

Opis Przedmiotu Zamówienia

Kod numeryczny CPV:

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne

1. NAZWA ZAMÓWIENIA

Opracowanie:

- 1) ekspertyz oceny stanu technicznego istniejącego budynku usługowego wraz z analizą opłacalności ewentualnego, koniecznego remontu, zawierające również ocenę bezpieczeństwa pożarowego,
- 2) kompleksowej analizy i oceny przedłożonych protokołów z przeglądów okresowych dotyczących użytkowania i eksploatacji budynku,
- 3) oceny warunków bezpieczeństwa i higieny pracy wymaganych dla budynku użyteczności publicznej (Urząd Gminy) wraz ze wskazaniem ilości osób, w stosunku do przepisów i norm prawa mogących przebywać stale w pomieszczeniu (pracowników), z uwzględnieniem wymogów Państwowej Inspekcji Pracy w odniesieniu do oświetlenia, powierzchni użytkowej i kubatury pomieszczeń,
- 4) oceny spełnienia wymogów dostępności określonych dla obiektów użyteczności publicznej dla nieruchomości przy ulicy Hodowlanej 10 w Białych Błotach, będącej własnością osoby prywatnej, która to nieruchomość jest rozważania do nabycia przez Gminę Białe Błota na budynek Urzędu Gminy.

2. DANE TECHNICZNE 3. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie:

- 1) ekspertyz oceny stanu technicznego istniejącego budynku usługowego wraz z analizą opłacalności ewentualnego, koniecznego remontu, zawierających również ocenę bezpieczeństwa pożarowego,
- 2) kompleksowej analizy i oceny przedłożonych protokołów z przeglądów okresowych dotyczących użytkowania i eksploatacji budynku,
- 3) oceny warunków bezpieczeństwa i higieny pracy wymaganych dla budynku użyteczności publicznej (Urząd Gminy) wraz ze wskazaniem ilości osób, w stosunku do przepisów i norm prawa mogących przebywać stale w pomieszczeniu (pracowników), z uwzględnieniem wymogów Państwowej Inspekcji Pracy w odniesieniu do oświetlenia, powierzchni użytkowej i kubatury pomieszczeń,
- 4) oceny spełnienia wymogów dostępności określonych dla obiektów użyteczności publicznej dla nieruchomości przy ulicy Hodowlanej 10 w Białych Błotach, będącej własnością osoby prywatnej, która to nieruchomość jest rozważania do nabycia przez Gminę Białe Błota na budynek Urzędu Gminy.

Przy określaniu zakresu robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku lub jego części do stanu zgodnego z prawem, należy dążyć do zastosowania rozwiązań uzasadnionych ekonomicznie.

Budynek usługowy (budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej) wraz z infrastrukturą techniczną usytuowany jest na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnym 154/36 w miejscowości Białe Błota, przy ulicy Hodowlanej, gmina Białe Błota (kategoria

obiekty XII), zrealizowane go na podstawie decyzji nr 497/2027 o pozwoleniu na budowę Starosty Bydgoskiego z dnia 14.04. 2017 r.

Powierzchnia:

- 1) Powierzchnia zabudowy 528,93 m²
- 2) Powierzchnia netto 1799,17 m²
- 3) Kubatura 7234,00 m³.

Długość budynku 42,23 m, szerokość budynku 17,27 m, wysokość nad poziomem terenu 12,50m.

Media: energia elektryczna z sieci, woda z gminnej sieci wodociągowej, kanalizacja – ścieki odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej, gaz- z sieci gazowej, ogrzewania- własna kotłownia gazowa. Budynek posiada windę.

Obiekt posiada pozwolenie na użytkowanie i niezbędne przeglądy.

4. WYMAGANA ILOŚĆ OPRACOWAŃ

- 4 egzemplarze ekspertyzy stanu technicznego i pozostałych opracowań,
- 2 egzemplarze ekspertyzy na nośniku elektronicznym CD lub DVD,

Uwaga:

Dokumentację w wersji elektronicznej należy przygotować w formacie PDF w dwóch wersjach:

- Zeskanowaną z podpisami i pieczęciami osób przygotowujących dokumentację,
- Konwertowaną z formatu pierwotnego do formatu PDF;

5. UPRAWNIENIA OSOBY / OSÓB WYKONUJĄCYCH EKSPERTYZĘ

Ekspertyza stanu technicznego powinna zostać wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego.

