

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

wykonania ekspertyzy technicznej budynku wraz z określeniem wymagań dotyczących technicznego zabezpieczenia obiektu przy ul. Sławkowskiej 9 w Krakowie stanowiącej własność ZKnW wraz z określeniem nakładów koniecznych na w/w nieruchomość oraz uzupełnieniem inwentaryzacji budowlanej. Dokumentacja pozyskana na podstawie niniejszego postępowania będzie stanowiła element postępowania przetargowego mającego na celu wynajem w/w nieruchomości.

I. PODSTAWOWE DANE, INFORMACJE ORAZ PRZEZNACZENIE BUDYNKU

1. Przedmiotem opracowania jest:

a) budynek Kamienica przy ul. Sławkowskiej 9

- działka nr 128 pow. 342m²

- pow. użytkowa 617,23m²

- pow. Lok mieszkalnych 65,20m²

- pow. Lok użytkowych 108,31m²

- Księga wieczysta Nr KR1P/00365519/2

- właściciel ZKnW

Budynek w stojący w linii zabudowy kamienic przy ul. Sławkowskiej, sukcesywnie rozbudowywany,

b) budynek zaliczony do grupy budynków niskich,

c) budynek częściowo-podpiwniczony, o trzech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem w załączeniu inwentaryzacja - rzuty i przekroje w/w budynku.

2. Zamawiający po opracowaniu niniejszej dokumentacji zamierza podpisać umowę na najem długoterminowy w/w budynku z przeznaczeniem na lokale użytkowe, pokoje hotelowe, lokal gastronomiczny wraz z zobowiązaniem najemcy do poniesienia i rozliczenia nakładów koniecznych na w/w nieruchomość budynkową w tym na dostosowanie budynku do obowiązujących przepisów budowlanych i p.poż.

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest uzupełnienie istniejącej inwentaryzacji budowlanej w zakresie niezbędnym do celów projektowych. Opracowana w ramach niniejszego zamówienia inwentaryzacja budowlana zostanie wykorzystana również przy opracowywaniu dokumentacji projektowej – kosztorysowej obiektu.

Inwentaryzacja budowlana powinna zostać rozbudowana między innymi o:

a) opis techniczny z uwzględnieniem lokalizacji, rodzaju i charakteru budynku, liczby kondygnacji, jego wysokości i powierzchni,

b) opis materiałów budowlanych, z jakich wykonane zostały poszczególne elementy budynku,

c) rzut działki w skali 1:500 z naniesionymi budynkami, utwardzeniami, drogami oraz podziemnymi i naziemnymi przyłączami i sąsiednią zabudową,

Inwentaryzacja budowlana powinna być sporządzona zgodnie z przepisami technicznobudowlanymi, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej.

2. Szczegółowe wymagania dotyczące opracowania dokumentów będących przedmiotem zamówienia:

2.1. inwentaryzacja budowlana powinna zostać rozbudowana między innymi o:

2.1.1. opis techniczny z uwzględnieniem lokalizacji, rodzaju i charakteru budynku, liczby kondygnacji, jego wysokości i powierzchni,

2.1.2. opis materiałów budowlanych, z jakich wykonane zostały poszczególne elementy budynku,

- 2.1.3. rzut działki w skali 1:500 z naniesionymi budynkami, utwardzeniami, drogami oraz podziemnymi i naziemnymi przyłączami i sąsiednią zabudową,
- 2.2. 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 :
 - 2.2.1. Dach
 - 2.2.1.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych dachu i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali
 - 2.2.1.2. Inwentaryzacja warstw pokrycia dachowego , z uwzględnieniem wszystkich występujących tam warstw , z określeniem rodzaju materiałów oraz wszystkich obróbek blacharskich (w tym okap, mury ogniowe , kominy świetlik gzymsy itp.)
 - 2.2.1.3. Inwentaryzacja świetlika z dokładnym uwzględnieniem rozwiązań konstrukcyjnych – w tym profili elementów, połączeń , sposobów oparcia itp.)
 - 2.2.1.4. 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.
 - 2.2.2. Strop poddasza (strop nad trzecim piętrem)
 - 2.2.2.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych stropu wraz ze sposobem ich oparcia i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali .
 - 2.2.2.2. Inwentaryzacja wszystkich warstw stropowych w celu umożliwienia oszacowania występujących obciążeń.
 - 2.2.3. Stropy nad pierwszym i drugim piętrem, stropy nad parterem i nad piwnicami .
 - 2.2.3.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych stropów wraz ze sposobem ich oparcia i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali .
 - 2.2.3.2. Inwentaryzacja wszystkich warstw stropowych w celu umożliwienia oszacowania występujących obciążeń.
 - 2.2.3.3. Inwentaryzacja stanu zachowania i uszkodzeń warstw podłogowych i posadzkowych
 - 2.2.3.4. Inwentaryzacja wszystkich elementów trwale związanych z pomieszczeniami – np. piece kaflowe.
 - 2.2.4. Fundamenty ustalenie sposobu posadowienia obiektu – w tym inwentaryzacja gabarytów i głębokości posadowienia ław lub ścian fundamentowych.
 - 2.2.5. Klatka schodowa
 - 2.2.5.1. Dokładna inwentaryzacja wszystkich elementów konstrukcyjnych wraz ze sposobem ich oparcia, oraz balustrady i przedstawienie ich na rysunkach w odpowiedniej skali .
 - 2.2.5.2. Inwentaryzacja stanu technicznego elementów wykończenia klatki (stopnice , podłoga na spocznikach , balustrada itp.)
 - 2.2.6. Elewacje
 - 2.2.6.1. Uzupełnienie inwentaryzacji elewacji frontowej o prace przeprowadzone w roku 2017-tym
 - 2.2.6.2. Wykonanie inwentaryzacji elewacji od strony podwórza z uwzględnieniem balkonów i gzymsów

