



Załącznik nr 1 do SWZ

Opis przedmiotu zamówienia

I. Oznaczenia kodu CPV – Wspólnego Słownika Zamówień (kod i opis):

Główny kod CPV:

71000000-8-usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne;

Dodatkowe kody CPV*:

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71310000-4 - Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

71321000-4 - Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych

71322000-1 - Usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej

71351910-5 - Usługi geologiczne

71352000-0 - Usługi badania podłoża

71354000-4 - Usługi sporządzania map

71400000-2 - Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowej pn.: „**Projekt remontu i przebudowy budynku przy ul. Dowborczyków 23/Nawrot 51 w Łodzi wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (dz. nr 442/1, obręb S-6)**” wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na podstawie inwentaryzacji i ekspertyzy technicznej budynku przeprowadzonej w ramach realizacji umowy, konieczne będzie opracowanie dokumentacji projektowej – Projektu Budowlanego, która stanowić będzie część Opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie inwestycji w systemie zaprojektuj i wybuduj.

Przedmiot zamówienia będzie realizowany w 3 etapach:

ETAP I - Projekt koncepcyjny wraz z Inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną **w terminie do 2 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

ETAP II - Projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz przygotowanie i złożenie kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę i Ekspertyzą stanu technicznego budynków **w terminie do 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

ETAP III - Projekt Techniczny, pozostałe opracowania, uzyskanie i przekazanie wszelkich pozostałych wymaganych decyzji, opinii, sprawdzeń, uzgodnień, zatwierdzeń wraz z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę **w terminie do 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**





W ramach dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest do opracowania wielobranżowego projektu budowlanego wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych opinii, warunków technicznych, decyzji, uzgodnień oraz pozwoleń (w tym pozwolenia na budowę), który stanowić będzie część Opisu przedmiotu zamówienia na realizację inwestycji w systemie zaprojektuj i wybuduj. Powyższa dokumentacja będzie podstawą wykonania Projektu Wykonawczego oraz robót budowlanych. Zamówienie obejmuje wszystkie niezbędne opracowania projektowe wraz z koniecznymi opiniami i warunkami technicznymi. Wykonawca uzyska w imieniu i na rzecz Zamawiającego wszelkie uzgodnienia, odstępstwa, pozwolenia, zezwolenia, decyzje i zgody niezbędne dla uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z wymaganiami Zamawiającego i warunkami zamówienia. Dokumentacja Projektowa powinna uwzględniać wymagania i zalecenia Konserwatora Zabytków.

1. Lokalizacja i dane ogólne:

Zamówienie obejmuje nieruchomość zlokalizowaną na działce nr ew. 442/1, obręb S-6 w Łodzi. Nieruchomość znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica” 1843.

Na nieruchomości wyodrębnione są budynki: dwie trzykondygnacyjne kamienice, obie tworzą kształt litery „L” oraz parterowy budynek gospodarczy.

Budynki wzniesione są wzdłuż granic: budynki trzykondygnacyjne (kamienica w „L”) w granicy północnej i wschodniej oraz parterowy budynek gospodarczy w narożniku działki przy granicy zachodniej i południowej

Nieruchomość położona w strefie archeologicznej.

Dostęp do podwórza od strony ul. Dowborczyków przez istniejący przejazd bramny.

W północnej i zachodniej granicy ogrodzenie z płyt betonowych o wys. około 2,5m.

Dane ogólne kamienic:

Kamienice (zlokalizowane u zbiegu ul. Dowborczyków i Nawrot) trzykondygnacyjne, z poddaszem nieużytkowym. Kamienica położona wzdłuż ul. Dowborczyków częściowo podpiwniczona. Kamienice w konstrukcji tradycyjnej, murowane ze stropami drewnianymi na kondygnacjach i stropami odcinkowymi nad piwnicami. Dachy w konstrukcji drewnianej, kryte papą. Każda z kamienic posiada klatkę schodową.

Budynki wykwaterowane w całości.

- liczba kondygnacji: 3 + poddasze
- łączna powierzchnia zabudowy: 586 m²,
- łączna kubatura budynku: ok. 7.314 m³
- łączna pow. użytkowa budynków (części mieszkalne + części wspólne + poddasze) ok. 1.530,00 m²

Dane ogólne budynku gospodarczego:

Budynek murowany, niepodpiwniczony. Ściany zewnętrzne wykonane z płyt prefabrykowanych żelbetowych. Ścianki działowe z płyt prefabrykowanych żelbetowych. Dach z płyt korytkowych, jednospadowy, oparty na ścianach zewnętrznych nośnych i belkach żelbetowych. Dach kryty papą.