Przy określaniu zakresu robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku lub jego części do stanu zgodnego z prawem, udział winny brać osoby posiadające uprawnienia budowlane:

- 1) *uprawnienia budowlane bez ograniczeń w zakresie projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,*
- 2) *tytuł rzeczoznawcy budowlanego,*

W przypadku gdy w ramach specjalności uprawnień budowlanych została wyodrębniona specjalizacja techniczno-budowlana, specjalizacja ta winna być adekwatna do zakresu realizowanych prac projektowych.

Osoby biorące udział w opracowaniu projektowym winne być członkiem właściwej izby inżynierów lub architektów oraz posiadać aktualne zaświadczenie z izby (kopie dokumentów winny zostać załączone do opracowania).

6. WYTYCZNE DO EKSPERTYZY STANU TECHNICZNEGO

Ekspertyza stanu technicznego powinna zawierać szczegółowy zakres robót niezbędnych do wykonania celem doprowadzenia budynku lub jego części do stanu zgodnego z prawem i obejmuje między innymi:

- 1) Oględziny stanu obiektu a w szczególności jego elementów konstrukcyjnych.
- 2) Opis i analizę stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określenie rodzaju i stopnia ich zużycia a także korozji biologicznej i mechanicznej, w tym m.in.:

- a. elementów konstrukcji, tj.: fundamentów, ścian nośnych z nadprożami, słupów, podciągów, belek, ścian osłonowych, stropów, stropodachów i dachów, schodów, trzonów wentylacyjno-kominowych,
 - b. elementów budowlanych pozostałych, tj.: ścian działowych, podłóg, posadzek, okien i drzwi, tynków,
 - c. instalacji sanitarnych i centralnego ogrzewania, w tym m.in. instalacji i urządzeń,
 - d. instalacji elektrycznych, w tym m.in. wyposażenia, tablic głównych i lokalowych,
 - e. przyłączy instalacyjnych do sieci;
- 3) Obliczenia statyczne sprawdzające wytrzymałość i nośność elementów konstrukcyjnych budynku.
 - 4) Ocenę obiektu pod kątem stanu przeciwpożarowego,
 - 5) Ocenę rozwiązań realizacji oraz użytkowania obiektu budowlanego, a w przypadku niekorzystnych zjawisk, określać główne przyczyny ich powstania, uzasadniając je obliczeniami sprawdzającymi oraz formułować ocenę końcową i wnioski końcowe, oraz sposób usunięcia nieprawidłowości.
 - 6) Wnioski końcowe i zalecenia dotyczące pozostawiania, naprawy lub wymiany poszczególnych elementów budynku.

Ocenie podlegają elementy konstrukcyjne budynku, elementy ochrony przeciwwilgociowej, dach (konstrukcja, pokrycie oraz system odprowadzania wód opadowych), elementy wykończeniowe budynku z uwzględnieniem formy zabytkowej (w przypadku obiektu zabytkowego), wewnętrzne wyposażenie techniczne budynku. Kontrolne obliczenia SGN i SGU należy przeprowadzić dla podstawowych elementów konstrukcji budynku (fundament, belka podciągu lub nadproża, ściany konstrukcyjnej, strop, schody, konstrukcja dachu) w szczególności dla tych, w których zostały stwierdzone uszkodzenia mogące świadczyć o przekroczeniu stanów granicznych konstrukcji. Stopień zużycia budynku i jego wyposażenia technicznego należy określić metodą średniej ważonej, która powinna zostać poprzedzona analizą dokumentacji technicznej, badaniami terenowymi, oraz analizą występujących uszkodzeń. Należy dokonać klasyfikacji uszkodzeń, rozgraniczając uszkodzenia konstrukcyjne od typowych dla podlegającej ocenie konstrukcji. Szczególną uwagę należy zwrócić na wymogi bezpieczeństwa oraz funkcjonalności obiektu. Dlatego też, należy dążyć do zachowania jak największej ilości istniejących elementów wyposażenia obiektu, unikać prac, których wykonanie nie wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Wskazana wizja lokalna na obiekcie z Inspektorami poszczególnych branż.

Analiza opłacalności remontu, poprzez obliczenie wartości odtworzeniowej obiektu, powinna wynikać z obliczenia zużycia technicznego obiektu. Analiza winna zawierać określenie kosztu remontu budynku uwzględniającego wszystkie prace remontowe i zabezpieczające. Orzeczenie techniczne powinno zawierać wnioski z przeprowadzonych analiz wraz z podaniem granicznej wartości opłacalności remontu oraz bezpieczeństwa użytkowania obiektu.

