



**ZARZĄD  
LOKALI  
MIEJSKICH.**

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **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:** **ul. Drewnowska 2 w Łodzi**

**OPRACOWAŁ:**

St. Specjalista  
Artur Rosiński

**Łódź, Lipiec 2023**

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Przedmiotem Zamówienia jest opracowanie w trzech etapach:**

## **Etap 1. (Do pozwolenia na budowę)**

- 1) Ewentualne uzupełnienie inwentaryzacji budowlanej do celów projektowych (w zakresie niezbędnym dla opracowania dokumentacji projektowej);
- 2) Projekt zagospodarowania terenu [PZT] (mapa do celów projektowych);
- 3) Projekt Architektoniczno – Budowlany [PAB] przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego;
- 4) Projekt szachtu dla bezkolizyjnego prowadzenia instalacji [z ulicy do budynku, klatki schodowej od piwnicy po dach, z klatki do lokali];
- 5) Koncepcja przebudowy budynku – wydzielenia lokali mieszkalnych (czas realizacji 14 dni)
- 6) Uzgodnienia z zamawiającym – zatwierdzenie koncepcji (czas do 5 dni roboczych)

## **Etap 2. (Projekty techniczne – konstrukcyjne – wykonawcze)**

- 7) Ekspertyza [Konstrukcyjno-Budowlana] o stanie technicznym budynku wraz z określeniem możliwości przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego;
- 8) Badania geologiczne - Pomiary geodezyjne, badanie gruntu wraz ze sporządzeniem raportu;
- 9) Projekt Techniczny [PT] przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (w oparciu o zatwierdzoną koncepcję – wydzielenia lokali mieszkalnych);

Projekty branżowe:

- 10) Projekty budowy instalacji: ciepłej wody z cyrkulacją, zimnej wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, kanalizacji deszczowej, samodzielnej instalacji ppoż. wodnej;
- 11) Projekt budowy instalacji: elektrycznych 230V, niskoprądowych teletechnicznych, szachtu dla bezkolizyjnego prowadzenia instalacji teletechnicznych;
- 12) Projekt wentylacji;
- 13) Uzgodnienia ppoż. wraz z opracowaniem projektu zabezpieczeń ppoż. o ile zajdzie taka konieczność.
- 14) Projekt budowy węzła CO;

## **Etap 3 (specyfikacje, kosztorysy, nadzór autorski)**

- 15) Kosztorysy Inwestorskie wraz z przedmiarami [ogólnobudowlane i branżowe];
- 16) Opracowanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);
- 17) **Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków, jest obiektem zabytkowym;**
- 18) **Dla obszaru i budynku uchwalony został plan zagospodarowania przestrzennego;**
- 19) Czynności administracyjno - prawne
- 20) Nadzór autorski;

**Wymagane uprawnienia:** Uprawnienia do projektowania w specjalności: architektonicznej, konstrukcyjno – budowlanej bez ograniczeń oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Dla projektów instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń, wymagane są odpowiednio uprawnienia: telekomunikacyjne, ciepłne, wentylacyjne, wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne bez ograniczeń oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. (Art. 14 Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. - Dz.U. 1994 Nr 89 poz 414. Z późn. zm.)

**Zakres robót do wykonania – etap I (45 dni):**

- 1) Ewentualne uzupełnienie inwentaryzacji budowlanej do celów projektowych (w zakresie niezbędnym dla opracowania dokumentacji projektowej);
- 2) Projekt zagospodarowania terenu [PZT] (mapa do celów projektowych);
- 3) Projekt Architektoniczno – Budowlany [PAB] przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego;
- 4) Projekt szachtu dla bezkolizyjnego prowadzenia instalacji [z ulicy do budynku – klatki schodowej od piwnicy po dach, z klatki schodowej do lokali];
- 5) Koncepcja przebudowy budynku – wydzielenia lokali mieszkalnych (czas realizacji 14 dni)
- 6) Uzgodnienia z zamawiającym – zatwierdzenie koncepcji (czas do 5 dni roboczych)

Przesłanie do uzgodnienia w wersji pdf dokumentacji Zamawiającemu na wskazane adresy e-mail: [a.rosinski@zlm.lodz.pl](mailto:a.rosinski@zlm.lodz.pl) i [j.bogusiak@zlm.lodz.pl](mailto:j.bogusiak@zlm.lodz.pl)

Zamawiający oczekuje jak najszybszego opracowania koncepcji przebudowy budynku wraz z wydzieleniem lokali mieszkalnych oraz przekazania ww. opracowania w celu przeprowadzenia uzgodnień, wniesienia korekt czy

zaakceptowania. Określone terminy tj. 14 dni dla opracowania koncepcji oraz 5 dni dla uzgodnień nie przedłużają przewidzianego czasu wykonania pierwszego etapu prac projektowych.

Dokumentacja projektowa w celu uzyskania Pozwolenia na Budowę oraz uzgodnienia z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winna być gotowa do 45 dni od dnia podpisania umowy.

