

### **Opis przedmiotu zamówienia**

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

**Główny kod CPV:**

**71000000-8 – usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne,**

Kody dodatkowe:

71240000-2 – usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania,  
71242000-6 – przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów,  
71200000-0 – usługi architektoniczne i podobne,  
71210000-3 – doradcze usługi architektoniczne,  
71220000-6 – usługi projektowania architektonicznego,  
71221000-3 – usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych,  
71245000-7 – plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje,  
71246000-4 – określenie i spisanie ilości do budowy,  
71250000-5 – usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe,  
71320000-7 – usługi inżynieryjne w zakresie projektowania,  
71322000-1 – usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej,  
71420000-8 – architektoniczne usługi zagospodarowania terenu,  
79933000-3 – usługi towarzyszące usługom projektowym,  
71323100-9 – usługi projektowania systemów zasilania energią elektryczną.

2. Opis przedmiotu zamówienia.

#### **I. Informacje ogólne**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie koncepcji architektonicznej przebudowy/rozbudowy istniejącego budynku należącego do Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Łodzi zlokalizowanego w Łodzi na ul. Zgierskiej 71 na działce ewidencyjnej numer 216/9 obręb B-49, wraz z zagospodarowaniem bezpośredniego otoczenia (dotyczy wykonania koncepcji architektonicznej m.in. ogrodzenia, małej architektury, układów komunikacyjnych, układu zieleni), o powierzchni zabudowy 663 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 1145 m<sup>2</sup> zwanej dalej również „koncepcją” lub „koncepcją architektoniczną” wraz z przedstawieniem szacunkowych kosztów realizacji inwestycji w oparciu o stworzoną koncepcję architektoniczną.

1) Wykonawca jest zobowiązany opracować i przedstawić Zamawiającemu koncepcję wstępną (zawierającą propozycję koncepcji przebudowy/rozbudowy budynku, jego pomieszczeń i instalacji) w wersji papierowej w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy, która będzie podlegała uzgodnieniom z Zamawiającym, a następnie kolejne warianty rozwiązań projektowych podlegających ocenie i akceptacji Zamawiającego, aż do uzyskania finalnej koncepcji.

- 2) Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego uzgadniania opracowań koncepcji i uzyskiwania akceptacji Zamawiającego. Wykonawca jest zobowiązany do spotkań z Zamawiającym w celu konsultacji proponowanych rozwiązań co najmniej raz na dwa tygodnie. Terminy poszczególnych spotkań będą uzgadniane przez przedstawicieli obu stron.
  - 3) Przygotowaną i zaakceptowaną przez Zamawiającego koncepcję finalną, Wykonawca dostarczy odpowiednio w 3 egzemplarzach: wersji papierowej oraz wersji elektronicznej na nośniku informatycznym w formacie pdf oraz formacie edytowalnym xls, ath, kst, dwg. Wszystkie materiały przygotowane przez Wykonawcę powinny być opatrzone logotypami Zamawiającego.
  - 4) Koncepcja powinna zakładać maksymalny możliwy poziom wykorzystania przedmiotowego budynku oraz terenu w zależności od możliwości technicznych. Zamawiający przewiduje w ramach inwestycji stworzenie przestrzeni biurowej, a także część techniczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i pomieszczeniami technicznymi. Koncepcja musi spełniać wymogi w zakresie wymagań prawnych stawianych budynkom użyteczności publicznej, a w szczególności wymogi przepisów dotyczących dostosowania budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa konstrukcji, oszczędności energii, izolacyjności cieplnej itp.
  - 5) Wszelkie koszty związane z opracowaniem koncepcji, w tym również koszty wszelkich niezbędnych uzgodnień oraz badań, ponosi Wykonawca. Jeżeli w dokumentacji Zapytania Ofertowego pewne świadczenia nie zostały w ogóle lub zostały niecałkowicie lub niejednoznacznie przewidziane lub opisane (sprecyzowane), ale w myśl uznanych zasad wiedzy i techniki budowlanej oraz przepisów ogólnych są one konieczne w celu wykonania kompletnego zakresu koncepcji, Wykonawca zobowiązany jest wykonać je jako świadczenia kontraktowe o odpowiedniej jakości bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia. Wykonawca nie może powoływać się na fakt, iż świadczenia i prace nie zostały wymienione w dokumentach niniejszego postępowania wprost.
  - 6) Na kolejnym etapie prowadzenia inwestycji przygotowana dokumentacja koncepcyjna będzie stanowić podstawę do zlecenia opracowania kompleksowej dokumentacji technicznej /projektowej.
2. Wszystkie materiały przygotowane przez Wykonawcę powinny zostać oznaczone logotypami Zamawiającego. Przygotowana kompletna koncepcja finalna powinna zawierać w szczególności:

1) **Część tekstowa obejmująca m.in.**

- a) stronę tytułową,

- b) kartę informacyjną koncepcji,
- c) inwentaryzację budowlaną wykonaną do celów stworzenia przedmiotowej koncepcji architektonicznej,
- d) ekspertyzę konstrukcyjną wraz z odkrywkami fundamentów, stropów i stropodachu – dokumentującą i potwierdzającą możliwość realizacji stworzonej przez Wykonawcę koncepcji,
- e) zestawienie szacunkowych kosztów realizacji inwestycji według stworzonej koncepcji przebudowy/rozbudowy istniejącego budynku,
- f) opis zamierzeń architektonicznych,
- g) opis koncepcji zagospodarowania terenu wokół budynku,
- h) ogólny zakres prac (m.in. rozbiórki, prace remontowe, prace związane z przebudową/rozbudową wynikające z finalnej koncepcji).
- i) zestawienie obowiązujących norm, przepisów, rozporządzeń związanych z przedmiotem zamówienia,
- j) wszystkie pozyskane ekspertyzy, uzgodnienia, badania, zaświadczenia, wypisy jakie pozyskał Wykonawca podczas realizacji przedmiotu niniejszej umowy.

2) **Część graficzna niezbędna do czytelnego zobrazowania koncepcji obejmująca m.in.:**

- a) plan sytuacyjny oraz mapę poglądową z lokalizacją terenu,
  - b) wizualizację proponowanej koncepcji przebudowy/rozbudowy budynku, jego pomieszczeń i instalacji,
  - c) elewację wraz z kolorystyką,
  - d) schematy aksonometryczne poszczególnych kondygnacji,
  - e) rzuty poszczególnych kondygnacji,
  - f) przekroje.
- 3) Zdjęcia załączone do dokumentacji należy wykonać w jakości umożliwiającej wydruk w formacie min. 15 cm x 20 cm w rozdzielczości 300 dpi. Koncepcja powinna być opracowana ze szczegółowością właściwą dla fazy koncepcyjnej.
- 4) Wszelkie ewentualne pomiary niezbędne do rzetelnego opracowania przedmiotu zamówienia leżą po stronie Wykonawcy. Zaleca się Wykonawcom dokonanie, przed złożeniem oferty, wizji lokalnej. W tej sprawie należy kontaktować się z osobami wskazanymi w zapytaniu ofertowym do kontaktu ze strony Zamawiającego.
- 5) Wykonawca zapewni we własnym zakresie wszystkie materiały i urządzenia niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia. Podczas wykonywania prac na Wykonawcę przechodzi pełna odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich przebywających w rejonie wykonywania prac, szkody wynikające ze zniszczenia obiektów, materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego w związku z wykonywaniem przedmiotu

zamówienia.

3. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych. Termin wykonania zamówienia wynosi 90 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.
4. Wykaz dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej, która jest w posiadaniu Zamawiającego i może zostać udostępniona do wglądu w siedzibie Zamawiającego po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  - 1) Książka Obiektu Budowlanego -Tom I;
  - 2) protokoły okresowych 5-letnich kontroli stanu technicznego obiektu z lat 2006, 2011, 2016 oraz 2021;
  - 3) protokoły okresowych rocznych kontroli stanu technicznego obiektu z lat 2008, 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2016, 2019 i 2020;
  - 4) protokoły z przeglądu technicznego podręcznego sprzętu gaśniczego z dnia 17.11.2016 r., 19.05.2016 r., 5.07.2011 r. i 21.05.2013 r.;
  - 5) protokół przyjęcia z remontu podręcznego sprzętu gaśniczego z dnia 11.12.2013 r., 20.06.2013 r.;
  - 6) protokoły z okresowych kontroli przewodów kominowych z lat 2019, 2016, 2015 i 2014;
  - 7) protokół z badania ochrony przeciwpożarowej urządzeń w instalacjach elektrycznych w budynku m. r. i k. i o. d. 16.10.2014 r.;
  - 8) instrukcja B. p. i. t. w. Poż. row. go;
  - 9) protokół odbioru technicznego i dopuszczenia do rozliczeń ciepłomierza za lata 2011, 2016;
  - 10) dokumentacja archiwalna - pięć teczek.