2.2.6.3. Wykonanie inwentaryzacji fragmentów elewacji bocznych , ze szczególnym uwzględnieniem połączeń z budynkami sąsiednimi oraz muru ogniowego.

3. Ekspertyzy stanu technicznego obiektu oraz infrastruktury technicznej oraz określenie zakresu działań niezbędnych do realizacji zamierzenia tj. najmu nieruchomości z przeniesieniem kosztu wykonania nakładów koniecznych ,a także oceny aktualnego stanu technicznego obiektu z uwzględnieniem bezpieczeństwa pożarowego oraz wskazania rozwiązań technicznych i organizacyjnych niezbędnych do dostosowania budynku do obowiązujących przepisów prawa.

Szczegółowy zakres opracowania powinien zawierać min. inwentaryzację uszkodzeń (graficzną, na rzutach i przekrojach oraz opisową), wraz z badaniem stopnia zawilgocenia i zasolenia ścian oraz stropów ,obliczeń statyczno-wytrzymałościowe istniejących elementów konstrukcyjnych. W szczególności :

- 3.1. Dach na podstawie informacji uzyskanych z inwentaryzacji (podpunkt 2.1.1) oraz ewentualnych dodatkowych badań należy :
- 3.1.1. Wykonać obliczenia sprawdzające nośność elementów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami (w tym wymagania ppoż.) wszystkich elementów dachu , w tym świetlika i kominów.
 - 3.1.2. W przypadku nie spełnienia warunków zaproponować działania dzięki którym element można doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami
 - 3.1.3. Przeprowadzić ocenę stanu technicznego pokrycia dachowego i wszystkich elementów dachu (w tym obróbki blacharskie , płotki śniegowe instalacje odgromowe itp.) Należy określić zakres prac niezbędny do wykonania aby doprowadzić te elementy do pełnej sprawności technicznej.
- 3.2. Strop poddasza (strop nad trzecim piętrem)na podstawie informacji uzyskanych z inwentaryzacji (podpunkt 2.2.2) oraz dodatkowych badań na podstawie których należy ustać stopień zużycia (uszkodzenia) poszczególnych elementów należy :
- 3.2.1. Wykonać obliczenia sprawdzające nośność elementów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami (w tym wymagania ppoż.) wszystkich elementów konstrukcyjnych.
 - 3.2.2. W przypadku nie spełnienia warunków zaproponować działania dzięki którym element można doprowadzić do stanu zgodnego z przepisami.
 - 3.2.3. Przeprowadzić obliczenia ciepłno-wilgotnościowe i zaproponować sposób doprowadzenia stropu do warunków zgodnych z aktualnie obowiązującymi przepisami .
- 3.3. Stropy nad pierwszym i drugim piętrem, stropy nad parterem i nad piwnicami . Na podstawie informacji uzyskanych z inwentaryzacji (podpunkt 2.2.3) oraz dodatkowych badań na podstawie których należy ustać stopień zużycia (uszkodzenia) poszczególnych elementów należy :
- 3.3.1. Wykonać obliczenia sprawdzające nośność elementów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami (w tym wymagania ppoż.) wszystkich elementów konstrukcyjnych.
 - 3.3.2. Określić maksymalne możliwe obciążenia dla wszystkich , poszczególnych fragmentów stropów .
 - 3.3.3. W przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa obiektu określić działania , które należy podjąć dla wyeliminowania zagrożenia .
- 3.4. Fundamenty
- 3.4.1. Ocena stanu technicznego fundamentów (w tym stopień zawilgocenia)
 - 3.4.2. Zestawienie obciążeń przekazywanych na fundamenty