- liczba kondygnacji: 1
- powierzchnia zabudowy bud. gospodarczego (1) – 44m²
- pow. użytkowa ok. 39m²

Powierzchnia terenu działki – 962 m²



1. Ogólny opis zamierzenia inwestycyjnego:

Planuje się remont i przebudowę trzykondygnacyjnych budynków (kamienicy narożnej z oficyną) oraz budynku gospodarczego.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) wykonania dokumentacji projektowej remontu i przebudowy kamienicy z uwzględnieniem m.in.: wymiany stropów oraz konstrukcji dachu, na podstawie m.in. wykonanej ekspertyzy technicznej oraz inwentaryzacji,
- b) wypracowania optymalnych rozwiązań funkcjonalnych, użytkowych, konstrukcyjnych, materiałowych i kosztowych zgodnych z oczekiwaniami i wymaganiami Zamawiającego w tym zastosowania rozwiązań technicznych zmniejszających energochłonność budynku oraz zastosowanie rozwiązań umożliwiających opomiarowanie wszystkich mediów odrębnie dla każdego lokalu
- c) zaprojektowania zmiany układu funkcjonalnego budynku, celem uzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych 1, 2 i 3 pokojowych z oddzielną kuchnią lub z aneksem kuchennym, łazienką oraz przedpokojem, z przewagą mieszkań 2 pokojowych - lokale mieszkalne na parterze należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, należy dążyć do zaprojektowania mieszkań o pow. użytkowej od 30m² (1 pokojowe) do 65m² (3 pokojowe),
- d) utrzymania lokalu usługowego w budynku od strony ulicy Nawrot
- e) przystosowania komunikacji ogólnej budynku dla osób niepełnosprawnych,
- f) wprowadzenie wind/windy
- g) zaprojektowania w piwnicy pomieszczeń technicznych i komórek lokatorskich dla części mieszkań
- h) zaprojektowania pomieszczeń technicznych w tym pom. węzła c.o., pomieszczenia wodomierzowego, pomieszczenia na szafę teletechniczną RAK, wydzielonego miejsca na tablice licznikowe
- i) przystosowanie budynku gospodarczego na śmietnik
- j) zaprojektowania ogrodzenia
- k) zaprojektowania zagospodarowania terenu z uwzględnieniem remontu nawierzchni, odnowienia terenu zielonego, budowy pochylni dla niepełnosprawnych, z przebudową istniejących schodów zewnętrznych,
- l) uzyskania warunków technicznych od gestorów sieci
- m) zaprojektowania nowych wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilanych z sieci miejskiej, elektrycznych i teletechnicznych, wentylacji;
- n) pozyskanie i przygotowanie wszystkich dokumentów/dokumentacji koniecznych do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę lub/i zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę;
- o) przygotowanie i złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę lub/i zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę;
- p) uzyskanie i przekazanie prawomocnego pozwolenia na budowę lub/i zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu

Wszelkie rozwiązania projektowe muszą być zgodne z Łódzkim Standardem Dostępności (zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi nr 7120/VII/17). Projekt budowlany musi uzyskać uzgodnienie Rzecznika Osób Niepełnosprawnych, działającego przy Urzędzie Miasta Łodzi.





Zamawiający nie dysponuje aktualną inwentaryzacją budowlaną ani ekspertyzami, wszystkie opracowania są po stronie Wykonawcy.

Zamawiający dysponuje załącznikiem do decyzji PINB tj. ekspertyzą stanu technicznego budynku wykonaną w 2016 r. zawierającą inwentaryzację, załączonym do OPZ.

2. Zakres przedmiotu zamówienia.

W zakresie przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest m.in.:

- 1) wykonać inwentaryzację budynków znajdujących się na nieruchomości wraz z inwentaryzacją terenu. Inwentaryzację budynków należy wykonać wraz ze szczegółową dokumentacją fotograficzną stanu istniejącego.
- 2) wykonać badania geotechniczne
- 3) wykonać odkrywki ze szczególnym uwzględnieniem istniejących fundamentów oraz ścian nośnych w tym muru w zachodniej i południowej granicy działki
- 4) wykonać ekspertyzę o stanie technicznym budynków wraz ze wskazaniem miejsc przeprowadzonych odkrywek.
- 5) wykonać Badania Konserwatorskie dla elewacji oraz prześwitu bramowego
- 6) wykonać Program Prac Konserwatorskich
- 7) wykonać koncepcję architektoniczno-budowlaną uwzględniającą wymagania i zalecenia Konserwatora Zabytków w zakresie elewacji, która zawierać będzie wstępną propozycję doboru materiałów konstrukcyjnych, wykończeniowych, aranżacji wnętrz oraz koncepcji zagospodarowania terenu.
- 8) wykonać i przekazać Dokumentację Projektową zawierającą:
 - a) Projekt Budowlany
 - projekt zagospodarowania terenu, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych wraz z informacją o obszarze oddziaływania inwestycji,
 - projekt architektoniczno-budowlany,
 - projekty techniczne poszczególnych branż z uwzględnieniem branży architektoniczno-budowlanej i PZT, w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określające funkcję, formę i konstrukcję przedmiotu zamówienia, charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne, Zamawiający bezwzględnie wymaga aby projekty techniczne zawierały obliczenia zapotrzebowania na ciepło, wodę, odprowadzenie ścieków i deszczówki, obliczenia statyczno-wytrzymałościowe, obliczenia zapotrzebowania na energię elektryczną, pozwalające na wykonanie w ramach następnego zamówienia dokumentacji uzupełniających tj. projektów przyłączy, projektu węzła c.o.;
 - b) opracowania wymienione w pkt. 1)-7) powyżej, jak również projekty wszelkich innych, niewyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku, gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne;
 - c) niezbędne opinie, uzgodnienia i odstępstwa przy uwzględnieniu stanu faktycznego i prawnego obowiązującego w dacie realizacji (odbioru) przedmiotu Umowy; uzgodnienia branżowe winny zostać dołączone do projektów poszczególnych branż
 - d) komplet załączników do wniosku o wydanie decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację Inwestycji;
 - e) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadające zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021.2454);
 - f) wszelkie inne niezbędne opracowania, uzgodnienia, decyzje, opinie, wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz nowe warunki przyłączeniowe od gestorów sieci,



g) szacunkowe koszty realizacji inwestycji w formie zestawienia rzeczowo-finansowego z rozbiem na poszczególne budynki i branże;

9) Uwaga: W zakresie Wykonawcy będą również projekty wszelkich innych, niewyszczególnionych rozwiązań, instalacji lub urządzeń technicznych, w przypadku, gdy ich zaprojektowanie okaże się konieczne lub będzie niezbędne zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym warunkami technicznymi, prawem budowlanym oraz przedmiotem umowy.

10) określenia szacunkowych kosztów realizacji inwestycji w formie zestawienia rzeczowo-finansowego, z rozbiem na poszczególne budynki i branże – na etapie realizacji Projektu Technicznego, zestawienie musi nosić datę opracowania z tego samego miesiąca danego roku, w którym następuje odbiór dokumentacji, Zamawiający zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag do przekazanego szacunku w przypadku, gdy wartość inwestycji będzie przewyższała środki przeznaczone przez Zamawiającego na realizację robót budowlanych. W takim wypadku, Wykonawca, w ramach wynagrodzenia ryczałtowego, dokona stosowych korekt oraz przedstawi poprawioną dokumentację w celu weryfikacji i akceptacji przez Zamawiającego i Inspektora Nadzoru.

11) wykonania aktualizacji Zestawienia rzeczowo-finansowego – w razie potrzeby - w ciągu 2 lat od daty zakończenia odbioru, nie więcej niż 2-krotnie. Aktualizacja odbywać się będzie na pisemne wezwanie Zamawiającego, w ciągu 12 dni roboczych od daty otrzymania wezwania.

12) uzyskania na każdym z etapów projektowania akceptacji Zamawiającego dla proponowanych rozwiązań;

13) przygotowania i złożenia kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę

14) pozyskania na własny koszt materiałów niezbędnych do należytego wykonania Umowy w tym mapy do celów projektowych;

15) wykonania na własny koszt odkrywek, badań i sprawdzeń

16) zapewnienia koordynacji Dokumentacji Projektowej pomiędzy wszystkimi branżami;

17) uzyskania wszelkich ostatecznych zezwoleń, pozwoleń, decyzji, uzgodnień oraz opinii wymaganych przez prawo przy uwzględnieniu stanu faktycznego i prawnego obowiązującego w dacie realizacji przedmiotu Umowy a niezbędnych do pełnego wykonania Umowy wraz z poniesieniem kosztów ich uzyskania, a także reprezentowania Zamawiającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przed organami administracji publicznej w ramach określonego w Umowie Wynagrodzenia;

18) o ile będzie to konieczne uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych określonych we właściwych przepisach, przygotowania w tym zakresie odpowiednich wniosków do właściwych organów administracji publicznej w sprawie wystąpienia o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych wraz z niezbędną w tym zakresie dokumentacją (w tym uzgodnieniami i wymaganymi opiniami). W przypadku nieuzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych Wykonawca ma obowiązek wykonać Prace Projektowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i Warunkami Technicznymi w ramach określonego w Umowie Wynagrodzenia;

19) uzyskania własnym staraniem i na własny koszt m.in.: warunków technicznych od gestorów sieci, opinii, załączników, jak również poniesienia kosztów wszystkich czynności niezbędnych do ich uzyskania oraz do zapewnienia warunku kompletności Dokumentacji Projektowej z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć oraz z punktu widzenia wymogów organów administracji architektoniczno-budowlanej, zatwierdzających projekty lub wydających odpowiednie decyzje administracyjne.