### Zakres robót do wykonania – etap II (50 dni):

- 7) Ekspertyza [Konstrukcyjno-Budowlana] o stanie technicznym budynku wraz z określeniem możliwości przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego;
- 8) Badania geologiczne - Pomiary geodezyjne, badanie gruntu wraz ze sporządzeniem raportu;
- 9) Projekt Techniczny [PT] przebudowy i modernizacji budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (w oparciu o zatwierdzoną koncepcję – wydzielenia lokali mieszkalnych);

Projekty branżowe:

- 10) Projekty budowy instalacji: ciepłej wody z cyrkulacją, zimnej wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, kanalizacji deszczowej;
- 11) Projekt budowy instalacji: elektrycznych 230V, niskoprądowych teletechnicznych, szachtu dla bezkolizyjnego prowadzenia instalacji teletechnicznych;
- 12) Projekt wentylacji (z ewentualnym oddymianiem klatki schodowej);
- 13) Uzgodnienia ze specjalistą ppoż. wraz z opracowaniem projektu zabezpieczeń ppoż. o ile zajdzie taka konieczność.
- 14) Projekt budowy węzła CO;

### Zakres robót do wykonania – etap III (14 dni):

Etap 3 (specyfikacje, kosztorysy, nadzór autorski)

- 15) Kosztorysy Inwestorskie wraz z przedmiarami [ogólnobudowlane i branżowe];
- 16) Opracowanie Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);
- 17) **Budynek znajduje się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków, jest obiektem zabytkowym;**
- 18) **Dla obszaru i budynku uchwalony został plan zagospodarowania przestrzennego;**
- 19) Czynności administracyjno - prawne
- 20) Nadzór autorski;

dotyczących budynków: frontowego mieszkalnego, wielorodzinnego oraz gospodarczego przy ul. Drewnowskiej 2 w Łodzi.

Parametry obiektów:

Budynek	Kubatura [m <sup>3</sup> ]	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
Frontowy – b. mieszkalny	4685,00	251,00	742,00
Poprzeczna oficyna – b. gospodarczy	353,00	107,00	86,00
Σ	5038,00	358,00	828,00

**Ewentualne uzupełnienie inwentaryzacji budowlanej (do celów projektowych zakresie niezbędnym dla opracowania ekspertyzy, dokumentacji projektowej), obejmuje np.:**

- rzuty kondygnacji z trzonami kominowymi – nadziemne i podziemne;
- rzut konstrukcji dachu – więźby dachowej, dachu;
- przekroje: podłużne i poprzeczne przez klatkę schodową;
- elewacje, szczegółowa inwentaryzacja elewacji budynku frontowego;
- szczegółowa inwentaryzacja detali architektonicznych;
- dokumentacja fotograficzna;
- szczegółowe opisanie i zwiarytowanie elementów konstrukcji, detali konstrukcyjnych i architektonicznych;

**Ekspertyza budowlana - konstrukcyjna obejmuje m.in:**

- oględziny i badanie stanu technicznego obiektu a w szczególności jego elementów konstrukcyjnych,
- opis i analizę stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określenie rodzaju i stopnia zużycia,
- obliczenia statyczne sprawdzające wytrzymałość i nośność elementów konstrukcji budynku wraz z ich analizą,
- wnioski końcowe i zalecenia dotyczące pozostawienia, naprawy lub wymiany poszczególnych elementów budynku czy przeznaczenie do rozbiórki,

**- W sposób szczególny należy dokonać oceny stanu technicznego fundamentów. Przebudowa z modernizacją obiektu budowlanego doprowadzi do zwiększenia obciążeń, które fundamenty przekażą na grunt.**

**Przykładowy zakres ekspertyzy:**

- przedmiot i zakres opracowania,
- opis badanego budynku (obiektu), kubatura, powierzchnia zabudowy, użytkowa, rok budowy, opis architektoniczny,
- opis posadowienia budynku (obiektu), rozwiązania konstrukcyjne,
- szkice, rysunki badanych elementów, dokumentacja fotograficzna,
- opis badanych elementów, rozwiązań, odkrywek, przeprowadzonych badań,
- wyniki badań, obliczenia i ich analiza, rysunki,
- analiza i ocena przyczyn powstałych uszkodzeń,
- zalecenia koniecznych zabezpieczeń, napraw, wzmocnień, osuszenia, odgrzybienia, wyłączenie z eksploatacji, przeznaczenie do rozbiórki, sposób postępowania w stosunku do elementów konstrukcyjnych znajdujących się w złym (słabym) stanie technicznym, itp.,
- wnioski końcowe,
- wykonanie niezbędnych odkrywek (stropy, fundamenty, itp....),
- ~~analiza ekonomiczna opłacalności wykonania remontu.~~

