



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska”

91-324 Łódź, ul. Sierakowskiego 65A, NIP: 726-265-55-56

tel. / fax 42 651-23-75, email: sekretariat@pojezierska.pl

Łódź, dnia 04 sierpień 2026 r.

I N F O R M A C J A

WYKONANIE EKSPERTYZY KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ

PAWILONU HANDLOWO-USŁUGOWEGO

wraz z analizą występowania wyrobów zawierających azbest

oraz możliwości etapowania robót remontowych

przy ul. Pojezierskiej 2/6 w Łodzi

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie ekspertyzy technicznej konstrukcyjno-budowlanej istniejącego budynku użytkowego - pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Pojezierskiej 2/6 w Łodzi. Opracowanie ma stanowić podstawę do podjęcia decyzji o bezpieczeństwie dalszego użytkowania, koniecznych zabezpieczeniach, kolejności robót remontowych i modernizacyjnych, możliwości etapowania robót oraz ewentualnych dalszych opracowaniach projektowych.

Obiekt jest budynkiem o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z częściowym podpiwniczeniem. Z dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego wynika, że budynek wykonano w konstrukcji żelbetowej słupowo-ryglowej i stalowej, z dachem na konstrukcji stalowej. Budynek posiada m.in. instalacje elektryczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, c.o., c.w.u., gazową, odgromową, wentylację grawitacyjną oraz elementy węzła ciepłego.

Zakres prac

1. Część ogólna i koordynacja międzybranżowa:

- analiza materiałów archiwalnych, inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, protokołów kontroli okresowych, dokumentacji fotograficznej oraz dostępnych projektów instalacji i przyłączy;
- oględziny całego dostępnego obiektu z dokumentacją fotograficzną, oznaczeniem miejsc usterek na rzutach i sporządzeniem wspólnego rejestru usterek, zagrożeń oraz zaleceń;
- wykonanie niezbędnych pomiarów, prób, kontroli, odkrywek i badań umożliwiających rzetelną ocenę; ich koszt należy uwzględnić w cenie ryczałtowej;
- uzgodnienie z Zamawiającym zakresu ingerencji w przegrody i instalacje oraz uporządkowanie miejsc wykonania odkrywek;
- przeprowadzenie co najmniej jednego spotkania roboczego po badaniach terenowych oraz spotkania podsumowującego wyniki ekspertyzy;
- weryfikacja występowania wyrobów zawierających azbest na podstawie dostępnej dokumentacji, oględzin oraz niezbędnych odkrywek;
- w przypadku stwierdzenia lub uzasadnionego podejrzenia występowania wyrobów zawierających azbest - określenie ich lokalizacji, zakresu występowania, stanu technicznego, wpływu na planowane roboty oraz wskazanie dalszego postępowania, w tym potrzeby wykonania inwentaryzacji lub badań laboratoryjnych, jeżeli będą wymagane.

2. Branża konstrukcyjno-budowlana i architektoniczna:

- ocena konstrukcji słupowo-ryglowej, elementów stalowych, stropów z płyt kanałowych, ścian zewnętrznych i wewnętrznych, schodów, galerii, balustrad, podestów, fundamentów w miejscach dostępnych oraz elementów dachu;
- ocena pokrycia dachowego, odwodnienia, obróbek blacharskich, kominów, wywiewek, przejść dachowych oraz urządzeń zainstalowanych na dachu;
- ocena stanu technicznego elewacji, w tym okładzin z blachy, tynków i cokołów - w zakresie występującym w obiekcie - oraz obróbek, dylatacji, uszczelnień, mocowań reklam, urządzeń, klimatyzatorów, kabli i instalacji prowadzonych po elewacji, ze wskazaniem uszkodzeń, nieszczelności, zawilgoceń i zalecanych sposobów naprawy;
- ocena zawilgoceń i degradacji w piwnicach, w tym ścian, tynków, posadzek i izolacji, z określeniem prawdopodobnych przyczyn;
- ocena schodów zewnętrznych i wewnętrznych, spoczników, podestów, galerii, nawierzchni i balustrad, w tym stanu konstrukcji i okładzin, odwodnienia, bezpieczeństwa użytkowania oraz wymagań antypoślizgowych;
- ocena patio na I piętrze oraz przyległych powierzchni zewnętrznych, w tym nawierzchni, spadków, odwodnienia, szczelności i izolacji, obramowań oraz połączeń z budynkiem, pod kątem występowania przecieków, zawilgoceń i ich wpływu na stan techniczny obiektu;
- analiza możliwości wykonania dwóch zewnętrznych urządzeń dźwigowych dla osób z niepełnosprawnościami przy istniejących schodach, z uwzględnieniem platform pionowych, platform przyschodowych lub rozwiązań równoważnych – wyłącznie w przypadku, gdy z przeprowadzonej ekspertyzy będzie wynikało, że planowane roboty (remont) wykraczają poza zakres remontu w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane i będą stanowiły przebudowę lub inny rodzaj robót budowlanych wymagający dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów, w tym w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.- dla każdego rozpatrywanego urządzenia - ocena możliwości lokalizacji, warunków posadowienia, kotwienia, wymaganych wzmocnień konstrukcji, kolizji z instalacjami, konieczności zasilania, odwodnienia i zabezpieczenia urządzenia;
- wskazanie wariantu rekomendowanego i alternatywnego wraz z zakresem koniecznych dalszych opracowań projektowych, uzgodnień i decyzji administracyjnych - jeżeli będą wymagane.