20) przekazywania na bieżąco Zamawiającemu kserokopii składanych wniosków oraz uzyskanych warunków, uzgodnień i opinii, w terminach umożliwiających ewentualne skorzystanie z trybu odwoławczego;



21) uzyskania i przekazania Zamawiającemu, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,

22) W ramach Umowy Wykonawca ponosi:

- koszty przygotowania całej dokumentacji, która okaże się niezbędna do wykonania przedmiotu zamówienia w tym kosztów uzyskania mapy do celów projektowych i uzyskania warunków technicznych od gestorów sieci;

- wszystkie koszty, z tytułu zakupu, transportu, wykorzystania materiałów i inne, jakie okażą się potrzebne w związku z wykonywaniem badań i innych prac projektowych.

23) Wykonawca jest zobowiązany do wykonania niezbędnych opracowań oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień. Wykonawca prac projektowych we własnym zakresie przygotowuje, uzgodni z Zamawiającym i wystąpi do właściwych instytucji z odpowiednimi wnioskami w celu zawarcia porozumień, uzyskania zgód, uzgodnień, opinii i decyzji oraz warunków technicznych i realizacyjnych. Wykonawca, o ile zajdzie taka potrzeba, na własny koszt wystąpi i pozyska zmianę warunków technicznych w zakresie potrzebnym do realizacji inwestycji.

24) po podpisaniu umowy Wykonawca zobowiązany jest do ustalenia z Zamawiającym terminu pierwszego spotkania koordynacyjnego mającego na celu omówienie wszelkich ewentualnych wątpliwości dotyczących realizacji projektu, spotkanie winno odbyć się nie później niż 2 tygodnie od dnia podpisania Umowy.

25) **w czasie realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca jest zobowiązany do omawiania i uzgadniania szczegółowych rozwiązań architektonicznych i instalacyjnych z Zamawiającym** na cyklicznych spotkaniach koordynacyjnych organizowanych przez Wykonawcę co najmniej raz w tygodniu.

26) Złożenie wniosku o zwołanie spotkania należy do obowiązków Wykonawcy. Co najmniej 3 dni robocze przed terminem spotkania, Wykonawca prześle agendę spotkania, pliki rysunków projektowych w formacie .pdf, .dwg oraz w szczególnych przypadkach jeden egzemplarz dokumentacji w formie wydruków.

27) Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa,

w imieniu Zamawiającego, o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, opinii, zgody na odstąpienie, uzgodnień lub pozwoleń, jak również na etapie postępowań przed organami administracji publicznej, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań dotyczących wydania stosownych opinii, wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

28) Wykonawca zobowiązuje się, w ramach Umowy, do udzielania odpowiedzi na pytania dotyczące wykonanej Dokumentacji Projektowej w trakcie procedury przetargowej na wyłonienie Wykonawcy robót budowlanych w terminie 2 dni roboczych od ich przekazania przez Zamawiającego.

3. Wymagania ogólne dotyczące Dokumentacji Projektowej i realizacji prac projektowych

Dokumentacja Projektowa

1) Dokumentację projektową należy opracować w oparciu o uzgodnienia z Zamawiającym, OPZ, Umową oraz zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2022. 1225 z późn. zm.), zgodnie z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. DZ.U.2026.524 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji



technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021.2454);

2) Projekt budowlany zostanie wykonany w zakresie i formie niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z kompletem uzgodnień i opracowań wymaganych na tym etapie. Wykonawca w imieniu Zamawiającego wystąpi i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę. Projekt musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679) w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych, a w nim:

- projekt zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych wraz z informacją o obszarze oddziaływania inwestycji,
- projekt architektoniczno-budowlany,
- projekty techniczne poszczególnych branż, w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych występujących branż, określające funkcję, formę i konstrukcję przedmiotu zamówienia, charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe (w tym spełniające wymagania akustyczne).

3) Dokumentacja projektowa musi zawierać uwagę o następującej treści: „Zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w ustawie Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687), zastosowane wyroby budowlane winny być dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie”.

4) Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadające zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, o których mowa w rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021.2454)

5) Prace projektowe powinny uwzględniać Zarządzenie nr 7120/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.10.2017r. w sprawie wprowadzenia „Łódzkiego Standardu Dostępności” (http://bip.uml.lodz.pl/files/public/user_upload/VII_7120.pdf).

