

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotu zamówienia został podzielony na dwa zadania:

Zadanie nr 1 - Wykonanie szczegółowej inwentaryzacji budowlanej budynku pałacowego oraz budynku warsztatowego oraz ich pomieszczeń – dokumentacji technicznej.

Dokumentacja techniczna winna zawierać w szczególności:

- opis techniczny budynku przedstawiający jego aktualny stan,
- ogólny opis budynku, jego rodzaj, charakter, liczbę wszystkich kondygnacji, liczbę klatek schodowych, powierzchnię zabudowy, kubaturę, powierzchnię całkowitą, powierzchnię netto, kubaturę netto, powierzchnię użytkową, powierzchnię usługową i powierzchnię ruchu,
- opis poszczególnych elewacji,
- opis instalacji i urządzeń trwale związanych z budynkiem,
- opis przyłączy instalacji (przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącze elektryczne, przyłącze gazowe)

1. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:

1) Pomiary architektoniczne

- odzwierciedlenie rzeczywistego układu pięter wewnątrz ścian zewnętrznych (ściany, słupy, okna, drzwi, korytarze, pomieszczenia);
- pomiar i wymiarowanie okien (szerokość i wysokość wnęki okiennej oraz wysokość od podłogi do góry parapetu, głębokość wnęki okiennej);
- pomiar i wymiarowanie przejść drzwiowych;
- pomiary wysokości pomieszczeń do sufitów podwieszanych i do stropów;
- pomiar obniżeń wysokości pomieszczeń (belki, podciągi);
- pomiar klatek schodowych (schodów, początek i koniec stopni schodów, wymiarowanie);
- pomiar lokalizacyjny kratki wentylacji;
- wymiarowanie pomieszczeń;
- pomiar wraz z oznaczeniem poszczególnych części ścian oraz podłóg i sufitów wraz z określeniem formy ich wykończenia.

2) Pomiary powierzchni według PN-ISO 9836:2022 lub równoważnej

- pomiar wyliczenie powierzchni wszystkich pomieszczeń w budynkach na podstawie pomiaru z natury;
- pomiar i opracowanie zostanie wykonane zgodnie z normą: PN-ISO 9836:2022 lub równoważną;
- każde pomieszczenie będzie zawierało funkcję (nazwę), numer i powierzchnię;
- wyliczone zostaną następujące powierzchnie każdego budynku z osobna zgodnie z normą: powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, powierzchnia ruchu, powierzchnia usługowa, powierzchnia konstrukcji w rozumieniu definicji z normy;
- wykonanie w excelu zestawień powierzchni, dla każdej kondygnacji i całego budynku/ów;

- wykonanie rzutów poziomych poszczególnych kondygnacji w programie autocad, wszelkie warstwy w pliku autocad będą edytowalne.

3) Przekroje przez budynek

- pomiar wysokości w lokalnym poziomie odniesienia (liczone od poziomu podłogi na parterze przy wejściu głównym tzw. „0-budynku”);
- dowiązanie lokalnego poziomu odniesienia do państwowego poziomu odniesienia (niwelacja do państwowych reperów), daje to możliwość stwierdzenia poziomu wszystkich stropów dla wszystkich budynków w jednym układzie;
- niwelacja w pionie (przez klatki schodowe);
- pomiar grubości poszczególnych stropów i dachu mierzonego od środka;
- charakterystyczne przekroje w ilości wystarczającej do opracowania projektu budowlanego
- wymiarowanie pionowe.

4) Pomiar wysokości budynku

- pomiar wysokości budynku do kalenicy oraz wystających elementów na dachu.

5) Pomiary elewacji

Wykonanie rzutów elewacji dla każdej ze ścian z osobna. Opracowanie zostanie wykonane na podstawie pomiarów tachimetrycznych, lub zdjęć lub skaningu. Pomiarowi będą podlegać:

- ściany (rozdzielenie materiałów na elewacjach, pomiar elementów ozdobnych);
- okna (wraz z zaznaczonym podziałem wewnątrz okna / zespołu okien);
- drzwi;
- balkony;
- daszki i nawisy;
- reklamy, banery, szyldy;
- lampy, kamery;
- wentylacja przewody i kratki;
- hydranty i przyciski alarmowe;
- określenie rzędnych dla układu budynku;
- widoki poszczególnych elewacji (każda ściana zostanie zrzutowana na osobną płaszczyznę).

