



**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. Struga 38**  
**dz. nr ewid. 199/3; obręb P-20;**  
**identyfikator: 106104\_9.0020.199/3**

### **OPRACOWAŁ:**

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

**Łódź, 28 marzec 2025**

# OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

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

- ~~Inwentaryzacja budowlana opracowana przez ... z dnia ... r.~~
- ~~Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana opracowana przez ... z dnia ... r.~~
- Protokół z przeglądu budowlanego 5-cio letniego – nr 433/2023 z maja 2023r.
- Protokół z przeglądu budowlanego rocznego – nr 447/Zachód/G+SP z maja 2024r.
- Protokół z przeglądu kominarskiego – nr 441324/2024 z dnia 11.04.2024r.
- Protokół z przeglądu kominarskiego – załącznik graficzny, stan na 22.03.2024r.
- Protokół z przeglądu kominarskiego – zalecenia kominarskie z dnia 28.02.2024r.
- ~~Protokół z przeglądu instalacji gazowej~~
- ~~Protokół z przeglądu instalacji elektrycznej~~
- Dokumentacja archiwalna wod.-kan. ZWIK

## 2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie projektu architektoniczno-budowlanego wraz z projektami technicznymi dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w Łodzi przy ul. Struga 38. Cały budynek frontowy wraz z oficynami są obiektami pięciokondygnacyjnymi podpiwniczonymi. Ostatnią kondygnację całości kamienicy stanowi poddasze użytkowe.

Zakres ochrony konserwatorskiej:

**Budynek znajdują się na terenie objętym ochroną Konserwatora Zabytków „Dzielnica Wiązowa 1865”**

**Cały budynek mieszkalny jest obiektem zabytkowym ewidencjonowanym**

Stan własności obiektu: **własność, współwłasność, prywatna z zarządzie ZLM**  
Rejon obsługi najemców: „Zachód”  
Plany inwestorskie: **zabezpieczenie, remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa**

**Parametry obiektu:**

Budynek	Kubatura [m³]	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa [m²]
Budynek frontowy	11 593*	542*	
Σ	11 593*	542*	

\* wielkości szacowane

## 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

Etap II

- Koncepcja projektowa przebudowy, ~~rozbudowy lub nadbudowy~~ i remontu budynku
- ~~Ekspertyza dotycząca ochrony przeciwpożarowej~~
- Projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektami technicznymi

Etap III

- Książka przedmiarów
- Kosztorys ślepy (nakładczy)
- Kosztorys inwestorski (szczegółowy)
- Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB);

**Uwaga:**

**Dokumentację projektową należy przygotować przy następujących założeniach:**

- oficyna poprzeczna na czas wykonywania prac budowlanych zostanie w całości wykwaterowana
- oficyny boczne na czas budowy pozostaną zamieszkałe w zakresie nie większym niż obecny
- wszystkie wolne lokale na obiekcie zostaną przebudowane lub wyremontowane w ramach projektowanych prac budowlanych
- nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania ani zwiększenia ilości lokali mieszkalnych

---

## 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; **Jeżeli budynek wybudowany jest w granicach posesji lub w odległości mniejszej niż 4m od jej granicy, to na wszystkich rzutach kondygnacji należy pokazać budynki przyległe, oraz granice nieruchomości.**

Na poszczególnych rzutach kondygnacji należy nanieść i opisać: konstrukcję ścian, słupów, nadproży, podciągów, stropów oraz klatki schodowej; wysokości pomieszczeń; wymiary otworów okiennie-drzwiowych wraz z wysokościami parapetów i przejść komunikacyjnych; miejsce montażu elementów wykończenia technicznego budynku lub lokalu tj.: misek ustępowych, bidetów, umywałek, 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 posadzek;

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) inwentaryzację 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 nadziemnych, 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 stopnie, 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 okiennie-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.

**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 powinna stanowić podstawę do opracowania projektu architektoniczno-budowlanego i projektów technicznych obejmujących swym zakresem konkretne rozwiązania techniczne mające na celu poprawę bezpieczeństwa i użytkowanie budynku.

**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, rodzaje i numery protokołów z przeglądów okresowych, nazwy użytych do ekspertyzy dokumentacji archiwalnych itp.)
  - 4.3 zakres opracowania (**W zakresie opracowania należy ogólnie wskazać, ujawnione na etapie inwentaryzacji wady, mające wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji oraz na estetykę budynku.**  
**Ponadto należy podać zakres wynikający z zamówienia, który został wskazany przez Inwestora w szczegółowym opisie zamówienia punkt 5 OPZ.)**
  - 4.4 cel opracowania (W punkcie należy podać ogólne plany inwestorskie wynikające z OPZ str.2 oraz inne cele wynikające z bieżących ustaleń z Inwestorem)
  - 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, należy rozszerzyć zakres obliczeń o te elementy.**

- 
- 8) Określenie stopnia zużycia technicznego
  - 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.  
W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, we wnioskach należy odnieść się do możliwości wykonania tych prac na obiekcie, a następnie należy podać uwarunkowania techniczne i prawne, które trzeba spełnić, aby móc zrealizować zamierzenie budowlane.
  - 10) Zalecenia  
Zalecenia powinny określać sposób działania i zakres prac budowlanych, które miałyby na celu zapewnienie bezpiecznego użytkowania budynku w stanie istniejący. Podane w ekspertyzie zalecenia mogą mieć charakter zaleceń alternatywnych, na podstawie których zostanie określony zakres projektu architektoniczno-budowlanego i projektów technicznych. 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 zapewniają jego bezpieczne użytkowanie.  
10.2 Prace budowlane uzupełniające, mające wpływ na walory użytkowe, funkcjonalność budynku, jego estetykę oraz wydłużenie okresu eksploatacji.

**Uwaga dotycząca obiektów, w których ujawniły się wady konstrukcyjne na etapie wykonywania ekspertyzy budowlanej:**  
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) wypisujemy 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.

W przypadku stwierdzenia przed-awaryjnego lub awaryjnego stanu technicznego budynku należy określić stopień zużycia technicznego oraz opracować analizę opłacalności remontu. W przypadku wykazania opłacalności remontu należy kontynuować opracowywanie dokumentacji budowlanej. W przeciwnym przypadku prace projektowe należy zakończyć na etapie ekspertyzy budowlanej. Rozliczenie za wykonane prace nastąpi na podstawie wyceny ofertowej oraz postanowień zawartej umowy. Wszystkie decyzje muszą być podjęte w porozumieniu z Inwestorem.

- 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 kominarskich 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**

### **4.2.1 Koncepcja projektowa przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku**

Koncepcję należy wykonać w oparciu o zalecenia wynikające z ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej oraz w oparciu o szczegóły zamówienia opisane w punkcie 6 OPZ. Ponadto założenia przedstawione w koncepcji projektowej powinny być zgodne z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami oraz obowiązującymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, należy na etapie koncepcji wskazać zakres uzyskania koniecznych odstępstw od przepisów technicznych, w celu zrealizowania zadania (jeżeli będą konieczne)

### **4.2.2 Ekspertyza dotycząca ochrony przeciwpożarowej**

Ekspertyza pożarowa powinna być wykonana na podstawie przedstawionej koncepcji przebudowy i remontu oraz powinna być zgodna z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. z późniejszymi zmianami, obowiązującymi warunkami technicznymi, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ustawą o ochronie przeciwpożarowej oraz innymi obowiązującymi aktami prawnymi.

### **4.2.3 Projekt zagospodarowania terenu**

Projekt zagospodarowania terenu powinien być wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z późniejszymi zmianami. Minimalny zakres projektu zagospodarowania terenu ujęto w punkcie 5 OPZ.

#### 4.2.4 Projekt architektoniczno-budowlany

Projekt architektoniczno-budowlany powinien być wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z późniejszymi zmianami. Zakres projektu architektoniczno-budowlanego powinien zawierać zalecenia ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej oraz zakres zamówienia ujęty w punkcie 5 OPZ.

#### 4.2.5 Projekty techniczne

Projekty techniczne obejmujące branże: architektoniczną, konstrukcyjną, sanitarną, elektryczną i drogową, powinny być wykonane zgodnie z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym. Dopuszcza się wprowadzenie zmian w projektach technicznych w odniesieniu do projektu architektoniczno-budowlanego, pod warunkiem, iż wprowadzone zmiany będą w zakresie zmian nieistotnych dla uzyskanej decyzji pozwolenia na budowę. W przypadku konieczności dokonania zmian rozwiązań technicznych w stosunku do rozwiązań zawartych w ekspertyzie i w projekcie architektoniczno-budowlanym, zakres projektu technicznego należy rozszerzyć o dodatkowe obliczenia w zakresie wprowadzonych zmian.

Poza tym Projekt 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 autora i tytuł projektu architektoniczno-budowlanego oraz datę jego wykonania)
- 6) Zakres zmian nieistotnych w stosunku do projektu architektoniczno-budowlanego (jeżeli występują)
- 7) 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 kosztorysu inwestorskiego.)**
- 8) Opis techniczny  
Opis techniczny powinien zawierać:
  - uszczegółowiony zakres prac budowlanych
  - 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.)
- 9) Dodatkowe obliczenia sprawdzające wynikające z wprowadzonych zmian projektowych w stosunku do projektu architektoniczno-budowlanego
- 10) 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 instalacji i konstrukcji wzmacniających, zabezpieczających oraz tych poddanych całkowitej wymianie
  - rysunki wykonawcze dla poszczególnych konstrukcji i instalacji
  - zestawienia materiałowe uwzględniające podział na poszczególne pozycje projektowe
  - projekt regulacji połączeń 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 okiennie-drzwiowej, detale montażu balustrad, detale obróbek blacharskich, detale prowadzenia instalacji itp.
- 11) Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu technicznego. W oświadczeniach dla poszczególnych branż należy podać zakres wykonanych projektów technicznych.

Projekty techniczne powinny być wykonane w sposób czytelny i jednoznaczny. Ponadto 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.

#### 4.3 Etap III

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

- Książka przedmiarów
- Kosztorys ślepy (nakładczy)
- Kosztorys inwestorski (szczęgółowy)
- 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 wymaganego zakresu prac budowlanych wskazanego przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi. **Niniejszy zakres nie obejmuje prac ujawnionych na etapie wykonywania ekspertyzy konstrukcyjno-budowlanej, lecz nie zwalnia to wykonawcy z ich wykonania.**

**Nieruchomość:** Budynek, oficyny poprzecznej oraz lewej i prawej oficyny położone w Łodzi przy ul. Struga 38; dz. nr ewid. 199/3, obręb P-20; identyfikator: 106104\_9.0020.199/3;

### 5.1 Etap I

#### 5.1.1 Inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana

Inwentaryzacja powinna być wykonana zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4.1.1 OPZ jako inwentaryzacja szczegółowa. 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:

- rzuty piwnic	skala 1:50
- rzuty kondygnacji użytkowych	skala 1:50
- schematy konstrukcyjne stropów wraz z podciągami i nadprożami	skala 1:100
- rzuty strychów i poddaszy użytkowych	skala 1:50
- rzuty więźby dachowej	skala 1:50
- rzuty dachów	skala 1:100
- Przekroje poprzeczne przez klatki schodowe	skala 1:50
- Przekroje poprzeczne przez części mieszkalne	skala 1:50
- Elewacje budynku	skala 1:100
- Zestawienie istniejącej stolarki okiennie-drzwiowej	

#### Uwaga:

**W celu weryfikacji zainwentaryzowanej konstrukcji budynku wymagane jest naniesienie na rysunki inwentaryzacyjne jego osi konstrukcyjnych. Osi konstrukcyjne powinny być oznaczone. Zaleca się, aby w wersji elektronicznej (\*.dwg) układ osi konstrukcyjnej był zablokowany w celu uniknięcia błędów rysunkowych i poprawnej analizy konstrukcji.**

#### 5.1.2 Ekspertyza konstrukcyjno-budowlana

Ekspertyza 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:

- ocenę stanu technicznego podłoża gruntowego w pobliżu uszkodzonych ścian południowych. Jeżeli będzie możliwość należy wykonać odwiert kontrolny na podwórzu przy klatce schodowej oficyny poprzecznej oraz odwierty na działkach sąsiednich w linii ściany południowej. (Na odwierty na działkach sąsiednich należy uzyskać zgody od ich zarządcy).
- operat geodezyjny obejmujący siatkę odchyleń pionowych, ścian południowych budynku
- ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych w tym: dachu wraz z więźbą dachową, stropów, podciągów, nadproży, ścian, trzonów kominowych i fundamentów budynku
- ocenę stanu technicznego stalowych ściąąg zabezpieczających założonych na południowo zachodnim fragmencie budynku oraz ich wpływ na stan techniczny ścian konstrukcyjnych budynku
- ocenę stanu technicznego elementów wykończenia budynku takich jak: malatura, tynki, obróbki, parapety wewnętrzne, posadzki, sztukaterię, poszycia dachu itp. w zakresie powierzchni wspólnych oraz wolnych lokali
- ocenę stanu technicznego elementów zamocowanych do budynku w tym: barierki, anten, reklam itp.
- ocenę stanu technicznego elementów znajdujących się na posesji tzn. nawierzchni, elementów małej architektury i innych budynków

#### 5.1.3 Uzyskanie warunków technicznych gestorów sieci na rozbudowę instalacji

n/d

### 5.2 Etap II

#### 5.2.1 Koncepcja remontu i przebudowy budynku

Koncepcja przebudowy mieszkań powinna być wykonana zgodnie PFU (punkt 6 OPZ). Koncepcja remontu budynku powinna uwzględniać ogólny zarys prac konstrukcyjnych oraz technologii i sposobu ich wykonania, w tym również wykonania niezbędnych zabezpieczeń na budynkach sąsiednich.

Dla przygotowanej koncepcji należy również przygotować zakres koniecznych do uzyskania uzgodnień i odstępstw od warunków technicznych.

#### 5.2.2 Ekspertyza dotycząca ochrony przeciwpożarowej

n/d

#### 5.2.3 Projekt zagospodarowania terenu

n/d

---

#### 5.2.4 Projekt architektoniczno-budowlany

Projekt architektoniczno-budowlany powinien obejmować swoim zakresem wszystkie ustalenia ujęte i zatwierdzone podczas uzgadniania koncepcji remontu i przebudowy budynku. Ponadto w projekcie należy ująć:

- przemurowanie uszkodzonych trzonów kominowych wraz z wykonaniem czapek kominowych. Dla kanałów wentylacyjnych wykonać boczne kratki wentylacyjne
- regulację podłączeń kominowych z jednoczesnym frezowaniem i szlamowaniem kanałów kominowych. Przy przebudowie kanałów należy uwzględnić sprowadzenie wentylacji do piwnic budynku.
- docieplenie dachu budynku w zakresie poddasza użytkowego i klatek schodowych
- odciążenie stropów nad ostatnią kondygnacją użytkową, wykonanie nowych izolacji i podłóg drewnianych
- renowację elewacji w zakresie uszkodzonych gzymsów (między innymi gzymsy pod obróbkami okapowymi) z jednoczesnym odtworzeniem powłok malarskich elewacji podwórza
- tynkowanie ścian zewnętrznych tynkami cementowymi lub cementowo wapiennymi kat. III
- likwidacja okien w granicy posesji (dotyczy również lokali zamieszkałych)
- remont powierzchni wspólnych w tym piwnic oficyny poprzecznej
- przebudowę wolnych lokali zgodnie PFU i zatwierdzoną koncepcją
- wymianę lub wzmocnienie stropów oficyny poprzecznej; przy wymianie przewiduje się zastosowanie stropów żelbetowych gęsto-żebrowych o odpowiedniej odporności ogniowej; w przypadku wzmacniania stropów należy zastosować konstrukcję stalową stanowiącą po montażu sztywną tarczę poziomą połączoną z zewnętrzną konstrukcją wieńcową ścian zewnętrznych budynku.
- wzmocnienie ścian zewnętrznych należy zaprojektować w postaci ram stalowych (stal ocynkowana i malowana)
- remont lub wzmocnienie pozostałych stropów drewnianych w wolnych lokalach oficyn bocznych; sposób wzmocnienia stropów powinien być adekwatny do możliwości jego wykonania tj. od góry stropu z uwzględnieniem wymiany istniejących warstw stropowych. Każdorazowo odkryta konstrukcja drewniana powinna być zabezpieczona antykorozyjnie i przeciwpożarowo.
- remont sufitów w przypadku lokali w oficynach bocznych powinien obejmować skucie istniejących tynków na trzcinie, impregnację deski sufitowej, wykonanie sufitu podwieszanego z GK w klasie odporności ogniowej. W przypadku dostępu do stropu z obu stron należy wykonać też spięcie budynku dodatkowymi belkami wieńcowymi.
- jeżeli zajdzie konieczność wymiany dachu na oficynie poprzecznej należy przewidzieć dodatkowo wykonanie dodatkowego żelbetowego wieńca ścianek kolankowych poddasza (wieńiec pod murlatę)
- wymiana uszkodzonych nadproży na nowe żelbetowe lub stalowe
- wymianę starej stolarki okienneo-drzwiowej; okna wyposażać w nawiewniki ze sterowaniem automatycznym.
- wykonanie izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych
- wymianę instalacji wod.-kan. (dotyczy oficyny poprzecznej)
- wymianę instalacji elektrycznej (dotyczy oficyny poprzecznej)
- wymianę instalacji gazowej (dotyczy oficyny poprzecznej)
- wykonanie nowych lokalnych instalacji C.O. z dwufunkcyjnymi piecami gazowymi (dotyczy oficyny poprzecznej oraz wolnych lokali w oficynach bocznych)
- wymianę instalacji elektrycznych niskoprądowych (TV, INTERNET, DOMOFON) (dotyczy oficyny poprzecznej)
- projekt instalacji czujek dymu i czadu dla każdego lokalu mieszkalnego (dotyczy wszystkich oficyn w kamienicy)
- projekt instalacji odgromowej (dotyczy wszystkich oficyn w kamienicy)

#### 5.2.5 Projekty techniczne

Ogólnie projekty techniczne powinny być wykonane zgodnie z wymaganiami opisanymi w punkcie 4.2.4 OPZ. Zakresy projektów technicznych powinny być spójne z projektem architektoniczno-budowlanym i jednocześnie odpowiadać zakresowi zaleceń z ekspertyzy technicznej oraz poniższemu zamówieniu.

Projekt techniczny przebudowy i remontu konstrukcji powinien zawierać:

Projekt techniczny w zakresie konstrukcji powinien obejmować:

- rzuty konstrukcji wzmocnień stropów
- kłady konstrukcji wzmacniających ściany budynku
- szczegółowe detale montażowe wraz z rozrysowanymi węzłami połączeń konstrukcyjnych
- rysunki wykonawcze (warsztatowe) wszystkich elementów wysyłkowych (stalowych)
- zestawienia materiałowe dla każdego elementu wysyłkowego z osobna
- zestawienia elementów prefabrykowanych żelbetowych
- dla napraw powierzchniowych oraz zszyć ścian prętami stalowymi, na rysunkach należy podać przedmiary szacowane, uwzględniające również procentowy zakres wad ukrytych.
- nad piwnicami należy przewidzieć wymianę stropu na żelbetowy gęsto-żebrowy w klasie odporności ogniowej R120. Wymianę innych stropów należy uzgodnić na etapie koncepcji projektu
- specyfikację materiałową

Projekt techniczny przebudowy i remontu instalacji wod.-kan. powinien zawierać:

- wyprowadzenie pionów kanalizacji sanitarnej ponad dach
- wymianę instalacji (poziomy kanalizacyjne); instalacje należy prowadzić naściennie w zabudowie lub w sytuacjach skrajnych w bruzdach ściennych na niewielkich odcinkach nie przekraczając przy tym dopuszczalnych normowo odcinków podcięcia ścian.
- szachty instalacyjne prowadzone przez lub w pobliżu pomieszczeń higieniczno-sanitarnych.
- główne rozprowadzenie instalacji wodociągowej natynkowo, w izolacji pod stropem piwnic
- dobór wodomierzy lokalowych radiowych dla z.w.u. i c.w.u.
- specyfikację i zestawienia materiałów



---

Projekt techniczny przebudowy i remontu instalacji deszczowej powinien przewidywać: wymianę uszkodzonych elementów. Nie przewiduje się zmiany sposobu odprowadzenia wód opadowych.

Projekt techniczny przebudowy i remontu instalacji gazowej powinien przewidywać: wymianę istniejącej instalacji w budynku oficyny poprzecznej. Piony instalacji gazowej należy prowadzić w wentylowanych szachtach instalacyjnych. Liczniki gazowe powinny być umieszczone w szafkach naściennych licowanych z zabudową szachtów. W lokalach mieszkalnych, instalacja gazowa powinna być przewidziana do celów gospodarczych (kuchnia) oraz grzewczych (C.O. oraz CWU). Przebudowa instalacji gazowej dotyczy całej oficyny poprzecznej oraz wolnych lokali bocznych oficyn.

Projekt techniczny przebudowy i remontu instalacji centralnego ogrzewania powinien zawierać:

- przewiduje się ogrzewanie lokali mieszkalnych poprzez instalację grzejnikową (grzejniki stalowe płytowe).
- zawory na grzejnikach: na zasilaniu zawór termostatyczny z nastawą wstępną wyposażone w głowice termostatyczne z ograniczeniem temperatury do min 16°C; na powrocie zawór powrotny bez nastawy
- instalacja z rur stalowych zaciskanych zewnętrznie cynkowanych
- rozprowadzenie instalacji wodociągowej C.O. natynkowo
- specyfikację i zestawienia materiałów

Budowa lokalnych instalacji C.O. dotyczy całej oficyny poprzecznej oraz wolnych lokali bocznych oficyn.

Projekt techniczny przebudowy i remontu instalacji elektrycznej powinien zawierać:

- liczniki rozliczeniowe sytuowane w klatce schodowej oficyny poprzecznej. W oficynach bocznych nie przewiduje się zmiany lokalizacji układów pomiarowych.
- zabezpieczenie obwodów elektrycznych na poszczególnych lokalach
- wymianę instalacji wewnętrzzlokalowych oświetleniowych i gniazd wtykowych.
- Instalacje niskoprądowe wewnętrzzlokalowe TV i Internet
- Instalacja domofonowa prowadzona zarówno do drzwi wejściowych na klatkę schodową jak również do furty wejściowej w bramie wjazdowej
- instalacja odgromowa
- instalacja czujek dymu i czadu
- wszystkie instalacje należy prowadzić w projektowanych szachtach lub podtynkowo
- specyfikację i zestawienia materiałów

Przebudowa instalacji elektrycznych dotyczy całej oficyny poprzecznej oraz wolnych lokali bocznych oficyn.

### 5.3 Etap III

Część kosztorysową należy wykonać zgodnie z punktem 4.3 OPZ.

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

Uwaga:

Część kosztorysową należy wykonać osobno dla każdej z branż i podpiąć ją pod odpowiedni projekt techniczny.

## 6. Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) – dotyczy przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu.

W związku z planowanym remontem budynku nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych ani ich ilości. Ich ewentualna przebudowa ma dotyczyć przesunięć ścianek działowych z lekkiej zabudowy GK w celu poprawy ich funkcjonalności. **Odtworzenie podziałów mieszkań należy wykonać na wcześniej wyremontowanej konstrukcji stropów.**

### 6.1 Standard wyposażenia mieszkań (dotyczy tylko wolnych lokali mieszkalnych):

W projekcie należy przewidzieć stan deweloperski wykończenia mieszkań. W mieszkaniach należy zapewnić podejścia instalacyjne wod.-kan. oraz wewnętrzne instalacje prądowe (armatura wod.-kan., kuchnie, zlewy oraz urządzenia instalacji elektrycznej są poza zakresem opracowania).

Stolarka okienna wg projektu elewacji

Stolarka drzwiowa wejściowa do lokali drewniana w odcieniach jasnego drewna

Stolarka drzwiowa wewnętrzna poza opracowaniem, na etapie projektu należy przygotować tylko otwory drzwi wewnętrznych

Parapety wewnętrzne z konglomeratu w kolorze zbliżonym do stolarki okiennej

Sufity podwieszane z płyt GK na ruszcie stalowym krzyżowym podwieszone do stropów drewnianych. W przypadku stropów żelbetowych lub ceglanych należy wykonać tynki sufitowe cementowo-wapienne kat. III.

Tynki na ścianach murowanych cementowo-wapienne układane „maszynowo” z gotowej mieszanki zatarte na gładko, szlifowane. Dokładność w płaszczyznach pionowej i poziomej zgodna PN/ EN dla tynków kat. III.

Ścianki działowe wykonane w lekkiej zabudowie GK. Ścianki wydzielające mieszkania oraz drogi ewakuacyjne należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi.

---

Podłogi w mieszkaniach należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę przeciwpożarową dla drewnianych stropów między-kondygnacyjnych.

Instalacje wod.-kan. należy prowadzić natynkowo przy ścianach murowanych oraz w przestrzeni ścianek GK. Opomiarowanie instalacji wodociągowej ZWU i CWU należy lokalizować w łazienkach lokali w zabudowanych szachtach instalacyjnych. W lokalach parteru przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych liczniki należy lokalizować w miejscu umożliwiającym również dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Instalacje elektryczne układać podtynkowo. Dodatkowe zabezpieczenie obwodowe lokalizować nad drzwiami wejściowymi w skrzynkach natynkowych. Dla pomieszczeń z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych zabezpieczenie obwodów elektrycznych mieszkania oraz wszystkich gniazd wtykowych i łączników należy lokalizować w miejscach dostępnych dla osób jeżdżących na wózkach inwalidzkich. W tym przypadku dopuszcza się montaż skrzynek z bezpiecznikami we wnękach ściennych.

Instalacja wentylacji grawitacyjnej powinna zapewniać minimum dwa kanały wentylacyjne dla pomieszczeń kuchennych oraz jeden kanał wentylacyjny dla pomieszczeń sanitarnych.

W remontowanych mieszkaniach należy przewidzieć czujki dymu, a w lokalach opalanych paliwem stałym lub gazem należy dodatkowo przewidzieć czujki czadu.

## **7. 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:

- uzyskanie pozwolenia na budowę

**W przypadku konieczności wprowadzenia zmian, poprawek lub uzupełnień w przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej, w skutek prowadzonego procesu uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, Wykonawca na żądanie Zamawiającego dokona niezbędnych zmian, poprawek lub uzupełnień w terminach wskazanych przez właściwy organ administracyjny.**

## **8. Terminy wykonania i uzgadniania etapów przedmiotu zamówienia**

**Terminy wykonania dokumentacji przez Wykonawcę**

- Etap I - (56 dni)
- Etap II - (84 dni)
- Etap III - (28 dni)

**Terminy uzgodnienia dokumentacji przez Zamawiającego**

Zamawiający jest zobowiązany do każdorazowego uzgodnienia przedstawionego etapu dokumentacji projektowej w terminie nie dłuższym niż 14 dni.

Uzgodnienie etapu wykonanej dokumentacji należy potwierdzić 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), nr tel.: 503160812

W celu zapewnienia płynności w pracach projektowych zaleca się bieżące uzgadnianie dokumentacji również drogą telefoniczną.

**Ostateczny czas realizacji zlecenia**

Po zsumowaniu okresów realizacji i uzgodnień (56+84+28+3x14) ustalono **ostateczny czas realizacji zlecenia na 210 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.**

---

## 9. Płatności i terminy dotyczące rozliczeń

W zamówieniu przewiduje się płatności częściowe, rozliczane na podstawie załącznika z cenami cząstkowym załączonego do formularza ofertowego. Załącznik z cenami cząstkowymi będzie również służył do rozliczenia wykonanych prac projektowych w przypadku konieczności ich zakończenia z przyczyn wynikających z ujawnionych wad konstrukcji budynku na etapie wykonywania ekspertyzy technicznej.

Inwestor nie bierze odpowiedzialności za równoległe prowadzenie prac przez Wykonawcę przy ekspertyzie i projekcie budowlanym. W przypadku ujawnienia w ekspertyzie budowlanej wad konstrukcji uniemożliwiających zrealizowanie niniejszego zamówienia lub znacznie podrażających późniejszy koszt wykonania prac budowlanych, wynagrodzenie za wykonany projekt budowlany bez uzgodnienia z inwestorem, nie będzie uwzględnione w rozliczeniu umowy.

Płatnościom częściowym, będą podlegać, tylko w całości wykonane opracowania techniczne dotyczące przedmiotowego budynku.

Podstawą do wykonania płatności jest wystawiona faktura VAT potwierdzona protokołem zdawczo-odbiorczym. Zarówno w protokole jak i fakturze należy określić zakres wykonanych prac projektowych.

Termin płatności za wykonane prace projektowe wynosi: do 30 dni od daty złożenia faktury.

## 10. 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:**

### Tom 1

- 1 egz. inwentaryzacji budowlanej
  - 2 egz. koncepcji remontu i przebudowy
- (tom 1 należy przekazać niezwłocznie po jego skompletowaniu)

### Tom 2

- 5 egz. Projektu architektoniczno-budowlanego wraz z ekspertyzą budowlaną i niezbędnymi uzgodnieniami

### Tom 3

- 4 egz. projektów technicznych
- 1 egz. książki przedmiarów
- 1 egz. kosztorysu ślepego (nakładczego)
- 1 egz. kosztorysu inwestorskiego (szczegółowego)
- 1 egz. specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)

**Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu technicznego. W oświadczeniach dla poszczególnych branż należy podać zakres wykonanych projektów technicznych. Dopuszcza się jedno oświadczenie podpisane przez wszystkich projektantów.**

**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]

## 11. 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.**

---

Osoby stanowiące zespół projektowy sporządzający dokumentację budowlaną powinny móc pełnić samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, a w szczególności posiadać uprawnienia w zakresie projektowania w poszczególnych branżach 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