6) Z uwagi na fakt, iż opracowana Dokumentacja Projektowa będzie stanowiła opis przedmiotu zamówienia stanowiący załącznik do SWZ na realizację robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” w trybie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 2019 z dnia 24.10.2019 r. z późn. zm.) Wykonawca zobowiązuje się do jej przygotowania w taki sposób, aby spełniała wszelkie wymogi ustawy Prawo zamówień publicznych.

a) W szczególności Wykonawca zobowiązuje się do: zapewnienia zgodności przygotowanej dokumentacji z art. 99 (zwłaszcza ust. 4 – zakaz wskazywania w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia) oraz art. 101 (stosowania Polskich Norm przenoszących normy europejskie), a także wszelkimi wymogami zawartymi w:

- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy Dokumentacji Projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego (Dz.U.2021.2454)
- Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2019 r. poz. 2458 z dnia 29.12.2021 r.).





b) Dokumentacja nie może zawierać rozwiązań, które mogą w jakikolwiek sposób powodować naruszenie przez Zamawiającego ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności nie mogą naruszać zasad uczciwej konkurencji, jak również nie mogą zawierać wskazań znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że byłoby to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie można byłoby opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. Wykonawca zobowiązany jest więc do opisanie proponowanych materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych tzn. bez podawania ich nazw.

Zamawiający dopuszcza tam, gdzie w Dokumentacji Projektowej nie będzie można w żaden sposób zastosować opisu za pomocą określenia parametrów, wskazanie marki, znaków towarowych, producenta, dostawcę, patent lub pochodzenie, źródło lub szczególnie proces, który charakteryzuje produkt lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę materiałów lub normy w formie odrębnego opracowania, nie stanowiącego części Projektu Budowlanego. W każdym z takich przypadków **Wykonawca zobowiązany jest do doprecyzowania zakresu dopuszczalnej równoważności poprzez wskazanie najważniejszych parametrów i dopuszczalnego zakresu zmiany ich wartości;**

7) Ponadto Dokumentacja projektowa powinna:

- Być wewnętrznie spójna i skorygowana we wszystkich branżach;
- Zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalne, użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe zgodnie z oczekiwaniami i wymaganiami Zamawiającego;
- Być zgodna z dokumentami będącymi podstawą realizacji zadania;
- Być zgodna z wymogami ustawy Prawo Zamówień Publicznych. zawierać wymagane obowiązującymi przepisami projekty budowlane wraz z opisami i rysunkami,

8) Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody wykonywania opracowań projektowych;

9) Wykonawca będzie przestrzegać praw patentowych i będzie w pełni odpowiedzialny za wypełnienie wszelkich wymagań prawnych odnośnie znaków firmowych, nazw lub innych chronionych praw w odniesieniu do projektów, sprzętu, materiałów lub urządzeń użytych lub związanych z wykonywaniem opracowań projektowych. Wszelkie straty, koszty postępowania, obciążenia i wydatki wynikłe lub związane z naruszeniem jakichkolwiek praw patentowych przez Wykonawcę pokryje Wykonawca;

10) Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy wydane przez władze centralne i lokalne oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi opracowaniami projektowymi i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie ich postanowień podczas wykonywania opracowań projektowych.

11) Wykonawca ma obowiązek zapewnić udział w opracowaniu dokumentacji projektowej projektantów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależnych do właściwych izb, wykazujących się odpowiednim doświadczeniem zawodowym.

12) Autorzy projektów zobowiązani są do opracowania dokumentacji projektowej zgodnie z zapisami umowy, przepisami Prawa budowlanego, przepisami ppoż., Sanepidu, BHP, obowiązującymi normami, innymi obowiązującymi przepisami, wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz aktualnymi wytycznymi i standardami Zamawiającego.

13) Opracowania projektowe powinny być wykonane z odpowiednią szczegółowością (dokładnością) oraz w sposób czytelny. Odpowiednia szczegółowość dotyczy istniejących i projektowanych parametrów terenu i parametrów obiektów wchodzących w skład opracowań projektowych. Stopień szczegółowości zależy głównie od celów, jakie przypisano danemu opracowaniu projektowemu oraz od rodzaju i złożoności



projektowanego zadania. Uściślenie pojęcia „odpowiednia szczegółowość” w odniesieniu do konkretnego opracowania projektowego, jest zadaniem Wykonawcy. Rozwiązania projektowe zamieszczane w materiałach projektowych służących do uzyskania potrzebnych opinii, uzgodnień i pozwoleń powinny przedstawiać niezbędny na danym etapie zakres szczegółowości projektowanego zadania inwestycyjnego w sposób czytelny i zrozumiały.

14) Wykonawca zobowiązany jest do uszczegółowienia wskazanej części dokumentacji na żądanie Zamawiającego w przypadku stwierdzenia braku czytelności.

15) Przed przekazaniem opracowań projektowych do odbioru częściowego lub końcowego Wykonawca przedstawi Zamawiającemu/ Inwestorowi do akceptacji proponowany spis teczek i ogólną szatę graficzną opracowań projektowych.