Ekspertyza stanu technicznego winna być przedstawiona w następującym układzie:

- 1) Przedmiot i zakres opracowania;
- 2) Opis badanego obiektu, kubatura, powierzchnia zabudowy, użytkowa, rok budowy, opis architektoniczny i istniejącego wyposażenia i instalacji;
- 3) Opis posadowienia obiektu, rozwiązania konstrukcyjne;
- 4) Szkice i rysunki badanych elementów, dokumentacja fotograficzna;

- 5) Opis elementów, rozwiązań, odkrywek, przeprowadzonych badań;
- 6) Zalecenia koniecznych zabezpieczeń, napraw, wzmocnień, osuszania odgrzybiania, itp.;
- 7) Wykaz koniecznych do wykonania robót budowlanych celem możliwości spełnienia aktualnych przepisów technicznych i oddania obiektu w ponowne użytkowanie;
- 8) Analiza kosztów prac budowlanych w rozbiciu na branże oraz z podziałem na poszczególne elementy budynku oraz analiza porównawcza kosztów wyburzenia i ponownego wybudowania obiektu o zbliżonej kubaturze;
- 9) Analiza opłacalności remontu;
- 10) Wnioski końcowe;

7. DOKUMENTACJA KOSZTOWA

Opracowanie kosztowe należy wykonać w rozbiciu na:

- 1) Szacunkowe koszty wykonania zabezpieczeń, wzmocnień, w przypadku gdy ekspertyza techniczna wykaże konieczność wykonania tego typu prac;
- 2) Szacunkowe koszty prac budowlanych związanych z doprowadzeniem budynku lub jego części do stanu zgodnego z prawem i umożliwienia dalszej jego eksploatacji (oddania w użytkowanie);

Przy określeniu szacunkowych kosztów wykonania robót należy zastosować wyraźny podział na poszczególne roboty budowlane oraz winny zawierać między innymi wykaz prac towarzyszących umożliwiających realizację robót (np. zabezpieczenia sąsiednich obiektów, wykonanie dodatkowych projektów, badań itd).

Wskaźnik cenowy danego składnika kosztów należy określić na podstawie danych rynkowych lub w przypadku braku takich danych, na podstawie powszechnie stosowanych katalogów i cenników (należy podać źródło wyceny).

Wartości poszczególnych robót budowlanych należy podać w doniesieniu do jednostki przedmiarowej (m, m², m³, szt., itd. – z inwentaryzacji).

Szacunkowe koszty prac budowlanych związanych z doprowadzeniem budynku lub jego części do stanu zgodnego z prawem i umożliwienia dalszej jego eksploatacji należy podzielić na branże. Przy wyborze rodzajów wyrobów budowlanych oraz rozwiązań technicznych, należy dążyć do zastosowania rozwiązań uzasadnionych ekonomicznie.

Wyceny robót należy podać w kolejności technologicznej ich wykonywania.

Opracowanie kosztowe powinno być podpisane przez osobę ją wykonującą.

8. WYMAGANIA OGÓLNE

- 1) Ekspertyza stanu technicznego wraz z rysunkami należy wykonać zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami;
- 2) Wszystkie egzemplarze opracowania, w tym poszczególne działy, rysunki muszą zawierać oryginalne podpisy osób je sporządzających;
- 3) Niezbędne odkrywki dokona Wykonawca w uzgodnieniu z Zamawiającym i właścicielem obiektu, we własnym zakresie i na swój koszt;
- 4) Dokumentacja ma być wykonana w języku polskim zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, ze sztuką budowlaną oraz powinna być opatrzona klauzulą o kompletności i przydatności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć;
- 5) Przy realizacji poszczególnych etapów zamówienia, opracowanie w wersji elektronicznej winno być przedłożone dla Zamawiającego, celem zapoznania się z jego treścią oraz zgłoszenia ewentualnych uwag w aspekcie zgodności opracowania z ustaleniami wytycznych dotyczących zakresu opracowania ekspertyzy technicznej;

- 6) Wykonana dokumentacja podlega odbiorowi na warunkach określonych w umowie;
UWAGA !!! Przed złożeniem oferty Wykonawca zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej
celem zapoznania się z przedmiotem zamówienia;

9. PRZEPISY ZWIĄZANE

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r.
 - w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych;
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn.26.09.1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 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;
- Uchwała intencyjna nrRady Gminy Białe Błota z dnia 29.10.2024 r. w sprawie podjęcia czynności zmierzających do nabycia przez gminę Białe Błota nieruchomości przeznaczonej na budynek Urzędu Gminy

10. Wykaz dokumentów, będących w posiadaniu Zamawiającego:

- Projekt budowlany
- Pozwolenie na budowę
- Dziennik budowy
- Pozwolenie na użytkowanie
- Inwentaryzacja budowlana
- Protokoły odbiorów
- Protokoły przeglądów (aktualne)
- Świadectwo energetyczne budynku

INSPEKTOR

Róża Grzempa-Rubczak