6) Pomiar lokalizacyjny położenia sieci (położenie gniazdek, włączników, kabli, rur – tylko elementy widoczne)

- pomiar lokalizacyjny sieci wysoko prądowych (instalacja gniazdek, instalacja oświetlenia, instalacja teletechniczna);
- pomiar lokalizacyjny sieci nisko prądowych;
- pomiar lokalizacyjny systemów sygnalizacji pożaru, czujek wraz z ich opisem, klap i okien oddymiających; drzwi i bram pożarowych, instalacji oświetlenia ewakuacyjnego;
- pomiar lokalizacyjny sieci gazowej;
- pomiar lokalizacyjny systemu monitoringu;
- pomiar lokalizacyjny systemów detekcji gazu;

- pomiar lokalizacyjny systemów nagłośnienia;
- pomiar lokalizacyjny wentylacji;
- pomiar lokalizacyjny sieci c.o.;
- pomiar lokalizacyjny sieci wodno-kanalizacyjnej;

Przy każdej sieci Wykonawca uwzględni:

położenie, wysokości, podstawowy opis instalacji (nazwa sieci, średnica rury, ilość gniazdek itp.) wraz z dokumentacją fotograficzną.

7) Pomiary dachów

- pomiar murków, nadbudów;
- pomiar balustrad i poręczy;
- pomiar wszelkich urządzeń na dachu;
- pomiar wszelkich instalacji na dachu;
- pomiar wysokości murków i poziomu dachy w układzie lokalnym (O-budynku) i państwowym;
- wykonanie zdjęć poszczególnych fragmentów dachu;
- rzut dachu będzie w skali 1:100 lub 1:200.

8) Opis wykończenia przestrzeni wraz z wymiarami poszczególnych elementów takich jak m.in.: powierzchnia ścian, powierzchnia płytek, powierzchnia wykładziny/paneli/parkietu – opis + plik w formacie excel umożliwiający zliczanie poszczególnych powierzchni.

9) Skanowanie 3D wykonane w kolorze (RBG) wszystkich pomieszczeń, elewacji zewnętrznych (w obszarze do 5m od elewacji), oraz połaci dachu w obszarze występujących instalacji.

10) Chmury punktów (przefiltrowane, wyczyszczone, podzielone na segmenty),

11) Przekonwertowanie chmury punktów na model wektorowy.

12) Ortofotoplany generowane na bazie chmury punktów. Cały zakres wykonany w zdefiniowanym układzie współrzędnych (uzgodniony na etapie realizacji)

W wykonanej dokumentacji Wykonawca zobowiązany jest do wskazania numeracji pomieszczeń, obowiązującej przed wszczęciem postępowania i zaproponowania nowej numeracji pomieszczeń (obowiązującej po realizacji zamówienia) mającej na celu poprawę funkcjonowania przestrzeni i poruszania się użytkowników po budynku.

Zadanie nr 2 – Opracowanie koncepcji funkcjonalno-użytkowej wraz z szacowaniem kosztów planowanych prac projektowych oraz planowanych robót budowlanych.

A. Koncepcja funkcjonalno – użytkowa powinna składać się z:

Części opisowej zawierającej co najmniej:

1. Opis stanu istniejącego,
2. Założenia koncepcyjne,
3. Dokumentację rysunkową,
4. Opis koniecznych do realizacji robót budowlanych,
5. Szacowanie kosztów projektowych i robót budowlanych,
6. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia,

7. Zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków, ograniczenia wynikające z przepisów o ochronie zabytków,
8. Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe,
9. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia,
10. Wymagania Zamawiającego w zakresie odbiorów,
11. Wymagania Zamawiającego dotyczące przygotowania terenu budowy,
12. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i konstrukcji,
13. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji,
14. Wymagania Zamawiającego dotyczące wykonania i wyposażenia.

Części informacyjnej zawierającej minimum:

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

B. Informacje niezbędne do opracowania koncepcji funkcjonalno - użytkowej budynku pałacowego i budynku warsztatowego w Sadowicach k. Wrocławia

1. Informacje dotyczące budynku pałacowego i warsztatowego:

- 1) Budynek pałacowy składa się z trzech kondygnacji w całości podpiwniczony o łącznej powierzchni użytkowej około 3527 m kw.
- 2) Budynek warsztatowego składającego się z dwóch kondygnacji o łącznej powierzchni użytkowej około 1222 m kw.
- 3) Budynek pałacowy wpisany jest do rejestru zabytków.

2. Zakres opracowania dokumentacji i robót budowlanych dla budynku warsztatowego:

- 1) Opracowanie nowej aranżacji pomieszczeń.
- 2) Usunięcie istniejących tynków i warstw betonowych ze ścian i podłóg pomieszczeń.
- 3) Likwidacja istniejących pomieszczeń oraz wykonanie nowych obejmujących pomieszczenia: dyżurka działu ochrony, magazyn kwaterunkowy, szatnie dla funkcjonariuszy i pracowników, pomieszczenia OTZS-u dla ok. 30 osób (w tym cele mieszkalne, zaplecze socjalne, szatnie).
- 4) Wykonanie hydroizolacji oraz termoizolacji.
- 5) Wymiana stolarki okiennej oraz drzwiowej.

