

Załącznik nr 1 – Opis przedmioty zamówienia

Opis przedmiotu zamówienia

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie ekspertyzy technicznej budynku wartowni (dalej jako „ekspertyza”) zlokalizowanego przy ul. Uroczej 1, 05-552 Warszawianka, działka nr 5/2, obręb 0027, gmina Lesznowola, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie, stanowiącego część nieruchomości Centralnego Azylu dla Zwierząt.

Charakterystyka ogólna budynku:

1. Lokalizacja i historia obiektu – budynek wartowni wybudowany w 1949 r., pierwotnie pełniący funkcję w strukturach Radiofonicznego Ośrodka Nadawczego w Leszczynie.
2. Parametry techniczne: powierzchnia zabudowy – 518,22 m², powierzchnia całkowita – 695,72 m², powierzchnia użytkowa – 390,10 m², kubatura – 2594,80 m³, budynek parterowy, częściowo podpiwniczony, technologia tradycyjna murowana.
3. Układ funkcjonalny budynku – jedna klatka schodowa z jednobiegowymi schodami zabiegowymi.
4. Obecnie obiekt znajduje się w stanie technicznym zagrażającym bezpieczeństwu ludzi i mienia i nie nadaje się do użytkowania – w szczególności ze względu na:
 - 1) nieszczelny stropodach i zalania powodujące korozję elementów nośnych;
 - 2) znaczne zawilgocenie i zagrzybienie ścian;
 - 3) zły stan stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 4) brak sprawnych instalacji;
 - 5) uszkodzenia kominów i elementów dachu.

II. CEL WYKONANIA EKSPERTYZY

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku w kontekście jego przydatności do planowanej adaptacji na potrzeby Centralnego Azylu dla Zwierząt oraz przygotowanie ekonomicznego uzasadnienia dla wariantów przebudowy, adaptacji lub rozbiórki obiektu w tym:

- 1) ustalenie, czy budynek wartowni spełnia wymagania bezpieczeństwa konstrukcyjnego i użytkowego, nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia

ludzi oraz może zostać bezpiecznie użytkowany po przeprowadzeniu prac remontowych lub adaptacyjnych;

- 2) ocenę opłacalności dalszego utrzymywania i przebudowy obiektu w porównaniu z kosztem jego rozbiórki i ewentualnej budowy nowego budynku;
- 3) wskazanie rekomendowanego wariantu postępowania, opartego na analizie technicznej i ekonomicznej.

III. ZAKRES EKSPERTYZY

Zakres ekspertyzy obejmuje w szczególności:

1. Oględziny i badania w terenie (in situ):
 - 1) oględziny wszystkich elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych;
 - 2) wykonanie odkrywek fundamentów, ścian, stropów i stropodachu;
 - 3) badania makroskopowe materiałów budowlanych;
 - 4) sporządzenie dokumentacji fotograficznej i rysunkowej.
2. Ocena stanu technicznego elementów budynku obejmuje:
 - 1) fundamenty i posadowienie;
 - 2) izolacje przeciwwilgociowe;
 - 3) ściany zewnętrzne i wewnętrzne;
 - 4) stropy;
 - 5) stropodach – kopertowy;
 - 6) stolarka okienna i drzwiowa;
 - 7) instalacje.
3. Obliczenia statyczne:
 - 1) sprawdzenie nośności belek stropowych i stropodachowych;
 - 2) sprawdzenie wytrzymałości ścian murowanych i fundamentów.
4. Analiza ekonomiczna:
 - 1) oszacowanie kosztów prac remontowych niezbędnych do adaptacji budynku;
 - 2) określenie kosztów rozbiórki obiektu i budowy nowego budynku;
 - 3) rekomendacja optymalnego wariantu (przebudowa/adaptacja/rozbiórka).

IV. WYMAGANIA DOTYCZĄCE EKSPERTYZY

1. Ekspertyza zostanie wykonana w formie pisemnej (2 egzemplarze,) oraz elektronicznej (plik w formacie PDF z opcją wyszukiwania oraz formacie *.docx) i będzie zawierać:
 - 1) pełny opis techniczny budynku;
 - 2) dokumentację fotograficzną i rysunkową;
 - 3) analizę ekonomiczną w formie tabelarycznej i opisowej;
 - 4) wnioski końcowe i rekomendacje.
2. Wymagania minimalne dotyczące dokumentacji fotograficznej.
 - 1) rozdzielczość zdjęć: minimum Full HD;
 - 2) Liczba zdjęć: co najmniej 5 cyfrowych fotografii dla każdego z poniższych elementów, wykonanych z różnych ujęć i odległości:
 - a) dach – zdjęcia zewnętrzne (w tym pokrycie, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe);
 - b) ściany zewnętrzne;
 - c) ściany wewnętrzne;
 - d) fundamenty;
 - e) podłogi .

Zdjęcia powinny jednoznacznie dokumentować aktualny stan techniczny obiektu, w tym widoczne uszkodzenia, zawilgocenia, korozję oraz inne istotne wady.

3. Wymagania minimalne dotyczące dokumentacji rysunkowej

Dokumentacja rysunkowa powinna zostać wykonana w formie cyfrowej (pliki w formacie PDF lub DWG) oraz dołączona w formie wydruków w skali umożliwiającej czytelne odczytanie szczegółów.

Co najmniej 1 rysunek dla każdego z niżej wymienionych elementów, obejmujący:

- 1) rzut piwnicy z zaznaczeniem układu ścian, słupów i miejsc odkrywek;
- 2) rzut parteru z oznaczeniem głównych elementów konstrukcyjnych i miejsc stwierdzonych uszkodzeń;
- 3) rzut dachu z zaznaczeniem miejsc przecieków, uszkodzeń pokrycia i obróbek blacharskich;
- 4) przekrój przez budynek obrazujący układ warstw fundamentów, stropów i stropodachu;
- 5) szkic lokalizacyjny odkrywek i miejsc badań;
- 6) schemat konstrukcji nośnej obrazujący główne elementy przenoszące obciążenia.

V. WYMAGANIA DODATKOWE

Opracowanie należy wykonać zgodnie z obowiązującymi normami PN-EN oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).