## **II. Ogólne założenia do koncepcji architektonicznej.**

Zamawiający analizuje możliwość zrealizowania inwestycji polegającej na dostosowaniu poprzez rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, budynku znajdującego się w Łodzi przy ulicy Zgierskiej nr 71 na potrzeby statutowe Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Łodzi.

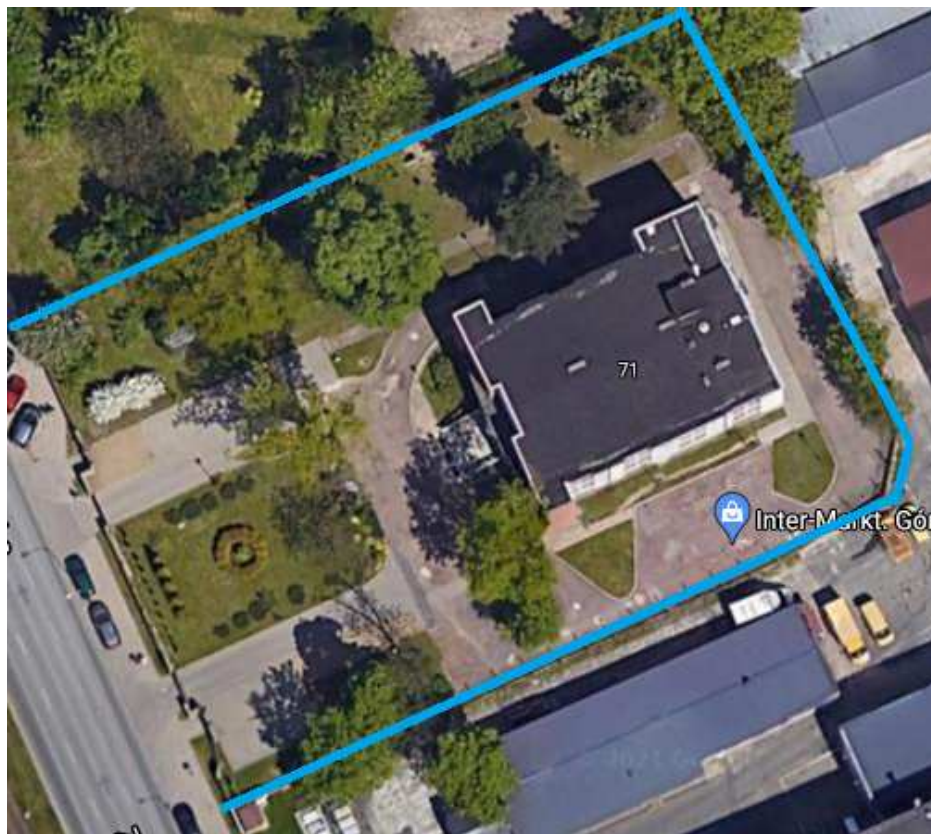
## **III. Opis budynku oraz zagospodarowania terenu.**

1. Na nieruchomości posadowiony jest budynek biurowy dotychczas wykorzystywany na cele administracji publicznej (Urząd Stanu Cywilnego). Budynek został wybudowany w 1931 r., jest dwukondygnacyjny i częściowo podpiwniczony, o powierzchni użytkowej wynoszącej 1145 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy – 633 m<sup>2</sup>.
2. Brak świadectwa energetycznego dla w/w budynku. Ściany nośne – murowane z cegły pełnej ceramicznej, na zaprawie cementowo – wapiennej. Stropy nad piwnicami odcinkowe na



dźwigarach stalowych. Stropy nad parterem Kleina oraz drewniane. Strop nad I piętrem drewniany. Dach czterospadowy konstrukcji drewnianej kryty papą na deskowaniu. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z sieci miejskiej i odgromową.