3. Zakres opracowania dokumentacji i robót budowlanych dla budynku pałacowego

- 1) Opracowanie nowej aranżacji pomieszczeń.
- 2) Usunięcie istniejących tynków i warstw betonowych ze ścian i podłóg pomieszczeń.
- 3) Likwidacja istniejących pomieszczeń oraz wykonanie nowych obejmujących pomieszczenia:
 - w piwnicach budynku: kuchnia wraz z zapleczem kuchennym i magazynami podręcznymi, magazynem żywnościowym, stołówką, pomieszczeniami gospodarczymi (serwerownia), korytarzem, zapleczem sanitarnym (kilka toalet), archiwum (składnica akt), siłownią, pomieszczeniem rozdzielni elektrycznej, pralnią i suszarnią, pomieszczeniem gospodarczym;
 - parter budynku: biura, gabinet komendanta, biuro dowódcy kompanii, 4-5 sali dydaktycznych, sala gimnastyczna, zaplecze sanitarne (toalety), pomieszczenia gospodarcze, korytarz główny prowadzący do wszystkich pomieszczeń, zaplecze socjalne dla kadry ośrodka;
 - piętro budynku: 2 świetlice, pokoje 2-3 osobowe wraz z łazienkami (na ok. 80 osób), pomieszczenia socjalne (kuchnia, pralnia, suszarnia), sala konferencyjna, korytarz główny prowadzący do wszystkich pomieszczeń.
- 4) Wykonanie nowych instalacji: elektrycznych niskoprądowych, wodno – kanalizacyjnych, systemu sygnalizacji pożarowej, systemu monitoringu, systemu CO
- 5) Wykonanie nowych tynków i wylewek w budynkach.
- 6) Malowanie ścian.
- 7) Na ścianach korytarzy wykonanie specjalnych okładzin do wysokości 2 metrów

4. Zagospodarowanie terenu w obrębie budynku pałacowego oraz budynku warsztatowego

- 1) dopuszczone przepisami warunki zagospodarowania przestrzennego terenu,

- 2) warunki gruntowe,
- 3) inwentaryzacja istniejącej zieleni,
- 4) koncepcja zagospodarowania terenu w obrębie wygradzenia.

5. Koncepcję funkcjonalno-użytkową należy wykonać zgodnie z:

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2458);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
- 4) rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz. 719);
- 5) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682);
- 6) obowiązującymi w dacie przekazania opracowania innymi przepisami

6. Obowiązki Wykonawcy:

- 1) uwzględnienie wszystkich uwag Zamawiającego, w szczególności dotyczących ewentualnych zmian w zakresie wymagań materiałowych oraz rozwiązań funkcjonalnych w fazie opracowywania koncepcji funkcjonalno-użytkowego. Koncepcje rozwiązań powinny uzyskać akceptację zamawiającego;
- 2) koncepcja funkcjonalno-użytkowa musi być wykonana w sposób umożliwiający przeprowadzenie postępowania przetargowego na remont obu budynków z wykonanym opisem w zakresie proponowanych materiałów i urządzeń, zgodnie z art. 29 ustawy Prawo zamówień publicznych;
- 3) w KFU należy zastosować materiały, urządzenia i technologie dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie;
- 4) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne wady w dokumentacji;
- 5) Wykonawca przy opracowaniu KFU zobowiązany jest uwzględniać aktualnie obowiązujące przepisy, w szczególności Prawa Budowlanego, Europejskich jak i Polskich Norm, Prawa zamówień publicznych oraz uwzględniać szczegółowe przepisy Straży Pożarnej, BHP, Sanepidu oraz przepisy wewnętrzne Służby Więziennej (dotyczy w szczególności instalacji elektrycznej i teletechnicznej);
- 6) przekazywana dokumentacja powinna być skoordynowana technicznie i kompletna z punktu widzenia celu, jakiemu ma służyć. Musi zawierać wymagane potwierdzenia sprawdzeń rozwiązań projektowych, wymagane opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia w zakresie wynikającym z przepisów, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na przedmiot umowy;
- 7) udzielenie Zamawiającemu niezwłocznie odpowiedzi i wyjaśnień dotyczących koncepcji funkcjonalno-użytkowej w przypadku zapytań, lub wniesienia środków odwoławczych przez uczestników postępowania o zamówienie publiczne na roboty budowlane;
- 8) uczestniczenie na terenie budowy podczas prowadzonych prac remontowych Wykonawcy w sprawie uzupełnienia braków w dokumentacji i usuwania jej wad nie są w rozumieniu art. 20 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane, nadzorami autorskimi.
- 9) oszacowanie planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych zgodnie z wytycznymi zawartymi w opisie przedmiotu zamówienia

Uwaga:

- a) przed przystąpieniem do wykonywania dokumentacji projektowej należy przeprowadzić inwentaryzację budynku w niezbędnym zakresie;
- b) Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w oferowanej cenie wszystkie prace nie ujęte powyżej, a które są niezbędne do wykonania powyższej dokumentacji projektowej;