



**Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy**

ul. Gościeradowska 5, 03-535 Warszawa, tel. 22 576 23 35, fax. 22 679 99 59
sekretariat@zgntargowek.pl, targowek.um.warszawa.pl/zgn

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

1) Przedmiot zamówienia: opracowanie ekspertyzy technicznej dotyczącej możliwości wykonania:

- a) nadbudowy budynku o dodatkową kondygnację,
- b) rozbudowy budynku w granicach działki ewidencyjnej nr 16 z obrębu 4-08-22,
- c) dostosowania go standardów dostępności architektonicznej dla m.st. Warszawy.

2) Lokalizacja i charakterystyka terenu: Opracowanie dotyczy obiektu położonego na terenie Warszawy, przy ul. Syrokomli 16b, usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 16 z obrębu 4-08-22.

3) Stan istniejący:

Budynek jest podpiwniczony i posiada 2 kondygnacje nadziemne.

Grubości ścian jest zróżnicowana i wynosi:

- dla ścian zewnętrznych — 40 cm,
- dla wewnętrznych — 30 lub 15 cm.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi łącznie: 562,44 m², w tym:

- powierzchnia użytkowa piętra — 189,40 m²,
- powierzchnia użytkowa parteru — 191,24 m²,
- powierzchnia użytkowa piwnic — 181,80 m².

4) Zakres opracowania

a) Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku w zakresie możliwości jego nadbudowy o dodatkową kondygnację uwzględniającej m.in:

- wykonanie badań podłoża gruntowego i odkrywek wraz z zaznaczeniem w dokumentacji miejsc ich przeprowadzenia;
- ocenę i określenie istniejącego stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynków, w tym m.in. fundamentów, ścian nośnych, nadproży, belek, stropów, dachu, z uwzględnieniem możliwości obciążenia stropu ostatniej kondygnacji;

- określenie rodzaju i stopnia zniszczenia, odkształcenia i zużycia istniejących elementów nośnych;
- określenie możliwości konstrukcyjno–budowlanych budynku do przyjęcia dodatkowych obciążeń wynikających z planowanej nadbudowy;
- wykonanie kompletnej dokumentacji fotograficznej i rysunkowej;
- sporządzenie obliczeń i opisów technicznych dot.: nośności, jednorodności i wytrzymałości gruntu i poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku;
- sporządzenie obliczeń wytrzymałościowych wybranych elementów budynku po uwzględnieniu obciążeń związanych z nadbudową;
- przedstawienie wniosków końcowych dotyczących możliwości wykonania nadbudowy;
- przedstawienie szacunkowych kosztów wykonania ewentualnej nadbudowy obiektu.

b) Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku w zakresie możliwości jego rozbudowy w granicach działki ewidencyjnej nr 16 z obrębu 4-08-22 uwzględniającej m.in:

- wykonanie badań podłoża gruntowego i odkrywek wraz ze wskazaniem i zaznaczeniem w dokumentacji miejsc ich przeprowadzenia;
- określenie (ocenę) istniejącego stanu technicznego poszczególnych elementów budynków, m.in. fundamentów, ścian nośnych, nadproży, belek, stropów, dachu;
- określenie rodzaju i stopnia zniszczenia, odkształceń oraz zużycia istniejących elementów nośnych;
- analiza możliwości konstrukcyjno–budowlanych budynku w zakresie przyjęcia dodatkowych obciążeń wynikających z rozbudowy;
- wykonanie kompletnej dokumentacji fotograficznej i rysunkowej;
- sporządzenie obliczeń i opisów technicznych dot.: nośności, jednorodności i wytrzymałości gruntu i poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku;
- sporządzenie obliczeń wytrzymałościowych wybranych elementów konstrukcyjnych budynku po uwzględnieniu rozbudowy;
- przedstawienie wniosków końcowych dotyczących możliwości wykonania rozbudowy.

- Przedstawienie szacunkowych kosztów wykonania ewentualnej rozbudowy obiektu.

c) Opracowanie ekspertyzy technicznej dla budynku w zakresie możliwości jego dostosowania do standardów dostępności architektonicznej obowiązujących w m.st. Warszawie poprzez likwidację barier architektonicznych, w tym m.in:

- możliwość doposażenia budynku w dźwig osobowy (windę),
- możliwość budowy podjazdów, ramp dla osób z niepełnosprawnościami;
- możliwość poszerzenia przejść i ciągów komunikacyjnych,
- przedstawienie wniosków końcowych dotyczących możliwości dostosowania budynku do standardów dostępności architektonicznej dla m.st. Warszawy;
- przedstawienie szacunkowych kosztów wykonania ewentualnego dostosowania obiektu do standardów dostępności architektonicznej dla m.st. Warszawy.