16) Wszystkie wymiary zaznaczone na rysunkach uznane zostaną za poprawne, mimo, że ich sprawdzenie przy pomocy skalówki może wykazać różnice.

17) Dokumenty i opracowania projektowe sporządzane przez Wykonawcę podlegać będą weryfikacji prowadzonej przez Zamawiającego i Inspektora Nadzoru w zakresie ich zgodności z obowiązującym prawem i niniejszym OPZ.

18) W przypadku stosowania kolorowych oznaczeń lub symboli, należy stosować wydruk kolorowy.

4. Uzgodnienia

Dokumentacja Projektowa (każdy etap) winna być uzgodniona z instytucjami państwowymi oraz innymi instytucjami terenowymi, których akceptacja jest wymagana dla realizacji przedmiotu zamówienia (w tym sprawdzenie i uzgodnienie rozwiązań projektowych), między innymi z:

- Państwową Inspekcją Sanitarną o ile będzie wymagane
- Państwową Strażą Pożarną o ile będzie wymagane
- Miejskim Centrum Inwestycji (Zamawiający),
- Biurem Rewitalizacji w Urzędzie Miasta Łodzi,
- Miejskim Rzecznikiem Osób Niepełnosprawnych w zakresie przyjętych rozwiązań dla osób niepełnosprawnych
- Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków o ile będzie wymagane
- innymi instytucjami i organami, dla których konieczność dokonania uzgodnień wystąpi w trakcie prac projektowych.
- Zespołem ds. Kształtowania Przestrzeni Publicznej zgodnie z Zarządzeniem nr 1136/2026 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 maja 2026 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie określenia procesu opiniowania dokumentacji dotyczącego zadań remontowych i inwestycyjnych realizowanych przez Miasto Łódź, spółki z kapitałowym udziałem miasta Łodzi oraz inwestorów zewnętrznych.

W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca dokona wszelkich innych uzgodnień na całym etapie prowadzonych prac projektowych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a nie są wyszczególnione w powyższym wykazie.

5. Wymagania dotyczące odbioru projektu przez Zamawiającego

1) Przedmiot Zamówienia Wykonawca przekaże Zamawiającemu w formie papierowej i elektronicznej:

a) Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana

- 2 egzemplarze w wersji papierowej
- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD/DVD, w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *.doc, *.xls, *.dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. – 2 płyty CD/DVD

b) Projekt Koncepcyjny

- 2 egzemplarze w wersji papierowej





- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD/DVD, w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. – 2 płyty CD/DVD

c) **Projekt budowlany z ostateczną decyzją pozwolenia na budowę**

– 5 egzemplarzy w wersji papierowej, w tym jeden komplet z oryginalnymi uzgodnieniami i opiniami. **Pozostałe komplety muszą zawierać oryginały lub kserokopie ww. dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem przez projektanta (autora opracowania).**

- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD, w formacie PDF w tym w tym jeden scan całego Projektu Budowlanego ze stemplami urzędowymi, oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. – 3 płyty CD/DVD

d) **warunki wykonania i odbioru robót budowlanych**

– 2 egzemplarze w wersji papierowej

– w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD, w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg) – 2 płyty CD/DVD

e) **Zestawienie rzeczowo-finansowe dla poszczególnych branż**

- 2 egz. w wersji papierowej

- wersji elektronicznej w formie edytowalnej xml. oraz w pdf. – 2 płyty CD/DVD

f) **Program Prac Konserwatorskich**

- 2 egzemplarze w wersji papierowej w tym scan podpisanego programu z oryginalnymi uzgodnieniami i opiniami,

- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD, w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi., – 2 płyty CD/DVD

g) **Badania konserwatorskie**

- 2 egzemplarze w wersji papierowej, w tym scan podpisanych badań z oryginalnymi uzgodnieniami i opiniami.

- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD, w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. - 2 płyty CD/DVD

h) **Ekspertyza stanu technicznego**

- 2 egzemplarze w wersji papierowej

- w wersji elektronicznej na nośniku CD/DVD, w formacie PDF w tym jeden scan podpisanej ekspertyzy, oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. - 2 płyty CD/DVD

i) **Badania geotechniczne**

– 5 egzemplarzy w wersji papierowej

- wersji elektronicznej w formacie PDF w tym jeden scan podpisanych badań geotechnicznych oraz w wersji edytowalnej w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. - 3 płyty CD/DVD

j) **Pozostałe dokumenty pozyskane w trakcie realizacji Dokumentacji projektowej, które nie zostały załączone do ww. opracowań**

– 2 egzemplarze w wersji papierowej – wszystkie oryginały niezałączone wcześniej, drugi egzemplarz jako kopia poświadczona za zgodność z oryginałem

- wersji elektronicznej w formacie PDF w tym jeden scan oryginalnych dokumentów oraz w wersji edytowalnej (jeżeli dotyczy dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę) w formacie *doc, *xls, *dwg zalecana rozdzielczość plików 150-200 dpi. - 2 płyty CD/DVD

Dla Projektu architektoniczno-budowlanego, Projektu Zagospodarowania Terenu (PZT) oraz Badań geotechnicznych do wyżej wskazanej ilości przekazywanej dokumentacji wlicza się egzemplarze dokumentacji, które zostaną złożone w formie papierowej wraz z wnioskiem o wydanie Decyzji o pozwolenie na budowę.