II. Wymagany rezultat opracowania

Ekspertyza po

- strony tytułowe, spis treści i streszczenie zarządcze;
- opis obiektu, materiałów źródłowych, zakresu oględzin, badań i ograniczeń oceny;
- odrębne części branżowe oraz wspólny rejestr usterek i zagrożeń;
- dokumentację fotograficzną, rzuty i szkice z zaznaczeniem stwierdzonych nieprawidłowości;
- ocenę ryzyka oraz klasyfikację zaleconych robót: A - natychmiastowe zabezpieczenie, B - do 12 miesięcy, C - od 1 do 3 lat, D - modernizacje planowe;
- wnioski dotyczące dalszego bezpiecznego użytkowania budynku;
- szacunkowy koszt remontu w podziale na branże i etapy, z podaniem założeń wyceny i dokładności szacunku;
- wskazanie robót wymagających projektu, zgłoszenia, pozwolenia, uzgodnienia z gestorami lub dalszej ekspertyzy specjalistycznej;

- odrębne zestawienie wariantów dostępnościowych dla dwóch urządzeń dźwigowych przy schodach zewnętrznych, obejmujące ocenę technicznej wykonalności, kolizji, wpływu na ewakuację i ochronę przeciwpożarową oraz rekomendację dalszego postępowania;
- odrębne zestawienie dotyczące wyrobów zawierających azbest, obejmujące ocenę ich występowania, lokalizację, stan techniczny, wpływ na planowane roboty oraz zalecenia dotyczące usunięcia lub dalszego postępowania;
- określenie charakteru planowanych robót w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, ze wskazaniem, które roboty stanowią remont, przebudowę lub inne roboty budowlane, oraz wskazanie wynikających z tego obowiązków formalnoprawnych.

Przedmiary i kosztorysy robót

- po wykonaniu ekspertyzy i przyjęciu przez Zamawiającego jej wniosków Wykonawca sporządzi przedmiary robót w podziale na branże, etapy oraz pozycje niezbędne do realizacji zaleceń;
- Wykonawca sporządzi kosztorysy inwestorskie dla robót koniecznych, zalecanych i planowych, w podziale na branże i etapy, z zastosowaniem aktualnych wskaźników cenowych i przyjętą metodą kalkulacji;
- Wykonawca sporządzi kosztorysy ofertowe (ślepe) przeznaczone do wykorzystania w przyszłym postępowaniu na wykonanie robót, bez cen jednostkowych i wartości, z pełnym zakresem pozycji, jednostek miary oraz ilości robót;
- kosztorysy i przedmiary należy przekazać w wersji papierowej oraz edytowalnej, w tym w formatach DOCX/XLSX oraz w plikach źródłowych użytego programu kosztorysowego, o ile Wykonawca stosuje taki program.

Dokumentację należy przekazać w 3 egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej: podpisany PDF, pliki edytowalne DOCX/XLSX, dokumentację fotograficzną, wyniki pomiarów i nagrania z kamerowania - jeżeli wykonano, a także przedmiary robót, kosztorysy inwestorskie i kosztorysy ofertowe (ślepe).

Analiza możliwości prowadzenia robót etapami przy częściowym użytkowaniu obiektu

Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia analizy możliwości prowadzenia robót budowlanych etapami przy częściowym użytkowaniu obiektu. Analiza powinna obejmować ocenę wpływu planowanych robót na bezpieczeństwo konstrukcyjne, bezpieczeństwo użytkowników, drogi ewakuacyjne, ochronę przeciwpożarową oraz funkcjonowanie wszystkich instalacji technicznych.

Wykonawca określi:

- zakres robót możliwych do wykonania przy zachowaniu użytkowania obiektu;
- zakres robót wymagających czasowego wyłączenia z użytkowania poszczególnych lokali, części budynku lub całego obiektu;
- niezbędne zabezpieczenia techniczne i organizacyjne umożliwiające prowadzenie robót;
- rekomendowany sposób etapowania robót wraz z uzasadnieniem technicznym.