Uwaga:

Wszelkie odkrytki elementów konstrukcyjnych należy po przeprowadzonych oględzinach doprowadzić do stanu pierwotnego.

5) Wymagania formalno-prawne dla dokumentacji projektowej:

- Ekspertyza powinna być wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego spełniającego wymogi określone w art. 8b ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U.2025.0.1783 t.j.),
- Dokumentacja projektowa powinna być opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności z:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.);
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.);
 - rozporządzeniem 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. z 2021 r. poz. 2458);
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);

- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.);
- 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. z 2021 r. poz. 2454);
- ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24);
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.);
- rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822 ze zm.);
- ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.);
- zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie miasta stołecznego Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji (z późn. zm.);
- aktualnymi aktami prawnymi, przepisami oraz normami państwowymi i branżowymi.

6) Skompletowanie przedmiotu zamówienia

Egzemplarze dokumentacji dostarczone Zamawiającemu na nośniku CD/DVD:

- 1) powinna składać się z dwóch części:
 - graficznej (rysunkowej),
 - opisowej (tekstowo-tabelarycznej).
- 2) dokumentacja klasyczna (papierowa) i elektroniczna powinna być identyczne pod względem merytorycznym. Zawartość dokumentacji elektronicznej powinna zostać spisana w plikach NAZWA_PROJEKTU-ZAWARTOŚĆ.DOC wraz z datą utworzenia pliku.
- 3) nazwy plików powinny umożliwić wstępną merytoryczną identyfikację zawartości bez konieczności ich otwierania – strukturę należy uzgodnić z Zamawiającym.
- 4) opisową część dokumentacji należy przekazać w formie plików *.doc., oraz w postaci dokumentu wielostronicowego *.pdf. Niedopuszczalna jest wersja dokumentacji w postaci pojedynczych dokumentów zebranych w jednym folderze. Dokumenty opisowe i graficzne zawierające oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgodnienia powinny być przekazane w formie kolorowych skanów w formacie *.pdf;
- 5) dokumentacja graficzna w postaci wektorowej powinna zostać dostarczona w plikach *.dwg. Część rysunkową należy przekazać również w postaci plików nieaktywnych w formatach *.pdf (kolor) powstałych jako konwersja z oryginalnych plików wektorowych. Rysunki wektorowe (*.dwg) powinny zawierać:

- strukturę umożliwiającą obliczenia statystyczne dla danej branży (m.in. długości sieci o określonych parametrach, pole powierzchni),
 - tylko wykorzystywane warstwy,
 - nazwy warstw odnoszące się w możliwy sposób do ich merytorycznej zawartości.
- Rysunki projektów powinny być przekazane w formie oryginalnych plików *.dwg. Wykonawca projektu odpowiada za zgodność wersji elektronicznej z wersją oryginalną (papierową).

6) Ilość egzemplarzy:

- wersję papierową ekspertyzy należy przekazać w ilości 3 egzemplarzy.
- całość opracowania należy dostarczyć Zamawiającemu również w wersji numerycznej (na płytach CD/DVD) w ilości 1 szt. Wykonawca ma obowiązek załączyć do niniejszej dokumentacji oświadczenie o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową.

7) Załącznik:

- a) Rzuty budynku.

Anna
Mika

Elektronicznie
podpisany przez
Anna Mika
Data:
2026.01.22
16:08:22 +01'00'

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ I POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH :

PARTER :

1.	Biuro adwokackie - 1 pokój	-----	9.46 m2
2.	Biuro adwokackie - 2 pokój	-----	12.47
3.	Pokój biurowy	-----	11.20
4.	Pokój biurowy	-----	17.10
5.	Pokój biurowy	-----	32.26
6.	Pokój biurowy	-----	17.03
7.	Pokój biurowy	-----	11.25
8.	Pokój biurowy	-----	17.39
9.	Pokój biurowy	-----	11.35
10.	Łazienka	-----	3.45
11.	W.C.	-----	1.40
12.	W.C.	-----	1.46
13.	Łazienka	-----	3.60
14.	Korytarzyk	-----	4.72
15.	Hall	-----	11.97
16.	Korytarz	-----	10.23
17.	Przedsionek	-----	4.52
18.	Schody	-----	10.38

