz więźby dachowej.

5.1.2 Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4.1.2 OPZ. Ponadto w nawiązaniu do punktu 4.3 zakresu ekspertyzy budowlanej, w niniejszym opracowaniu należy ująć:

- a) ocenę elementów budynku budzących wątpliwość organu nadzoru budowlanego
- b) ocenę elementów budynku uszkodzonych i mających wpływ na jego bezpieczeństwo ujawnionych na etapie inwentaryzacji
- c) ocenę elementów budynku, które są przedmiotem dodatkowego zakresu zamówienia inwestorskiego:
  - ściany piwnic w zakresie zarysowań i pęknięć jakie mogły się pojawić na etapie wykonania iniekcji gruntowej podczas budowy tunelu wielośrednicowego
  - stropy budynku w tym konstrukcja wykuszy, sposób oparcia stropów przy budynkach sąsiednich oraz stan stropów nad piwnicami i związanym z tym uszkodzeniem podłogi parteru
  - konstrukcja biegów i podestów schodowych
  - konstrukcja więźby dachowej wraz z poszyciem i pokryciem (z uwagi na mansardową konstrukcję dachu zamawiający oczekuje przedstawienie dokumentacji fotograficznej wykonanej za pomocą drona)
  - ściany poprzeczne budynków przylegające do ścian budynków sąsiednich

Dla stropów budynku należy wykonać mapę ugięć i poziomów osadzenia belek stropowych. Wymóg konieczny ze względu na wykonanie pod budynkiem iniekcji gruntowych

Dla celów wykonania decyzji PINB należy wskazać zakres koniecznych wysiedleń mieszkańców w celu realizacji zakresu projektu technicznego (np. należy wskazać wysiedlenie poddasza w celu wykonania napraw lub częściowej wymiany więźby dachowej)

Ponadto w ekspertyzie technicznej należy uwzględnić wpływ wykonywanego tunelu wielośrednicowego na statykę swobodnych ścian porzecznych budynku.

## 5.2 Etap II

Projekt techniczny powinien być wykonany zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4.2 OPZ. Zakres projektu technicznego powinien odpowiadać zakresowi zaleceń z ekspertyzy technicznej dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji budynku oraz zaleceń dodatkowych dotyczących:

- projektu zagospodarowania terenu w zakresie remontu nawierzchni oraz nowych spadków terenu (zlewni wód opadowych)
- wykonania docelowych konstrukcji usztywniających dla swobodnych ścian poprzecznych. Przy projektowaniu konstrukcji usztywniających należy uwzględnić współpracę tarczy stropowych. W projekcie tych wzmocnień dopuszcza się konstrukcję stalową, żelbetową lub mieszaną.
- wymiany stropu nad piwnicami ze względu na podsadzenie iniekcją ścian nośnych budynku i nierówności podłóg w parterze oraz zaawansowaną korozję belek stalowych stropów odcinkowych piwnic. Wymianę stropu należy wykonać na strop żelbetowy gęstożebrowy w klasie odporności ogniowej R120
- wzmocnienia lub przemurowania filarków międzyokiennych wykuszy frontowych
- projektu regulacji połączeń kominowych z ewentualną dobudową brakujących przewodów kominowych. Opracowanie regulacji i przebudowy powinno uwzględniać układ koncepcyjny przebudowy budynku.
- naprawy gzymsów i cokołów ceglanych
- usunięcia zbędnych belek stalowych z elewacji podwórza oraz wykonanie przemurowań filarków międzyokiennych
- wymiany uszkodzonych nadproży na nowe żelbetowe lub stalowe w zależności od miejsca w budowaniu
- wykonania nowych zadaszeń wykuszy frontowych i od strony podwórza
- wykonania na całym obiekcie tynków zewnętrznych cementowych kat.III
- wymiany obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych w zakresie wskazanym w ekspertyzie
- wymiany pokrycia i poszycia dachowego oraz naprawa dachówki na mansardzie
- wykonania nowych schodów oraz wejść do piwnic budynku
- udrożnienia kanalizacji deszczowej oraz wymianie przykanalików podejść pod rury spustowe
- wymiany starej stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych wraz z bramą wjazdową (stolarka zabytkowa drzwiowa powinna być zachowana w całości natomiast wymianę okien na nowe należy zaprojektować zgodnie z wytycznymi WUOZ.
- impregnacji istniejących konstrukcji drewnianych

W obiekcie nie przewiduje się wykonywania prac zabezpieczających a tylko prace naprawcze i renowacyjne. Prace naprawcze w razie konieczności powinny również obejmować wymianę w całości uszkodzonych elementów.