Zamawiający wymaga, aby wniosek o wydanie Decyzji o pozwolenie na budowę wraz z załącznikami został złożony w formie papierowej.



Każdy egzemplarz projektu w wersji papierowej musi być opatrzony wszystkimi podpisami i zaświadczeniami, których wymaga ustawa Prawo Budowlane.

Wszystkie przekazywane egzemplarze w wersji papierowej muszą być tożsame.

Zamawiający będzie przyjmował dokumentację zszytą w sposób trwały (np. zszywaczem). Każde opracowanie branżowe należy oprawić oddzielnie w teczki, wszystkie rysunki złożone do odpowiedniego formatu zgodnie z zasadami składania rysunków, a kompletną dokumentację należy umieścić w sztywnej oprawie (segregatorach). Zawartość segregatorów powinna być czytelnie opisana na grzbietach i okładkach, a poszczególne tomy powinny mieć numerację.

2) Oświadczenia.

Wraz z Dokumentacją Projektową Wykonawca przekaże następujące oświadczenia:

- oświadczenie, w którym pod odpowiedzialnością cywilno-karną, Wykonawca stwierdza, że przedmiot niniejszego zamówienia został wykonany zgodnie z umową, zasadami współczesnej wiedzy technicznej, normami oraz obowiązującymi przepisami i jest kompletny z punktu widzenia celu któremu ma służyć
- oświadczenie potwierdzające, że forma pisemna opracowania jest tożsama z wersją elektroniczną.

3) Zamawiający dokonuje odbioru przedmiotu zamówienia w swojej siedzibie w oparciu o sporządzony przez Wykonawcę Protokół Odbioru Dokumentacji Projektowej. Protokół ten winien zawierać wyszczególnienie przekazywanych opracowań, ich tytuły, ilość przekazywanych opracowań ze wskazaniem nr segregatora, ponadto szczegółową zawartość każdego opracowania z podaniem nazw rysunków. Przed podpisaniem ww. protokołu muszą być dostarczone Zamawiającemu oświadczenia, o których mowa w punkcie 2) powyżej. Protokół przekazania dokumentacji projektowej nie jest tożsamy z Protokołem Odbioru Dokumentacji Projektowej.

Bez wyżej wymaganych oświadczeń Zamawiający nie podpisze protokołu odbioru co w konsekwencji prowadzi do powstania skutków umownych, wynikających z tego tytułu.

4) Wraz z odborem opracowań projektowych Zamawiający nabywa prawo do używania opracowań projektowych wykonanych przez Wykonawcę. Na Zamawiającego przechodzą autorskie prawa majątkowe do opracowań projektowych wykonanych w ramach Zamówienia.

6. Wymagania ogólne

Podstawowymi zadaniami Wykonawcy są:

- 1) obowiązek realizacji prac projektowych w zakresie i w terminach objętym umową,
- 2) uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń zgodnych z polskim prawem,
- 3) opracowanie wymaganej Dokumentacji Projektowej zgodnie z aktualnymi polskimi regulacjami.
- 4) Wykonawca zobowiązany jest znać wszystkie przepisy wydane przez władze centralne i lokalne oraz inne przepisy, regulaminy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z wykonywanymi opracowaniami projektowymi i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie ich postanowień podczas wykonywania opracowań projektowych.
- 5) Wykonawca uzyska we własnym zakresie i własnym staraniem i na własny koszt wszystkie niezbędne materiały potrzebne do wykonania zadania, w tym również warunki przyłączeniowe od gestorów sieci.
- 6) Przyjęte rozwiązania projektowe muszą uwzględniać potrzeby Zamawiającego i odpowiadać będą wiedzy technicznej, obowiązującym Polskim Normom, i przepisom techniczno-budowlanym, z Prawem Zamówień Publicznych.
- 7) Wykonawca ma obowiązek zapewnić sprawdzenie Dokumentacji Projektowej (PZT + PAB + PT) pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane oraz przynależne do właściwych izb.