W przypadku stwierdzenia, że określone roboty nie mogą być prowadzone przy jednoczesnym użytkowaniu obiektu lub jego części, Wykonawca zobowiązany jest do jednoznacznego wskazania zakresu tych robót wraz z uzasadnieniem technicznym oraz przedstawienia propozycji bezpiecznego sposobu ich realizacji.

III. Materiały do wglądu i wizja lokalna

Zamawiający udostępni do wglądu posiadaną dokumentację, w tym w szczególności:

- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną budynku z 2019 r.;
- dokumentację archiwalną przyłączy i sieci wod.-kan., elektroenergetycznej oraz ciepłej;
- protokoły kontroli okresowych, dokumentację fotograficzną i dostępne rzuty obiektu;

- wydruki map oraz inne materiały będące w posiadaniu Zamawiającego.

Wizja lokalna jest obowiązkowa. Termin wizji lokalnej zostanie ustalony po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym. Udział w wizji lokalnej będzie potwierdzony podpisem na liście obecności. Brak odbycia wizji lokalnej skutkuje odrzuceniem oferty.

W kwestii dodatkowych informacji bezpośredni kontakt: techniczny@pojezierska.pl, tel. 789 363 827 lub 42 651 14 07.

IV. Termin wykonania i warunki realizacji

Pożądany termin wykonania pełnego zakresu zamówienia, obejmującego ekspertyzę, przedmiary robót oraz kosztorysy inwestorskie i ofertowe: 60 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.

Wykonawca zobowiązany jest prowadzić badania i oględziny z poszanowaniem ciągłości funkcjonowania lokali użytkowych, bezpieczeństwa użytkowników oraz przepisów BHP i ppoż. Wszystkie koszty, w tym dojazdy, pomiary, odkrywki, badania, zabezpieczenia i odtworzenia, należy uwzględnić w wynagrodzeniu ryczałtowym.

Wymagany okres gwarancji jakości i rękojmi za wady opracowania: nie krótszy niż 36 miesięcy od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru.

V. Wymagania wobec Wykonawcy

Wykonawca powinien posiadać doświadczenie w wykonaniu ekspertyz, ocen technicznych lub opracowań porównywalnych dla obiektów użytkowych, handlowych, usługowych, wielolokalowych albo budynków o zbliżonej skali.

Dopuszcza się realizację zamówienia przy udziale podwykonawców, pod warunkiem wskazania ich w ofercie. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

VI. Sposób przygotowania i składania ofert

Oferty powinny być złożone w zamkniętych, nieprzezroczystych kopertach z dopiskiem:

**„PRZETARG JAWNY - ZADANIE NR 1 - EKSPERTYZA KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA
PAWILONU HANDLOWO-USŁUGOWEGO PRZY UL. POJEZIERSKIEJ 2/6 W ŁODZI - NIE
OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT”**

Oferta powinna zawierać spis zawartości. Dokumenty należy ułożyć w kolejności podanej poniżej.

Zawartość oferty:

- wypełniony formularz ofertowy;
- kosztorys ofertowy lub kalkulację ceny ryczałtowej, z wyszczególnieniem części branżowych;
- harmonogram wykonania ekspertyzy oraz sporządzenia przedmiarów i kosztorysów;
- aktualny wydruk z właściwego rejestru działalności gospodarczej (CEIDG/KRS);
- oświadczenie o niezaleganiu z podatkami oraz składkami ZUS albo równoważne oświadczenie;
- oświadczenie, że Wykonawca nie jest w stanie upadłości lub likwidacji;
- wykaz osób przewidzianych do realizacji zamówienia wraz z opisem ich kwalifikacji oraz - jeżeli dotyczy - kopiami uprawnień i aktualnych zaświadczeń właściwej izby zawodowej;
- aktualną polisę OC lub inny dokument potwierdzający ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności;
- oświadczenie o odbyciu wizji lokalnej oraz zapoznaniu się z dokumentacją i zakresem prac;
- oświadczenie o akceptacji warunków postępowania, terminu wykonania, warunków gwarancji i rękojmi oraz obowiązku wniesienia kaucji gwarancyjnej po wyborze oferty;

- pełnomocnictwo - jeżeli ofertę podpisuje osoba nieujawniona w odpowiednim rejestrze.

Wszystkie strony dokumentów powinny być podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy. Zamawiający dopuszcza złożenie dokumentów i kalkulacji w systemie dwukopertowym, tj. dokumentów formalnych w jednej kopercie, a formularza ofertowego wraz z kalkulacją ceny w drugiej kopercie - obie koperty należy czytelnie opisać.

VII. Wybór oferty

Najkorzystniejsza oferta zostanie wybrana przez Komisję Przetargową.