- 3.4.3. Wykonanie badań geologicznych w zakresie niezbędnym do ustalenia nośności fundamentów.
 - 3.4.4. Wykonanie badań geologicznych w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę i prowadzenia robót w świetle obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego.
 - 3.5. Klatka schodowa
 - 3.5.1. Ocena techniczna klatki schodowej w tym uwzględnienie przepisów pożarowych
 - 3.5.2. Obliczeniowe sprawdzenie wszystkich elementów konstrukcyjnych schodów z określeniem ich nośności
 - 3.5.3. Wyznaczenie maksymalnego dopuszczalnego obciążenia klatki schodowej.
 - 3.5.4. W przypadku stwierdzenia zagrożenia bezpieczeństwa obiektu określić działania , które należy podjąć dla wyeliminowania zagrożenia .
 - 3.6. Elewacje
 - 3.6.1. Ocena stanu technicznego wszystkich elewacji
 - 3.6.2. Wskazanie robót koniecznych do wykonania na elewacjach
 - 3.6.3. Ocena stanu technicznego balkonów , z obliczeniowym sprawdzeniem elementów konstrukcyjnych oraz określeniem maksymalnego dopuszczalnego obciążenia balkonów,
 - 3.6.4. Należy określić zakres prac niezbędny do wykonania aby doprowadzić te elementy do pełnej sprawności technicznej.
4. Szacunek kosztów koniecznych do poniesienia
 - 4.1. Wyliczenie kosztów niezbędnych do wykonania prac określonych w punkcie 3.1.
 - 4.2. Wyliczenie kosztów niezbędnych do wykonania prac określonych w punkcie 3.2.
 - 4.3. Oszacować koszt ewentualnych działań wynikających z punktu 3.3.3
 - 4.4. Oszacować koszt ewentualnych działań wynikających z punktu 3.4. w przypadku , gdyby z oceny zawartej w tym punkcie wynikała konieczność natychmiastowego podjęcia działań zapobiegających zagrożeniu .
 - 4.5. Oszacować koszt ewentualnych działań wynikających z punktu 3.5. w przypadku , gdyby z oceny zawartej w tym punkcie wynikała konieczność natychmiastowego podjęcia działań zapobiegających zagrożeniu .
 - 4.6. Wyliczenie kosztów niezbędnych do wykonania prac określonych w punkcie 3.6. Do wyliczenia kosztów remontu elewacji należy przyjąć założenie , że zakres i standard robót elewacyjnych powinien być analogiczny jak dla robót przeprowadzonych na elewacji frontowej w 2017-tym roku.
5. Sposób obliczenia kosztów
 - 5.1. Należy sporządzić przedmiar planowanych do wykonania robót przez który należy rozumieć opracowania zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek miar robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalania cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Każda pozycja powinna zawierać dokładne odniesienie do treści ekspertyzy lub inwentaryzacji ze wskazaniem odpowiedniego punktu w opisie lub strony) Obliczenie jednostek miary dla pozycji przedmiarowej należy wykonać wpisując odniesienie do konkretnych rysunków z inwentaryzacji. Wszystkie użyte wartości liczbowe należy przyjmować z rysunków , a w przypadku braku takiej możliwości należy dołączyć dodatkowe szkice uzasadniające przyjęte wartości.

- 5.2. Ceny jednostkowe poszczególnych robót należy ustalić w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy : Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004 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 2004 r., nr 130, poz. 1389),
6. W analogiczny sposób jak opisano w punktach 3 do 5 należy wykonać opracowania dla oficyny.
 7. Wykonanie aktualizacji mapy do celów projektowych
 8. Zakres prac powinien obejmować ekspertyzę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych całego obiektu i wszystkich jego elementów, jak również instalacji wewnętrznych i zewnętrznych.
Sporządzenie ekspertyzy powinno być poprzedzone wykonaniem odkrywek, badań i sprawdzeń elementów oraz instalacji obiektu.

W ramach prowadzonych prac należy wykonać niezbędną ilość odkrywek w celu uzyskania wszystkich danych potrzebnych do ustalenia stanu technicznego budynku .

W ocenie Zamawiającego minimalna ilość odkrywek które należy wykonać w następujących elementach konstrukcyjnych:

- Fundamenty w tym oficyny - minimum 5 odkrywek,
- Posadzka na gruncie w tym oficyny - minimum 5 odkrywek,
- Stropy kondygnacji pośrednich w tym oficyny - minimum 12 odkrywek,
- Ściany zewnętrzne od podwórca oraz ściany oficyny - minimum 7 odkrywek,
- Ściany wewnętrzne oraz ściany oficyny- minimum 7 odkrywek,
- Stropodachy wraz ze świetlikami nad klatką schodową - minimum 6 odkrywek

III. WYMAGANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Wpływ zamierzenia inwestycyjnego na poszczególne elementy konstrukcyjne.