7. Decyzje administracyjne - pozwolenia na budowę

Wykonawca jest zobowiązany do wystąpienia, na podstawie stosownego pełnomocnictwa, w imieniu Zamawiającego, o wydanie wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych, opinii, zgody na odstępstwo, uzgodnień lub pozwoleń, jak również na etapie postępowań przed organami administracji publicznej, w tym dotyczących decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz reprezentowanie Zamawiającego przed właściwymi organami w toku postępowań dotyczących zgłoszenia robót budowlanych lub wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wykonawca przygotowuje własnym staraniem i na własny koszt wszelkie niezbędne materiały do wystąpienia o wydanie ww. decyzji.

8. Harmonogram Rzeczowo-Finansowy

Wykonawca zobowiązany jest w terminie 10 dni roboczych od daty zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji Harmonogram Rzeczowo – Finansowy dla zakresu objętego projektem, w którym Wykonawca określi etapy opracowania Dokumentacji Projektowej z uwzględnieniem m.in.: terminu przedstawienia Zamawiającemu propozycji rozwiązań funkcjonalnych, terminów złożenia wniosków do gestorów sieci, wniosku o wydanie pozwolenia na budowę itp.

9. Gwarancja

Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości na 36 miesięcy na wykonanie opracowania wchodzące w skład przedmiotu zamówienia. Terminy liczą się od dnia odbioru przedmiotu umowy.

10. Rękojmia

Okres rękojmi wynosi 36 miesięcy od dnia odbioru przedmiotu umowy.

11. Okres realizacji zamówienia

W terminie **6 miesięcy** od dnia podpisania Umowy zgodnie z poniższymi etapami:

ETAP I - Projekt koncepcyjny wraz z Inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną **w terminie do 2 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

ETAP II - Projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz przygotowanie i złożenie kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę i Ekspertyzą stanu technicznego budynków **w terminie do 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

ETAP III - Projekt Techniczny, pozostałe opracowania, uzyskanie i przekazanie wszelkich pozostałych wymaganych decyzji, opinii, sprawdzeń, uzgodnień, zatwierdzeń wraz z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę **w terminie do 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.**

III. Zamawiający zastrzega, że wszędzie tam, gdzie w treści załączonej dokumentacji, stanowiącej opis przedmiotu zamówienia, zostały w opisie tego przedmiotu wskazane nazwy własne, znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczegółowe procesy, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę - Zamawiający dopuszcza metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp., równoważne do przedstawionych w opisie przedmiotu zamówienia. Dopuszcza się więc zaproponowanie w ofercie wszelkich równoważnych odpowiedników rynkowych o właściwościach nie gorszych niż wskazane przez Zamawiającego. Parametry wskazanego standardu określają minimalne warunki techniczne, eksploatacyjne, użytkowe, jakościowe i funkcjonalne, jakie ma spełniać przedmiot zamówienia. Wskazane znaki towarowe, patenty, marki lub nazwy producenta czy źródła lub szczególne procesy wskazujące na pochodzenie określają jedynie klasę produktu, metody, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp. W ofercie można przyjąć metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp. innych marek i producentów, jednak o parametrach technicznych, jakościowych i właściwościach użytkowych oraz funkcjonalnych odpowiadających metodom, materiałom, urządzeniom, systemom, technologiom itp., opisanym w SWZ.



Dodatkowo Zamawiający podkreśla, iż równoważne metody, materiały, urządzenia, systemy, technologie itp., nie mogą stanowić zamienników w stosunku do metod, materiałów, urządzeń, systemów, technologii itp., opisanych za pomocą znaków towarowych, patentów, pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu. Podane w opisach przedmiotu zamówienia nazwy własne, znaki towarowe, patenty lub pochodzenie, źródła lub szczegółowe procesy, które charakteryzują produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę własne nie mają na celu naruszenia art. 99 ustawy Prawo zamówień publicznych, a mają jedynie za zadanie sprecyzowanie oczekiwań jakościowych, technicznych i technologicznych Zamawiającego.

Równoważność norm i zbiorów przepisów prawnych. Gdziekolwiek w dokumentach kontraktowych powołane są konkretne normy i przepisy, które spełniać mają materiały, sprzęt i inne towary oraz wykonane i zbadane roboty, będą obowiązywać postanowienia najnowszego wydania lub poprawionego wydania powołanych norm i przepisów o ile w warunkach kontraktu nie postanowiono inaczej. W przypadku, gdy powołane normy i przepisy są państwowe lub odnoszą się do konkretnego kraju lub regionu, mogą być również stosowane inne odpowiednie normy zapewniające równy lub wyższy poziom wykonania niż powołane normy lub przepisy, pod warunkiem ich sprawdzenia i pisemnego zatwierdzenia przez Inżyniera/Inspektora Nadzoru/Kierownika projektu. Różnice pomiędzy powołanymi normami a ich proponowanymi zamiennikami muszą być dokładnie opisane przez Wykonawcę i przedłożone Inżynierowi/Inspektorowi Nadzoru/Kierownikowi projektu do zatwierdzenia.