Razem p. u. parteru ----- 191.24 m2

PIĘTRO :

19.	Sekretariat	-----	42.57 m2
20.	Pokój narad	-----	16.73
21.	Gabinet dyrektora	-----	22.59
22.	Pokój biurowy	-----	16.58
23.	Pokój biurowy	-----	12.97
24.	Kasa	-----	3.61
25.	Księgowność	-----	12.52
26.	Pokój biurowy	-----	9.68
27.	Pokój biurowy	-----	6.81
28.	Pokój biurowy	-----	7.64
29.	Pokój biurowy	-----	9.08
30.	Korytarzyk	-----	2.82
31.	W.C.	-----	1.30
32.	Łazienka	-----	3.94
33.	W.C.	-----	1.30
34.	Łazienka	-----	3.94
35.	Korytarz	-----	15.32

Razem p. u. piętra ----- 189.40 m2

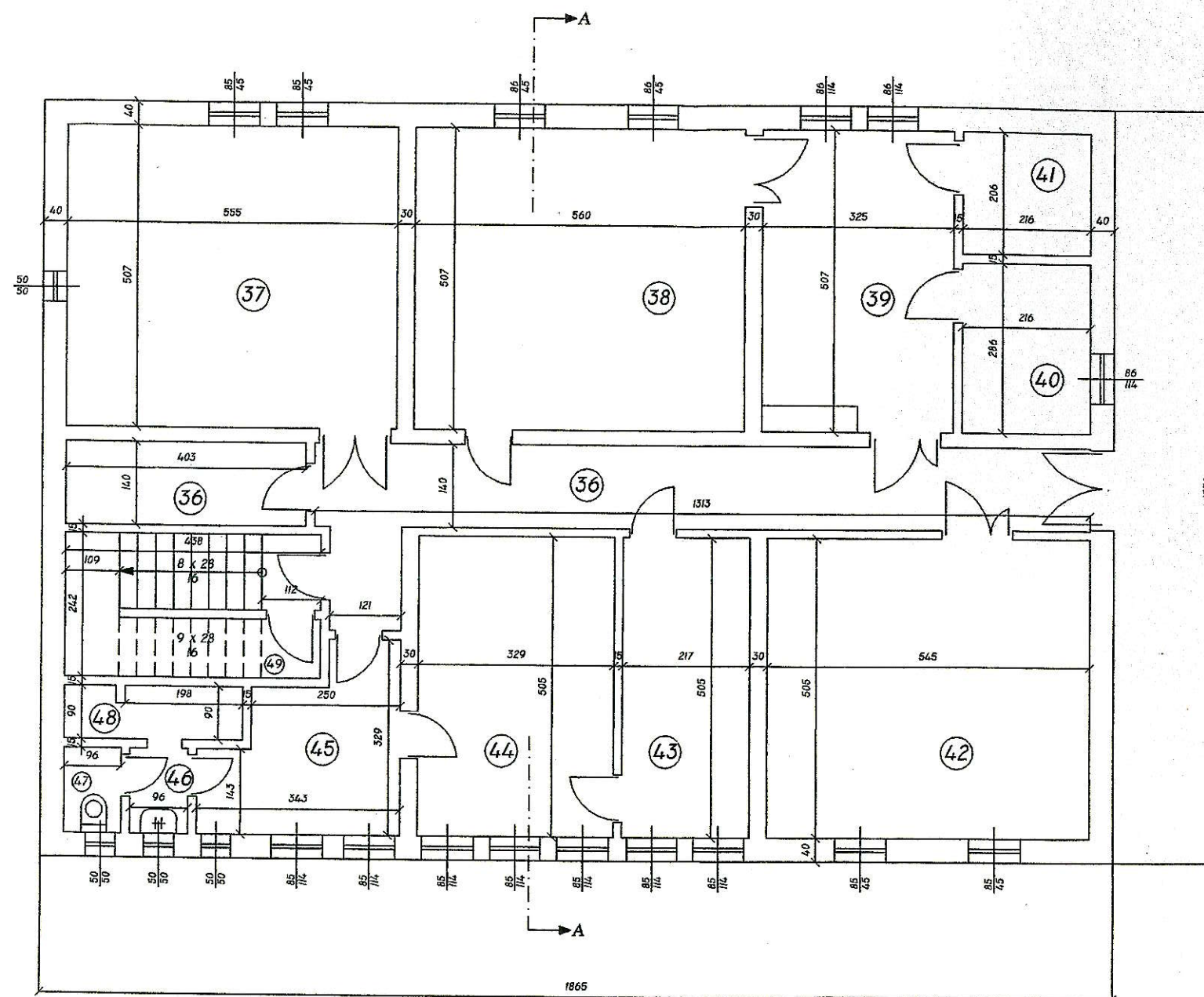
PIWNICE :

36.	Korytarz	----	19.04 m2
37.	Magazyn	----	28.42
38.	Magazyn	----	28.67
39.	Kotłownia	----	16.64
40.	Magazyn paliw	----	6.29
41.	Pomieszczenie techniczne	----	4.45
42.	Pomieszczenie magazynowe	----	27.52
43.	Pomieszczenie magazynowe	----	10.96
44.	Pomieszczenie socjalne	----	16.61
45.	Korytarz	----	8.42
46.	Łazienka	----	1.37
47.	W.C.	----	1.14
48.	Pomieszczenie sanitarne	----	2.32
49.	Pomieszczenie wodomiaru	----	4.11
50.	Pomieszczenie gospodarcze	----	5.84

Razem p. u. piwnic ----- 181.80 m2

RAZEM P. U. BUDYNKU = 562.44 M2

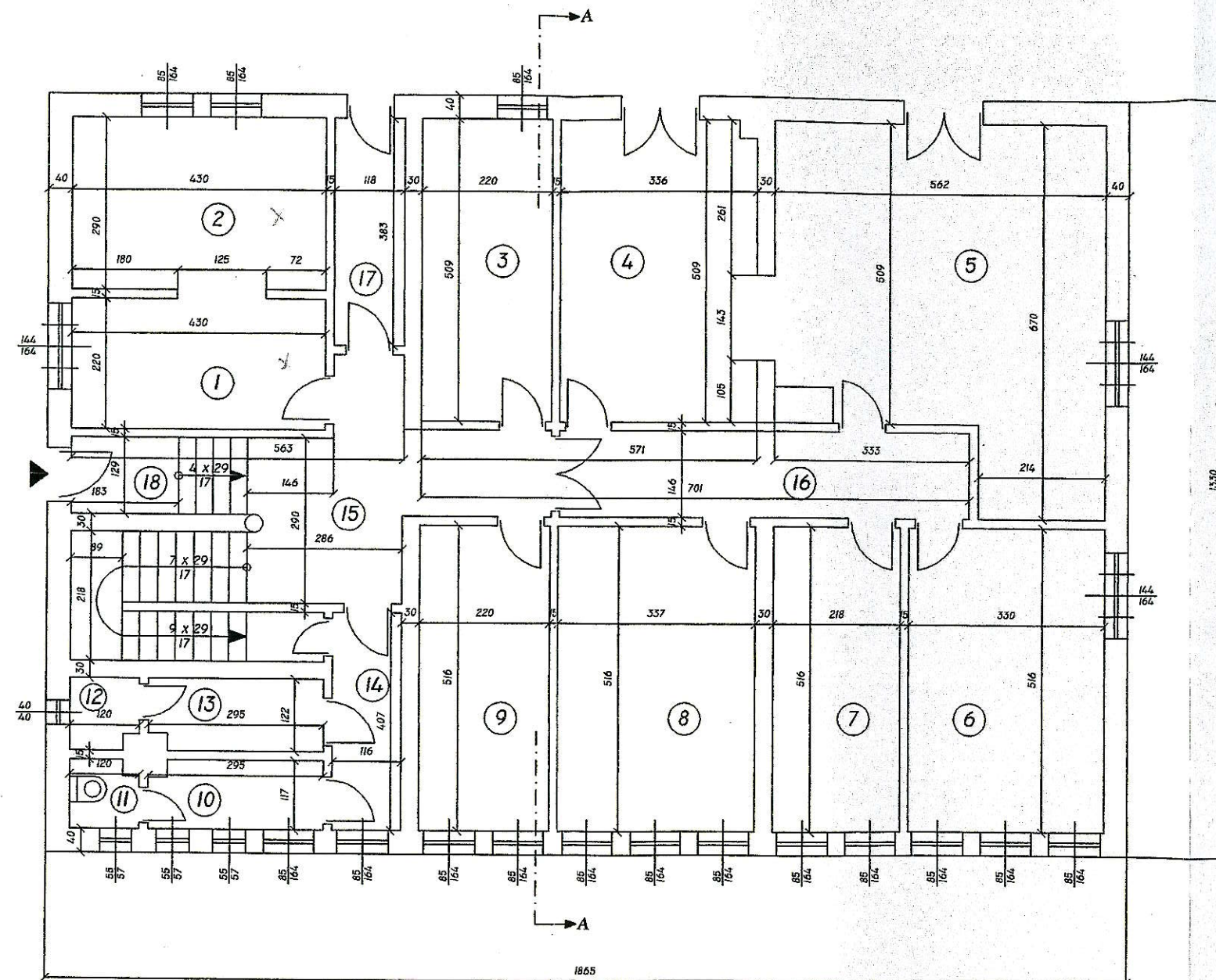
Rzut Piwnic Skala 1:100



$$18,65 \times 13,30 = 248,05 \text{ m}^2$$

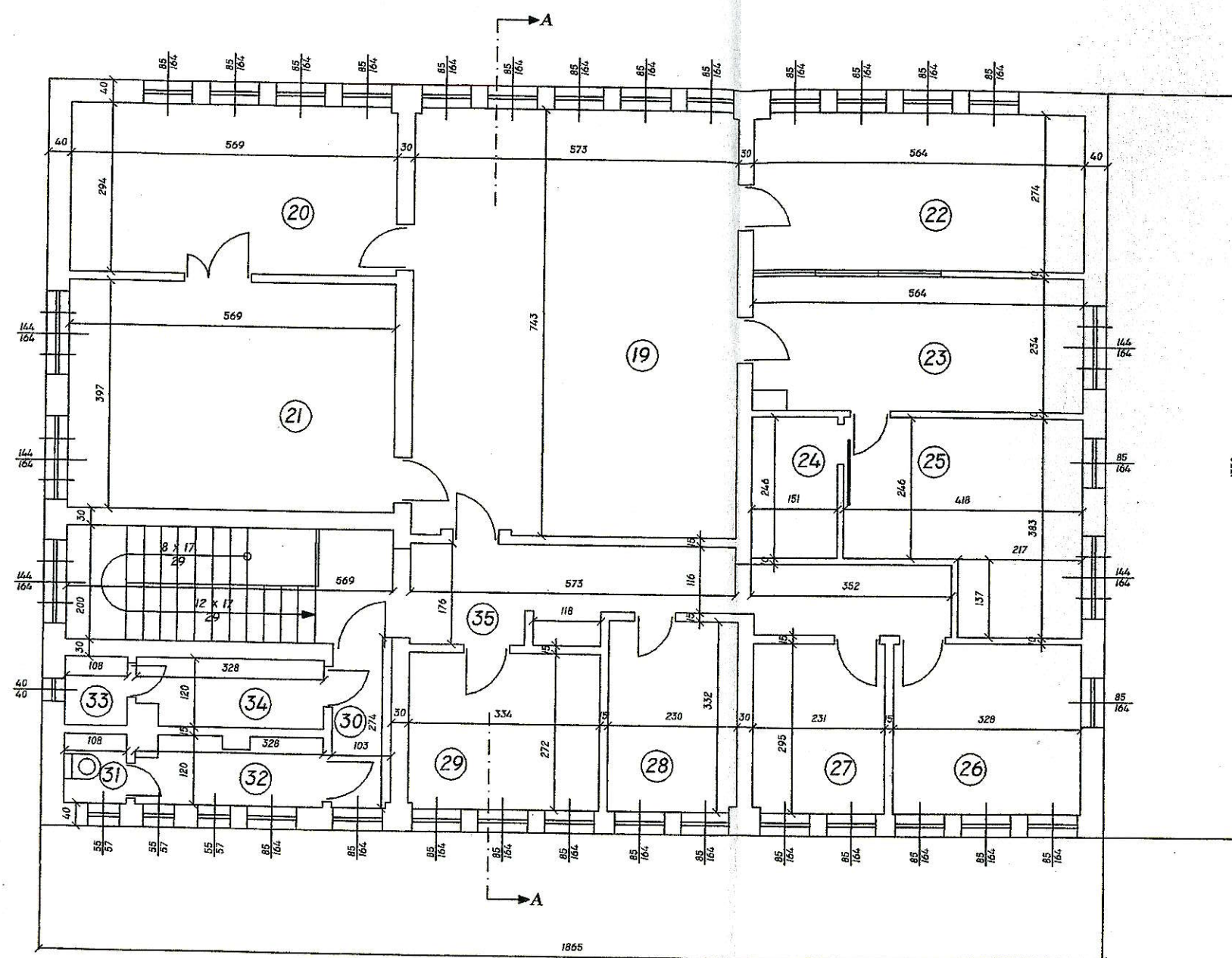
WISZELKE PRAWA AUTORSKIE I MAJĄTKOWE DO TEJ DOKUMENTACJI I JEJ PRZETWARZANIA POSIADA SAWA - TECH SP. Z O.O.	
<div style="text-align: center;">  <p>SAWA-TECH</p> </div> <p>PROJEKTOWANIE I WYKONANSTWO Sp. z o.o.</p> <p>02-761 WARSZAWA ul. MESTYŃSKA 20 tel./fax. 642 08 85 e-mail: sawa-tech@post.pl www. sawatech.pl</p>	
<p>AUTOR PROJEKTU:</p> <p>MGR INŻ. ARCH. MARIUSZ KRUPIŃSKI UPR NR W-A 3/97</p>	
<p>OPRACOWAŁ:</p> <p>MGR. INŻ. TOMASZ JABŁOŃSKI </p>	
<p>INWESTYCJA:</p> <p>Inwentaryzacja techniczna budynku zlokalizowanego przy ul. Julianowskiej 13 w Warszawie</p>	
<p>INWESTOR: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Nr 2 ul. Tuwalska 86 Warszawa Targówek</p>	
<p>RYSYNIEKI:</p> <p>Rzut piwnic</p>	
<p>BRANŻA: ARCHITEKTURA</p>	
<p>NR RYSUNKU: 1</p>	
<p>DATA: 12.2005 SYGNAŁ: 1:100</p>	
<p>OPRACOWANO NA PROGRAMIE AUTOCAD NR LICENCJA : NU30271-01 8750HM50005 00105-090000-5040</p>	

Rzut Parteru Skala 1:100



SAWA-TECH PROJEKTOWANIE I WYKONAWSTWO Sp. z o.o. 02-761 WARSZAWA ul. MESYŃSKA 20 tel./fax. 642 68 85 e-mail: sawa-tech@post.pl www.sawatech.to.pl		INWESTYCJA: Inwentaryzacja techniczna budynku zlokalizowanego przy ul. Julianowskiej 13 w Warszawie	
AUTOR PROJEKTU: MGR INZ. ARCH. MARIUSZ KRUPIŃSKI UPR NR W-A 3/97		INWESTOR: Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Nr 2 ul. Toruńska 86, Warszawa Targówek	
OPRACOWAŁ: MGR. INZ. TOMASZ JABŁOŃSKI		RZUT PARTERU Rzut parteru	
DATA: 12.2005		SKALA: 1:100	
OPRACOWANO NA PROGRAMIE AUTOCAD NR LICENCJI: NU30271-01 9750HM50005 00105-090000-8040			

Rzut Piętra Skala 1:100



WSZELKIE PRAWA AUTORSKIE I MAJĄTKOWE DO TEJ DOKUMENTACJI I JEJ PRZETWARZANIA POSIADA SAWA - TECH Sp. z o.o.	
SAWA-TECH PROJEKTOWANIE I WYKONAWSTWO Sp. z o.o. 02-761 WARSZAWA ul. MESTYSKA 20 tel./fax. 642 69 85 e-mail: sawa-tech@post.pl www. sawatech.to.pl	
AUTOR PROJEKTU: MGR INŻ. ARCH. MARIUSZ KRUPIŃSKI UPR NR W-A 3/97	
OPRACOWAŁ: MGR. INŻ. TOMASZ JABŁOŃSKI 	
INWESTYCIJA: Inwentaryzacja techniczna budynku zlokalizowanego przy ul. Julianowskiej 13 w Warszawie	
INWESTOR: Zakład Gospodowania Nieruchomościami nr 2 ul. Toruńska 8 Warszawa Targówek	
RYSUJĄCY: Rzut piętra	
BRANŻA: ARCHITEKTURA	
NR RYSUNKU: 3	
DATA: 12.07.2005 SKALA: 1:100	
OPRACOWANO NA PROGRAMIE AUTOCAD NR LICENCJA: NU30271-01 927500550005 00105-090000-R040	