**Badania geologiczne** (przyjęto wykonanie 4 otworów) wraz ze sporządzaniem raportu.

Poz.	Opis czynności
1	2
<b>1. Prace polowe</b>	
1	Wizja lokalna terenu
2	Wyznaczenie otworów
3	Nadzór nad robotami geologicznymi
4	Profilowanie otworów
5	Pomiar zwierciadła wody gruntowej za każdy
6	Obmiar robót wiertniczych
7	Wiercenie w gruncie przy użyciu sprzętu mechanicznego - kat IV

<b>2. Prace kameralne</b>	
8	Opracowanie tekstu dokumentacji wierceń
9	Opracowanie tekstu opinii geotechnicznej
10	Opracowanie metryki otworu
11	Analiza i zestawienie graficzne wyników
12	Opracowanie profili geologicznych
13	Wniesienie otworów na pokład topograficzny
14	Prace kreślarskie

15	Wykonanie pomiaru pH i aktywności korozyjnej metodą induktorową i Hellig'a
----	--

16	Organizacja i likwidacja robót - opracowanie harmonogramu
----	---

**Zakres i zawartość projektu** architektoniczno - budowlanego, konstrukcyjnego i instalacyjnego, wchodzących w skład projektu budowlanego zostały określone w rozporządzeniach Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z dnia 18 września 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jedn. tekst Dz.U. z dnia 7 czerwca 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z dnia 18 marca 2015 r. poz. 376 z późn. zm.).

**Zamawiający oczekuje wydzielenia maksymalnej ilości lokali mieszkalnych na każdej z kondygnacji.**

**Struktura lokali mieszkalnych: jedno/dwupokojowe, kuchnia/aneks kuchenny, łazienka z wc, komunikacja.**

**Na kondygnacji parteru wszystkie lokale winny zostać dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ułatwienia dla niepełnosprawnego mają również objąć dostęp do budynku, klatki schodowej, lokalu (w zależności od potrzeb – przyjętego rozwiązania).**

## **Wymagane projekty branżowe.**

### **Instalacje:**

- centralnego ogrzewania wodnego,
- wody ciepłej ogólnego przeznaczenia z cyrkulacją,
- zimnej wody ogólnego przeznaczenia,
- kanalizacja sanitarna grawitacyjna,
- kanalizacja deszczowa,
- samodzielna instalacja ppoż. wodna.

### **Instalacje elektryczne i niskoprądowe:**

- oświetlenie ogólne podstawowe,
- oświetlenie awaryjne – ewakuacyjne,
- gniazd wtyczkowych jednofazowych 230V,
- telekomunikacyjne,
- bramofon/domofon,
- anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych.

- szacht dla bezkolizyjnego prowadzenia instalacji – z ulicy do klatki schodowej od piwnicy po dach i z klatki schodowej lokali  
– niezależnych operatorów – tv, Internet, ...

### **Projekt węzła C.O.**

### **Projekt Wentylacji (z ewentualnym odymianiem klatki schodowej).**

**Uzgodnienia ze specjalistą zabezpieczeń ppoż. wraz z opracowaniem projektu o ile zajdzie taka konieczność.**

Wykonawca opracuje Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót wynikającą ze zleconego zakresu prac projektowych.

Wykonawca opracuje kosztorysy inwestorskie wraz z przedmiarem robót – należy ująć wszystkie niezbędne prace – czynności niezbędne dla realizacji zaprojektowanych robót.

Uzgodnienia ze służbami Ochrony Zabytków prowadzi Zamawiający.

**W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, poprawek lub uzupełnień w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej, w skutek prowadzonych uzgodnień (ŁWKZ lub WUiA) na żądanie Zamawiającego Wykonawca w ciągu 14 dni opracuje i wprowadzi wymagane zmiany – poprawki – uzupełnienia itp.**

**Wykonać czynności związane z prowadzeniem nadzoru autorskiego.**

### **UWAGI!**

1. Posiadana dokumentacja techniczna zostanie udostępniona po zawarciu umowy (w tym .pdf oraz .dwg).
2. Zamawiający dopuszcza płatność podzieloną – każdorazowo po zakończeniu prac projektowych dla danego ETAPU.
  - Za pierwszy etap 30 %,
  - Za drugi etap 60 %,
  - Za trzeci etap 10 %,
3. W ocenie Zamawiającego prace ETAPU I oraz ETAPU II mogą być prowadzone równolegle.

**Wykonawca zobowiązany jest do:**

1. Wykonania dokumentacji projektowej, zgodnie ze sztuką i obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, przez osoby posiadające wymagane przygotowanie zawodowe.
2. **Dokumentację projektową należy uzgodnić z Zamawiającym oraz przekazywać w wymaganym etapie i terminie.**

**Forma opracowania dokumentacji:**

1. Wersja papierowa: Ekspertyza – 4 egz.; Projekty - 6 egz.; Inwentaryzacja, Kosztorysy inwestorskie, przedmiary robót, STWiOR – 2 egz.
2. Wersja elektroniczna: 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 [.pdf].

**Płatności:** Zgodnie z zawartą umową.

Poglądowe zdjęcia obiektów:



