

Opis Przedmiotu Zamówienia

Spis treści

| | | |
|------|--|---|
| I. | Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień | 2 |
| II. | Skrócony opis przedmiotu zamówienia | 2 |
| III. | Cel i przedmiot zamówienia | 2 |
| A. | Zadanie nr 1: Inwentaryzacje budowlane | 3 |
| B. | Zadanie nr 2: Ekspertyzy techniczne | 4 |
| C. | Zadanie nr 3: Koncepcje architektoniczno-budowlane | 5 |
| IV. | Wymagania ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia | 6 |
| V. | Zasady współpracy Zamawiającego z Wykonawcą | 6 |
| VI. | Terminy realizacji przedmiotu zamówienia | 7 |

Opis przedmiotu zamówienia

usługi polegającej na opracowaniu dokumentacji w zakresie kompleksowej inwentaryzacji budowlanej, ekspertyzy technicznej i koncepcji architektoniczno-budowlanej w podziale na 3 części

I. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień

Główny kod CPV:

- 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego;
- 71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania;
- 71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe;
- 71310000-4 - Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane;
- 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania.

II. Skrócony opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kompleksowych inwentaryzacji budowlanych, ekspertyz technicznych oraz koncepcji architektoniczno-budowlanych dla 18 budynków komunalnych położonych na terenie Miasta Łodzi w podziale na 3 części. Wykaz nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do Opisu Przedmiotu Zamówienia.
2. Dokumentacja pozyskana na podstawie niniejszego postępowania będzie stanowiła materiał wyjściowy do kolejnych postępowań mających na celu przygotowanie pełnej dokumentacji dla przedsięwzięcia pn. „Poprawa efektywności energetycznej” w ramach programu Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021-2027 „FELD.02.02 Efektywność energetyczna – ZIT”, polegającego na głębokiej, kompleksowej modernizacji energetycznej 18 budynków komunalnych.
3. Zamówienie stanowi 1. etap prac mający na celu realizację prac remontowych w budynkach.

III. Cel i przedmiot zamówienia

1. Celem przedmiotu zamówienia jest opracowanie dokumentacji niezbędnej do właściwego przygotowania prac remontowych.
2. Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kompleksowych inwentaryzacji budowlanych, ekspertyz technicznych oraz koncepcji architektoniczno-budowlanych dla 18 budynków komunalnych położonych w Łodzi w podziale na 3 części (wykaz nieruchomości w Załączniku nr 1).
3. W celu przygotowania inwentaryzacji budowlanych, ekspertyz technicznych oraz koncepcji architektoniczno-budowlanych, wykonawca zobowiązany będzie do wykonania zadań wskazanych w dalszej części Opisu Przedmiotu Zamówienia (pkt. A-C).
4. Koordynację prac w ramach zadań prowadzić będzie Kierownik Projektu, który będzie odpowiedzialny za zarządzanie zespołem, właściwy przepływ informacji oraz bieżący kontakt z Zamawiającym, w celu osiągnięcia właściwej realizacji przedmiotu i celu zamówienia.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość częściowej zmiany zakresu zamówienia tj. zmiany maksymalnie 2 wskazanych nieruchomości w każdej części zamówienia na inne zlokalizowane w pobliżu w terminie do 2 tygodni od podpisania umowy.
6. Możliwe jest składanie ofert częściowych, ofertę można składać na wszystkie części.

A. Zadanie nr 1: Inwentaryzacje budowlane

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej inwentaryzacji budowlanej budynku w skali 1:100 (Zamawiający dopuszcza również skalę 1:50 - w przypadku występowania elementów o wyższym stopniu skomplikowania) oraz zawierać plan sytuacyjny i oznaczenie budynku na mapie zasadniczej w skali 1:500. Opracowana w ramach niniejszego zamówienia inwentaryzacja budowlana zostanie wykorzystana również przy opracowywaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla obiektu.
2. Inwentaryzacja budowlana powinna być sporządzona zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej.
3. Szczegółowe wymagania dotyczące opracowania dokumentów będących przedmiotem zamówienia:
 - 3.1. Inwentaryzacja budowlana powinna zawierać m.in.:
 - 3.1.1. Opis budynku z uwzględnieniem lokalizacji, rodzaju i funkcji budynku, liczby kondygnacji, liczby lokali ich wysokości i powierzchni,
 - 3.1.2. Opis materiałów budowlanych, z jakich wykonane zostały poszczególne elementy budynku,
 - 3.1.3. Rzuty wszystkich kondygnacji z pełną strukturą lokali (z balkonami, jeśli występują) i częściami wspólnymi wraz z powierzchnią i istniejącą infrastrukturą techniczną,
 - 3.1.4. Charakterystyczne przekroje przez budynek, w tym obejmujące: przekrój poprzeczny przez klatkę schodową oraz przekrój przez prześwit bramowy (jeśli dotyczy),
 - 3.1.5. Dokumentację fotograficzną (zdjęciową), uwzględniającą charakterystyczne miejsca budynków, zachowane detale architektoniczne, elementy wystroju wnętrza,
 - 3.1.6. Plan sytuacyjny w skali 1:500 z oznaczeniem co najmniej: granic działek ewidencyjnych z podaniem powierzchni działki lub powierzchni działek, na których zlokalizowany jest inwentaryzowany budynek, podaniem powierzchni zabudowy, budynków towarzyszących, ogrodzeń, przyłączy, istniejącej infrastruktury technicznej, drzew istniejących i ich stanu, istniejących trawników i ich stanu, rodzaju nawierzchni i jej stanu technicznego, elementów oraz obiektów małej architektury (typu ławki, piaskownice, place zabaw, itp.) i ich stanu technicznego, istniejącego oświetlenia i jego stanu technicznego, wjazdów na teren z uwzględnieniem wskazania dostępu do drogi publicznej, miejsc postojowych – dla samochodów i rowerów, a także innych istniejących form i sposobów zagospodarowania działki.
 - 3.2. W inwentaryzacji należy uwzględnić elementy konstrukcyjne obiektu w taki sposób, żeby było możliwe ustalenie sposobu ich naprawy lub wymiany w zależności od planowanego sposobu użytkowania obiektu zgodnie z poniższym schematem:
 - 3.2.1. Dach:
 - 3.2.1.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali,
 - 3.2.1.2. Inwentaryzacja warstw pokrycia dachowego, z uwzględnieniem wszystkich występujących tam warstw, z określeniem rodzaju materiałów oraz wszystkich obróbek blacharskich (w tym okapy, mury ogniowe, kominy, gzymsy itp.),
 - 3.2.1.3. Inwentaryzacja wszystkich elementów murowanych w tym podpierających więźbę, kominy oraz ściany szczytowe (boczne). W ścianach należy uwzględnić wszystkie występujące w nich elementy w tym gzymsy.
 - 3.2.2. Stropy między kondygnacjami:
 - 3.2.2.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych stropów wraz ze sposobem ich oparcia i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali,

- 3.2.2.2. Inwentaryzacja wszystkich warstw stropowych w celu umożliwienia oszacowania występujących obciążeń,
- 3.2.2.3. Inwentaryzacja stanu zachowania i uszkodzeń warstw podłogowych i posadzkowych – jeśli występują,
- 3.2.2.4. Inwentaryzacja wszystkich elementów trwale związanych z pomieszczeniami – np. piece kaflowe.
- 3.2.3. Fundamenty: ustalenie sposobu posadowienia obiektu, w tym inwentaryzacja gabarytów i głębokości posadowienia ław lub ścian fundamentowych.
- 3.2.4. Klatka schodowa:
 - 3.2.4.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych wraz ze sposobem ich oparcia, z uwzględnieniem balustrad i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali,
 - 3.2.4.2. Inwentaryzacja stanu technicznego elementów wykończenia klatki (stopnice, podłoga na spocznikach, balustrada itp.).
- 3.2.5. Elewacje:
 - 3.2.5.1. Wykonanie inwentaryzacji elewacji frontowej z uwzględnieniem stolarki okiennej i drzwiowej, detali sztukaterii architektonicznej budynku (w tym portali, obramowań, boniowania i gzymsów) – jeśli występują,
 - 3.2.5.2. Wykonanie inwentaryzacji elewacji od strony podwórza z uwzględnieniem balkonów i gzymsów oraz detali architektonicznych,
 - 3.2.5.3. Wykonanie inwentaryzacji fragmentów elewacji bocznych, ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z budynkami sąsiednimi oraz muru ogniowego,
 - 3.2.5.4. Inwentaryzacja punktów przyłączeń oraz instalacji mediów.
- 3.2.6. Ściany wewnętrzne: inwentaryzacja ścian wewnętrznych budynków, ze wskazaniem ścian nośnych i działowych.

B. Zadanie nr 2: Ekspertyzy techniczne

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie ekspertyzy stanu technicznego budynku wraz z infrastrukturą techniczną oraz określeniem zakresu działań niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, polegającego na głębokiej, kompleksowej modernizacji energetycznej budynku a także oceną aktualnego stanu technicznego obiektu z uwzględnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz wskazaniem rozwiązań technicznych i organizacyjnych niezbędnych do dostosowania budynku do obowiązujących przepisów prawa.
2. Ekspertyza techniczna powinna obejmować wszystkie poniższe elementy konstrukcyjne budynku oraz zawierać w szczególności wymieniony zakres:
 - 2.1. Dach: na podstawie informacji uzyskanych z inwentaryzacji (podpunkt A.2.1.1) oraz ewentualnych dodatkowych badań należy:
 - 2.1.1. Wykonać obliczenia sprawdzające nośność elementów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami (w tym wymaganiami ppoż.) wszystkich elementów dachu.
 - 2.1.2. W przypadku niespełnienia warunków zaproponować działania, dzięki którym element można doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami.
 - 2.1.3. Przeprowadzić ocenę stanu technicznego pokrycia dachowego i wszystkich elementów dachu (w tym obróbki blacharskie, płotki śniegowe instalacje odgromowe, ławy kominiarskie itp.) Należy określić zakres prac niezbędny do wykonania, aby doprowadzić te elementy do pełnej sprawności technicznej.
 - 2.2. Stropy między kondygnacjami: na podstawie informacji uzyskanych z inwentaryzacji (podpunkt A.2.2.3) oraz dodatkowych badań należy ustalić stopień zużycia (uszkodzenia) poszczególnych elementów poprzez:

- 2.2.1. Wykonania obliczeń sprawdzających nośność wszystkich elementów konstrukcyjnych zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami (w tym wymagania ppoż.).
- 2.2.2. Określenie maksymalnych możliwych obciążeń dla wszystkich, poszczególnych fragmentów stropów.
- 2.2.3. W przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa obiektu określenie działań, które należy podjąć dla wyeliminowania zagrożenia.
- 2.3. Fundamenty:
 - 2.3.1. Ocena stanu technicznego fundamentów (w tym stopień zawilgocenia).
 - 2.3.2. Zestawienie obciążeń przekazywanych na fundamenty.
 - 2.3.3. Wykonanie badań geologicznych w zakresie niezbędnym do ustalenia nośności fundamentów.
 - 2.3.4. Wykonanie badań geologicznych w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę i prowadzenia robót w świetle obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.
- 2.4. Klatka schodowa i części wspólne:
 - 2.4.1. Ocena stanu technicznego klatki schodowej i części wspólnych w tym uwzględnienie przepisów przeciwpożarowych.
 - 2.4.2. Obliczeniowe sprawdzenie wszystkich elementów konstrukcyjnych schodów z określeniem ich nośności.
 - 2.4.3. Wyznaczenie maksymalnego dopuszczalnego obciążenia klatki schodowej.
 - 2.4.4. W przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa obiektu określić działania, które należy podjąć dla wyeliminowania zagrożenia.
- 2.5. Elewacje:
 - 2.5.1. Ocena stanu technicznego wszystkich elementów elewacji (w tym detali sztukaterii architektonicznej portali, obramowań, boniowania i gzymsów – jeśli występują).
 - 2.5.2. Wskazanie robót koniecznych do wykonania na elewacjach.
 - 2.5.3. Ocena stanu technicznego balkonów z obliczeniowym sprawdzeniem elementów konstrukcyjnych oraz określeniem maksymalnego dopuszczalnego obciążenia balkonów.
 - 2.5.4. Określenie zakresu prac niezbędnych do wykonania, aby doprowadzić te elementy do pełnej sprawności technicznej.
- 2.6. Ekspertyza stanu technicznego instalacji wewnętrznych i zewnętrznych.
- 2.7. W ramach prowadzonych prac należy wykonać niezbędną ilość odkrywek w celu uzyskania wszystkich danych potrzebnych do ustalenia stanu technicznego budynku.
- 2.8. Badania konserwatorskie obejmujące stratyografię warstw kolorystycznych fasad budynków w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki oraz badania archiwalne i historyczna analiza porównawcza kolorystyki.

C. Zadanie nr 3: Koncepcje architektoniczno-budowlane

1. Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie koncepcji architektoniczno-budowlanej budynku zawierającej:
 - 1.1. Koncepcję architektoniczno-budowlaną wszystkich elewacji zewnętrznych i dachów (w tym stolarki otworowej) zgodnych ze wskazaniami z inwentaryzacji budowlanej i ekspertyz technicznych oraz z udostępnionymi przez zleceniodawcę wytycznymi wojewódzkiego konserwatora zabytków dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków bądź objętych ochroną obszarową (jeśli będą dostępne).
 - 1.2. Projekt kolorystyki elewacji – według zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, w przypadku obiektów zabytkowych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 1.3. Koncepcję architektoniczno-budowlaną budynku w celu poprawy struktury, standardu i funkcjonalności lokali mieszkalnych z uwzględnieniem wskazań inwentaryzacji budowlanej obiektu, ekspertyzy technicznej oraz wytycznymi wojewódzkiego konserwatora zabytków (Załącznik nr 2) i Zamawiającego (Załącznik nr 3). Koncepcja powinna być opracowana w zakresie umożliwiającym późniejsze wykonanie, na jej podstawie, projektów budowlanych do pozwolenia na budowę - powierzchnie liczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz standardów struktury i wyposażenia lokali mieszkalnych),
- 1.4. Koncepcja architektoniczno-budowlana powinna uwzględniać aranżację lokali.
- 1.5. Opis koncepcji architektoniczno-budowlanej z uwzględnieniem podziału prac remontowych z wyodrębnieniem działań termomodernizacyjnych.
- 1.6. Opis proponowanych rozwiązań projektowych - architektonicznych i budowlanych oraz branżowych koncepcję projektu zagospodarowania terenu i retencji wód opadowych,
- 1.7. Zestawienie zapotrzebowania dostaw infrastruktury technicznej, zgodnie z opracowaną koncepcją.

IV. Wymagania ogólne dotyczące przedmiotu zamówienia

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia spójności przygotowanej dokumentacji z dokumentami otrzymanymi od Zamawiającego.
2. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązany jest do dokonania niezbędnych korekt dokumentacji wynikających z uwag Zamawiającego.
3. Wykonawca bez dodatkowego wynagrodzenia zobowiązany jest do aktualizacji dokumentacji we wskazanym przez Zamawiającego zakresie i terminie w okresie trwania gwarancji.
4. Dokumentacja w wersji papierowej winna być wykonana w ilości 3 egz. (kompletach): w formacie A4 (lub większym, jeśli wymaga tego skala i rozdzielczość materiałów graficznych) w kolorze.
5. Dokumentacja w wersji elektronicznej winna być wykonana i przekazywana w ilości – 2 egz. (płyta bądź nośnik elektroniczny) zawierający wersje edytowalne i nieedytowalne opracowań:
 - 6.1. Wszystkie rysunki w formacie DWG, DXF lub DGN,
 - 6.2. Teksty w formacie edytowalnym MS Office oraz PDF,
 - 6.3. Zestawienia: powierzchni z podziałem na kondygnacje, lokale, pomieszczenia i części wspólne; zapotrzebowanie mocy dostaw mediów w formacie MS Excel,
 - 6.4. Rysunki projektu w formacie PDF i TIFF, w rozdzielczości 600 dpi.
6. Zamawiający Wykonawcom ubiegającym się o zamówienie zaleca przeprowadzenie wizji lokalnej, celem szczegółowego zapoznania się, przed złożeniem oferty, z aktualnym stanem technicznym budynków wchodzących w skład nieruchomości objętych zamówieniem. Zamawiający nie będzie respektował żadnych zarzutów wynikających z niezajomości przez Wykonawców specyfiki i charakteru zlecanej usługi, jeśli okoliczności te możliwe były do ustalenia przy przeprowadzonej z należytą starannością wizji lokalnej.

V. Zasady współpracy Zamawiającego z Wykonawcą

1. Wykonawca opracuje w terminie 5 dni roboczych od zawarcia umowy Plan Realizacji Zamówienia, zawierający co najmniej Szczegółowy Harmonogram Rzeczowo-finansowy.
 - 1.1. Szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy powinien uwzględniać terminy wykonania produktów cząstkowych.
 - 1.2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykorzystania co najmniej 5 dni roboczych na wniesienie uwag lub akceptację poszczególnych produktów cząstkowych.

2. Wykonawca zobowiązany jest do składania raportów (wg wzoru raportu sprawozdawczego, Załącznik nr 4) co 2 tygodnie, począwszy od dnia zaakceptowania Harmonogramu. Raport należy złożyć w formie elektronicznej na ustalony w umowie adres e-mail. Przekazywany raport należy sporządzić z podziałem na minimum pięć głównych punktów:
 - 2.1. Uwagi z poprzedniego raportu.
 - 2.2. Działania wykonane w okresie sprawozdawczym.
 - 2.3. Działania planowane na kolejny okres sprawozdawczy.
 - 2.4. Uwagi i spostrzeżenia.
 - 2.5. Stan zaawansowania realizacji zadań.
3. Przez cały okres realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać miejsce do elektronicznego przechowywania materiałów związanych z realizacją umowy, do którego przedstawiciele Zamawiającego będą mieli swobodny dostęp (wraz z możliwością edycji, zamieszczania komentarzy do wszystkich plików oraz możliwością zamieszczania dokumentów).
4. Na wezwanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu wszystkich materiałów cząstkowych w formie papierowej w terminie 7 dni.
5. Wykonawca na każdym etapie realizacji przedmiotu zamówienia będzie ściśle współpracował z przedstawicielami Zamawiającego, ponadto w miarę bieżących potrzeb, odbywać się będą spotkania Zamawiającego z Wykonawcą. W szczególności Wykonawca zobowiązany jest do udziału w:
 - 5.1. spotkaniach dotyczących przedmiotu zamówienia z przedstawicielami Urzędu Miasta Łodzi i jednostek podległych, mieszkańcami terenów, na których zlokalizowana jest inwestycja i innymi zainteresowanymi stronami.
 - 5.2. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający dopuszcza odbycie spotkania zdalnego, którego forma będzie każdorazowo uzgadniana przez Strony lub w innej lokalizacji uzgodnionej przez Strony.
6. Wykonawca przeniesie na Zamawiającego całość majątkowych praw autorskich do dokumentacji, o której mowa powyżej, na wszystkich polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2509), w tym także prawo do zezwolenia na wykonywanie zależnych praw autorskich z chwilą zapłaty wynagrodzenia za przedmiot zamówienia.

VI. Terminy realizacji przedmiotu zamówienia

1. Przygotowanie do akceptacji Zamawiającego Planu Realizacji Zamówienia obejmującego szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy.
2. Zrealizowanie przedmiotu zamówienia - 3 miesiące od dnia zawarcia umowy (akceptacja poszczególnych etapów zgodnie z terminami pośrednimi wskazanymi w Harmonogramie).

VII. Odbiór przedmiotu zamówienia:

1. Odbiór przedmiotu zamówienia nastąpi nie później niż 3 miesiące od podpisania umowy.
2. Po dostarczeniu kompletnego przedmiotu zamówienia, Zamawiający w ciągu 10 dni roboczych podpisze protokół odbioru, którego sporządzenie leży po stronie Wykonawcy lub zgłosi na piśmie zastrzeżenia bądź uwagi do opracowanej przez Wykonawcę pełnej dokumentacji objętej przedmiotem zamówienia. W razie zgłoszenia zastrzeżeń i uwag podpisanie protokołu

nastąpi po ich uwzględnieniu przez Wykonawcę. Zamawiający wyznacza 5-dniowy termin na uwzględnienie zgłaszanych uwag i zastrzeżeń w przedmiocie zamówienia.

3. Podpisanie protokołu odbioru (wzór Protokołu odbioru w Załączniku nr 5) stanowi podstawę do wystawienia faktury przez Wykonawcę.

VII. Załączniki do opisu przedmiotu zamówienia

- 1) Wykaz nieruchomości.
- 2) Wytyczne do koncepcji architektoniczno-budowlanych.
- 3) Formularz szacowania.
- 4) Raport sprawozdawczy – wzór.
- 5) Protokół odbioru - wzór.