Należy określić stan techniczny elementów konstrukcyjnych w obiekcie oraz sposób wzmocnienia w/w elementów z uwzględnieniem rodzaju materiałów budowlanych oraz szczegółowo opisanych technologii wykonania w/w prac.

2. Należy zawrzeć opis i ocenę istniejącego stanu technicznego budynku, w tym wszystkich instalacji i urządzeń użytkowych pod kątem spełniania wymogów wynikających z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i przeciwpożarowych, wraz ze wskazaniem wszystkich niezgodności w tym zakresie,

- istniejących w budynku urządzeń lub systemów ppoż., dróg pożarowych, istniejących rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru warunków w zakresie ewakuacji ludzi z budynku oraz prowadzenia akcji ratowniczo-gaśniczej wraz z wnioskami wynikającymi z przeprowadzonej oceny, wraz ze wskazaniem braków i nieprawidłowości w tym zakresie, -zawierać szczegółowe wnioski i zalecenia wynikające z przeprowadzonej oceny wraz ze wskazaniem niezbędnych prac w celu dostosowania obiektu do wymogów bezpieczeństwa pożarowego, z uwzględnieniem planowanego sposobu użytkowania budynku -w przypadku stwierdzenia niezgodności stanu faktycznego z obowiązującymi przepisami w sytuacji gdy ich wyeliminowanie możliwe jest jedynie poprzez zastosowanie rozwiązań zamiennych lub zastępczych innych niż wynika to z przepisów prawa, autor ekspertyzy zobowiązany jest wskazać takie rozwiązania, które nie pogorszą warunków ochrony p.poż i w ramach stworzonej koncepcji bezpieczeństwa pożarowego zapewnią akceptowalny poziom bezpieczeństwa ludzi oraz mienia,

3. Zalecenia realizacji prac budowlanych dotyczących wzmocnienia poszczególnych elementów obiektu, zabezpieczenia jego elementów, w tym ścian zewnętrznych i tarasów przed działaniem wód opadowych i gruntowych, a także np. remontów stropów, dachu itp. - powinny wskazywać szczegółowo m.in. zakres niezbędnych prac budowlanych ze wskazaniem elementów do remontu w obiekcie, uwzględniając rodzaj koniecznych materiałów budowlanych,
4. Niezbędne prace oraz materiały do wykonania w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym wyposażenia jak i instalacji w budynku.
5. Należy przewidzieć również wykonanie monitoringu przyłączy zewnętrznych i wewnętrznych celem dokonania rzetelnej oceny stanu technicznego tych elementów.
6. Całość Ekspertyzy winna wskazywać zakres i sposób wykonania wzmocnienia/ wymiany elementów konstrukcyjnych oraz zakres innych robót niezbędnych do wykonania, celem dalszego bezpiecznego użytkowania budynku.

W ramach wykonywanej dokumentacji Zamawiający zleca wykonanie kosztorysu inwestorskiego określającego wysokości nakładów koniecznych wynikających z ekspertyzy jakie należy ponieść na nieruchomości w celu dostosowania jej do aktualnych przepisów budowlano-technicznych i pożarowych.

7. Ekspertyza powinna być wykonana z uwzględnieniem między innymi postanowień:

- a) ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U.2020.471)
- b) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 191 z późn. zm.),
- c) Rozporządzenie z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065)
- d) Rozporządzenie Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 11 stycznia 2019 r. Zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2019 poz. 67)
- e) Rozporządzenie Ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2018 poz. 1935)
- f) rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej z dnia 2 grudnia 2015 r. r. (Dz.U. 2015, poz. 2117),
- g) Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń na wykonanie działań przy obiekcie w tym na odkrywki i badania geologiczne. Zamawiający (jeżeli zaistnieje taka potrzeba) udzieli Wykonawcy stosownych pełnomocnictw do występowania w jego imieniu.

3) Dokumentację, należy sporządzić w 3 egzemplarzach w formie papierowej i 1 egzemplarz w formie elektronicznej (pendrive) w formacie PDF oraz w wersji edytowalnej.

IV. TERMIN REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Terminem rozpoczęcia realizacji zamówienia jest data podpisania umowy z Zamawiającym.

2. Termin zakończenia zamówienia – w ciągu 100 dni kalendarzowych od daty zawarcia Umowy z Zamawiającym.

Zamawiający przewiduje zmianę terminu wykonania przedmiotu zamówienia w przypadku niezależnym od Wykonawcy, będącym następstwem działania organów administracji w szczególności przekroczenia zakreślonych przez prawo terminów wydawania przez organy administracji decyzji, zezwoleń itp.

Termin wykonania przedmiotu zamówienia może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż o okres trwania tych okoliczności.