Koncepcja przebudowy budynku będzie stanowić podstawę do planowanego projektu budowlanego przebudowy niniejszego budynku. Powinna uwzględniać projektowane w projekcie technicznym rozwiązania konstrukcyjne oraz projekt regulacji i przebudowy połączeń kominowych. W koncepcji przebudowy należy pokazać układ nowych mieszkań wraz z przebudową węzłów sanitarnych i kuchni. Rysunki koncepcyjne powinny obejmować rzuty wszystkich siedmiu kondygnacji budynku w tym piwnic i strychu. Do koncepcji przebudowy budynku należy opracować również program funkcjonalno-użytkowy. Do OPZ-tu załączono szkic przedstawiający planowany podział pojedynczej kondygnacji na lokale mieszkalne.

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

### 5.3 Etap III

Część kosztorysową należy wykonać zgodnie z punktem 4.3 OPZ. Opracowanie kosztorysowe należy rozdzielić merytorycznie na działy wynikające z technologii prowadzonych prac budowlanych, która została opisana w projekcie technicznym.

- Książka przedmiarów
- Kosztorys ślepy (nakładczy)
- Kosztorys inwestorski (szczegółowy)
- Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych

## 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
- uzyskanie wytycznych do projektu u WUOZ

Uzgodnienia dokumentacji budowlanej leżące po stronie Zamawiającego:

- uzgodnienie ze służbami WUOZ
- uzgodnienie ze służbami PINB

**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 - (70 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 14 dni. Całkowity czas przeznaczony na uzgodnienia 3 x 14 dni = 42 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](mailto:r.gurdziolek@zlm.lodz.pl), [a.rosinski@zlm.lodz.pl](mailto:a.rosinski@zlm.lodz.pl)

### Ostateczny czas realizacji zlecenia

$$\Sigma = 28 + 70 + 14 + 42 = 154 \text{ dni}$$

Po zsumowaniu okresów realizacji i uzgodnień ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 154 dni** od momentu podpisania ostatecznej umowy na wykonanie prac projektowych.

Przekazanie i odbiór dokumentacji będzie mogło nastąpić tylko i wyłącznie po okazaniu przez wykonawcę ostatecznego uzgodnienia dokumentacji budowlanej. Przekazanie i odbiór dokumentacji zostaną protokołem podpisanym przez inspektora nadzoru inwestorskiego lub inną upoważnioną do tego osobę.

**Uzgodnienie dokumentacji może nastąpić w formie elektronicznej. W tym przypadku, do składanej dokumentacji budowlanej należy załączyć wydruk z korespondencji mailowej potwierdzony za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.**

## 8. Wymagania zamawiającego dotyczące zakresu i formy dokumentacji budowlanej

Zamawiający oczekuje zaprojektowania prac budowlanych w taki sposób, który pozwoli na ich bezkolizyjną realizację, biorąc pod uwagę obiektywne trudności występujące na danym obiekcie, np.: użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

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
- 4 egz. projektu technicznego
- 3 egz. koncepcji przebudowy budynku
- 1 egz. książki przedmiarów
- 1 egz. kosztorysu ślepego (nakładczego)
- 1 egz. kosztorysu inwestorskiego (szczegółowego)
- 1 egz. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)



Wersja elektroniczna powinna zawierać:

3 egz. płyty CD lub 1 egz. innego nośnika danych cyfrowych (np. USB). Dokumentacja w wersji elektronicznej powinna być załączona zarówno w formatach edytowalnych jak również w wersji nieedytowalnej umożliwiającej zamieszczenie jej na stronie internetowej.

Pliki edytowalne powinny mieć następujące formaty: plik w formacie źródłowym [\* .dwg] dla programu AUTOCAD, pliki w formatach źródłowych [\* .xlsx] i [\* .docx] dla pakietu OFFICE i w formacie źródłowym ATH/KST/... – dla programów kosztorysowych NORMA PRO/EXPERT.

Pliki nieedytowalne powinny mieć format plików [\* .PDF]

## 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 techniczne w budownictwie, a w szczególności posiadać uprawnienia w zakresie projektowania architektonicznego i konstrukcyjno-budowlanego bez ograniczeń oraz 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