VIII. Termin i miejsce składania oraz otwarcia ofert

Termin składania ofert: 17 sierpnia 2026 r. (poniedziałek) do godz. 12:00.

Miejsce składania ofert: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska”, 91-324 Łódź, ul. Sierakowskiego 65A, sekretariat, lub przesyłką na adres Spółdzielni.

Termin i miejsce otwarcia ofert: 24 sierpnia 2026 r. o godz. 10:00, w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska”, przez Komisję Przetargową, w obecności Wykonawców, którzy stawiają się na otwarcie ofert.

Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone oferentowi bez rozpatrzenia.

IX. Postanowienia końcowe

Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty, wezwania do złożenia wyjaśnień, ograniczenia zakresu rzeczowego zamówienia, podziału prac na etapy oraz odstąpienia od wyboru Wykonawcy bez podania przyczyn - zgodnie z obowiązującym regulaminem Spółdzielni.

Dokumentacja i materiały archiwalne są do wglądu w siedzibie Spółdzielni po uprzednim uzgodnieniu terminu.

W przypadku wyboru oferty, przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany będzie wnieść kaucję gwarancyjną w formie przelewu, w wysokości 5% wartości zamówienia, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem Przeprowadzania Wyboru Wykonawców Robót, Dostaw i Usług w SM „Pojezierska”.

ZAŁĄCZNIK NR 1**WYKONANIE EKSPERTYZY KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ**

pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Pojezierskiej 2/6 w Łodzi

Przedmiot oferty		
Pełna nazwa oferenta		
Zadanie nr 1		Cena netto / brutto
Część ogólna i koordynacja międzybranżowa	1)	
Branża konstrukcyjno-budowlana i architektoniczna	2)	
	3)	
	4)	
	5)	
	6)	
Termin realizacji zamówienia		
Termin gwarancji		
Termin związania ofertą		
Termin płatności		

Oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami postępowania, odbyliśmy wizję lokalną oraz uwzględniliśmy w cenie wszystkie koszty niezbędne do wykonania zamówienia.

Data

Podpis

ZAŁĄCZNIK NR 2**WYKAZ OSÓB PRZEWIDZIANYCH DO REALIZACJI ZAMÓWIENIA**

L p.	Imię i nazwisko	Rola w zespole	Uprawnienia / kwalifikacje	Nr uprawnień / izba	Doświadczenie istotne dla zamówienia
1					
2					
3					
4					
5					

Data

Podpis

ZAŁĄCZNIK NR 3**OŚWIADCZENIE O ODBYCIU WIZJI LOKALNEJ**

Nazwa Wykonawcy	
Osoba reprezentująca	
Data odbycia wizji lokalnej	

Oświadczam, że odbyłem/am obowiązkową wizję lokalną budynku pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Pojezierskiej 2/6 w Łodzi oraz zapoznałem/am się z materiałami udostępnionymi przez Zamawiającego i warunkami wykonania zamówienia.

Potwierdzam, że w cenie ryczałtowej oferty uwzględniono wszystkie koszty konieczne do pełnego wykonania ekspertyzy, w tym oględziny, pomiary, badania, odkrywki, dojazdy, zabezpieczenia, odtworzenia oraz przekazanie dokumentacji.

Data / podpis Wykonawcy

.....

Potwierdzenie Zamawiającego

.....

ZAŁĄCZNIK NR 4

OŚWIADCZENIE O AKCEPTACJI WARUNKÓW POSTĘPOWANIA

Nazwa Wykonawcy	
-----------------	--

Działając w imieniu Wykonawcy oświadczamy, że:

- zapoznaliśmy się z treścią informacji przetargowej, zakresem zamówienia i materiałami udostępnionymi przez Zamawiającego;
- przyjmujemy do realizacji pełny zakres przedmiotu zamówienia bez zastrzeżeń;
- akceptujemy termin wykonania 60 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy;
- akceptujemy obowiązek przekazania dokumentacji w wersji papierowej, PDF i edytowalnej, wraz z przedmiarami oraz kosztorysami inwestorskimi i ofertowymi;
- akceptujemy wymóg opracowania szacunkowego kosztu remontu, przedmiarów robót, kosztorysów inwestorskich i kosztorysów ofertowych oraz etapowania robót;
- akceptujemy wymagany okres gwarancji jakości i rękojmi za wady opracowania, nie krótszy niż 36 miesięcy;
- przyjmujemy do wiadomości obowiązek wniesienia, przed podpisaniem umowy, kaucji gwarancyjnej w wysokości 5% wartości zamówienia, zgodnie z regulaminem obowiązującym w Spółdzielni;
- przyjmujemy do wiadomości, że w cenie oferty należy uwzględnić wszystkie koszty wykonania zamówienia.

Data

Podpis