Nieruchomość w Łodzi ul. Zgierska 71



Źródło: Mapy Google

Nieruchomość w Łodzi ul. Zgierska 71 – widok frontowy



Źródło: Mapy Google

3. Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., obejmuje tą nieruchomość granicami obszaru oznaczonego symbolem U – tereny zabudowy usługowej.
4. Teren nieruchomości jest ogrodzony, wjazd od strony wschodniej z ulicy Zgierskiej (2 bramy). Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach. Na terenie nieruchomości znajdują się pomniki przyrody – klon polny (obwód pnia 255 cm) oraz dąb szypułkowy (obwód pnia 300 cm). Pomniki przyrody podlegają ochronie na podstawie rozporządzenia Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 12, poz. 117) oraz uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

#### **IV. Ogólne założenia nowej siedziby**

1. Obecna powierzchnia budynku to 1145 m<sup>2</sup>, w celu dostosowania budynku do potrzeb instytucji Zamawiający przyjął założenie, iż docelowa powierzchnia użytkowa to maksymalnie 3 tys. m<sup>2</sup>.

Część podpiwniczona budynku powinna zostać wykorzystana jako parking podziemny dla co najmniej 3 samochodów służbowych oraz rowerownia – pomieszczenie (parking dla rowerów) z zapleczem sanitarnym (toaleta i prysznic) i socjalnym.

Nowo powstały budynek powinien zapewniać ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko naturalne i zakładać maksymalne wykorzystanie terenu zielonego wokół budynku. Budynek powinien uwzględniać standardy budowlane związane ze zrównoważonym budownictwem i certyfikatami ekologicznymi optymalizującymi projektowany obiekt. Zamawiający zakłada, że obiekty użyteczności publicznej winny być liderami w zakresie stosowania technologii energooszczędnych.

2. Szczegółowe założenia organizacji pomieszczeń.
  - 1) Budynek będzie podzielony na dwie strefy: otwartą i zamkniętą.
  - 2) Przy wejściu na teren nieruchomości zlokalizowany będzie szlaban dla pojazdów oraz domofon dla pieszych, które obsługiwane będą przez pracownika recepcji.
  - 3) W części wejściowej strefy otwartej zlokalizowana będzie recepcja.
  - 4) W części wewnętrznej strefy otwartej zlokalizowane będą:

- a) 6 pomieszczeń (4 mniejsze – z przeznaczeniem dla 4 osób, 2 większe – z przeznaczeniem dla 6 osób), funkcja pomieszczeń to m.in. udzielanie porad prawnych, spotkania z klientami Urzędu;
  - b) biuro podawcze, które będzie miało do dyspozycji skład archiwalny (dostęp do składu archiwalnego tylko z pomieszczenia biura podawczego);
  - c) sala konferencyjna o powierzchni ok. 200 m<sup>2</sup> z zapleczem mającym dostęp do wody (cel gastronomiczny), szatnią oraz przestrzenią przed salą konferencyjną umożliwiającą wykorzystanie do celów cateringowych, sala konferencyjna zostanie wyposażona w akustyczne ściany mobilne umożliwiające podział sali konferencyjnej na 4 mniejsze pomieszczenia, dostęp do sali konferencyjnej możliwy będzie zarówno ze strefy otwartej jak i strefy zamkniętej;
  - d) 2 pomieszczenia magazynowe i techniczno/porządkowe.
- 5) W części biurowej strefy zamkniętej zlokalizowane będą następujące przestrzenie:
- a) przestrzeń dla kierownictwa Urzędu obejmująca 3 pomieszczenia, dostęp do pomieszczeń kierownictwa z części wspólnej przez recepcję;
  - b) 14 przestrzeni pracowniczych, każda z przestrzeni dla zespołu liczącego 4 - 8 osób, każda z poszczególnych przestrzeni pracowniczych zostanie wewnątrz przestrzeni podzielona lekkimi np. szklanymi ścianami, które oddziela pracowników od siebie, wewnątrz danej przestrzeni pracowniczej brak będzie drzwi, a ściany rozdzielające daną przestrzeń mają to być ściany o wysokości ok. 1,5 - 2 metrów;
  - c) cztery wydzielone pomieszczenia, które będą przeznaczone dla operatorów systemów informatycznych, samodzielnych stanowisk bądź pracowników innych jednostek organizacyjnych, każda z tych przestrzeni powinna dopuszczać wykonywanie pracy biurowej przez 2 osoby, jedno z tych pomieszczeń powinno być połączone z innym pomieszczeniem, do którego nie będzie dostępu z części wspólnych, wydzielone pomieszczenie nie będzie pomieszczeniem, w którym będzie zorganizowane stanowisko pracy;
  - d) przestrzeń archiwum zakładowego ok. 200 m<sup>2</sup> (należy uwzględnić wagę regałów przesuwanych przy nośności stropów);
  - e) przestrzeń do spotkań wewnętrznych (sala z wyposażeniem multimedialnym na ok. 20 osób).
- 6) Część socjalna strefy zamkniętej obejmować będzie następujące przestrzenie:
- a) na każdym piętrze przestrzeń socjalna do wewnętrznych spotkań, umożliwiającą jednoczesne spotkanie 10 osób;
  - b) na każdym piętrze dostępne będzie pomieszczenie z wydzielonym prysznicem;

- c) jedna przestrzeń rowerowa (pomieszczenie do przechowywania rowerów przez pracowników z dostępem do szafek ubraniowych oraz łazienki z prysznicem i toaletą);
  - d) balkon/taras – przestrzeń na dachu budynku.
- 7) Część techniczna strefy zamkniętej, obejmować będzie następujące przestrzenie:
- a) przestrzeń IT, w tym wydzielone ścianami tradycyjnymi pomieszczenia: serwerowni, magazyn sprzętu IT, bieżące archiwum IT;
  - b) na każdym piętrze przestrzeń sprzętowa (pomieszczenie dla urządzeń wielofunkcyjnych, niszczarek);
  - c) na każdym piętrze przestrzeń techniczno/porządkowa.
- 8) W ramach zagospodarowania terenu należy przewidzieć:
- a) miejsca parkingowe, w tym również dla niepełnosprawnych;
  - b) parking dla rowerów;
  - c) drogi komunikacyjne oraz oświetlenie terenu;
  - d) obiekt małej architektury – śmietnik;
  - e) urządzenie budowlane – ogrodzenie;
  - f) zagospodarowanie terenu zielonego znajdującego się na terenie;
  - g) punkt/y ładowania oraz kanały na przewody i kable elektryczne (obowiązek dotyczący organów administracji publicznej, wynikający z art. 26 Ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych Ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 2269).
3. Przyjęte rozwiązania w koncepcji architektonicznej muszą uwzględnić potrzeby Zamawiającego, odpowiadać wiedzy technicznej, obowiązującym Polskim Normom i przepisom techniczno-budowlanym, a w szczególności:
- 1) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).
  - 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) tj. z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) tj. z dnia 8 kwietnia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065), (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, Dz.U. z 2020 r. poz. 1608)
  - 3) Ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 oraz z 2022 r. poz. 975 i 1079)



4. Opracowanie będzie obejmować wykonanie koncepcji architektonicznej budynku wraz z koncepcją układu funkcjonalnego budynku oraz koncepcją zagospodarowania działki.
5. W czasie realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca ma obowiązek uzgadniać szczegółowe rozwiązania z Zamawiającym.
6. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do roboczych konsultacji i uzgodnień z Zamawiającym. Koncepcja winna w całości odzwierciedlać potrzeby Zamawiającego przekazane Wykonawcy w trakcie opracowania przedmiotu Zamówienia.
7. Koncepcja architektoniczna winna zawierać w szczególności - rzuty, przekroje, elewacje budynków znajdujących się na nieruchomości wraz z docelową funkcją wykorzystania pomieszczeń zgodną z ustaleniami z Zamawiającym oraz z planowanymi urządzeniami i wyposażeniem zgodnie z ich funkcjami. Powyższe należy przedstawić w formie graficznej na rzutach poszczególnych kondygnacji oraz w formie opisowej.