

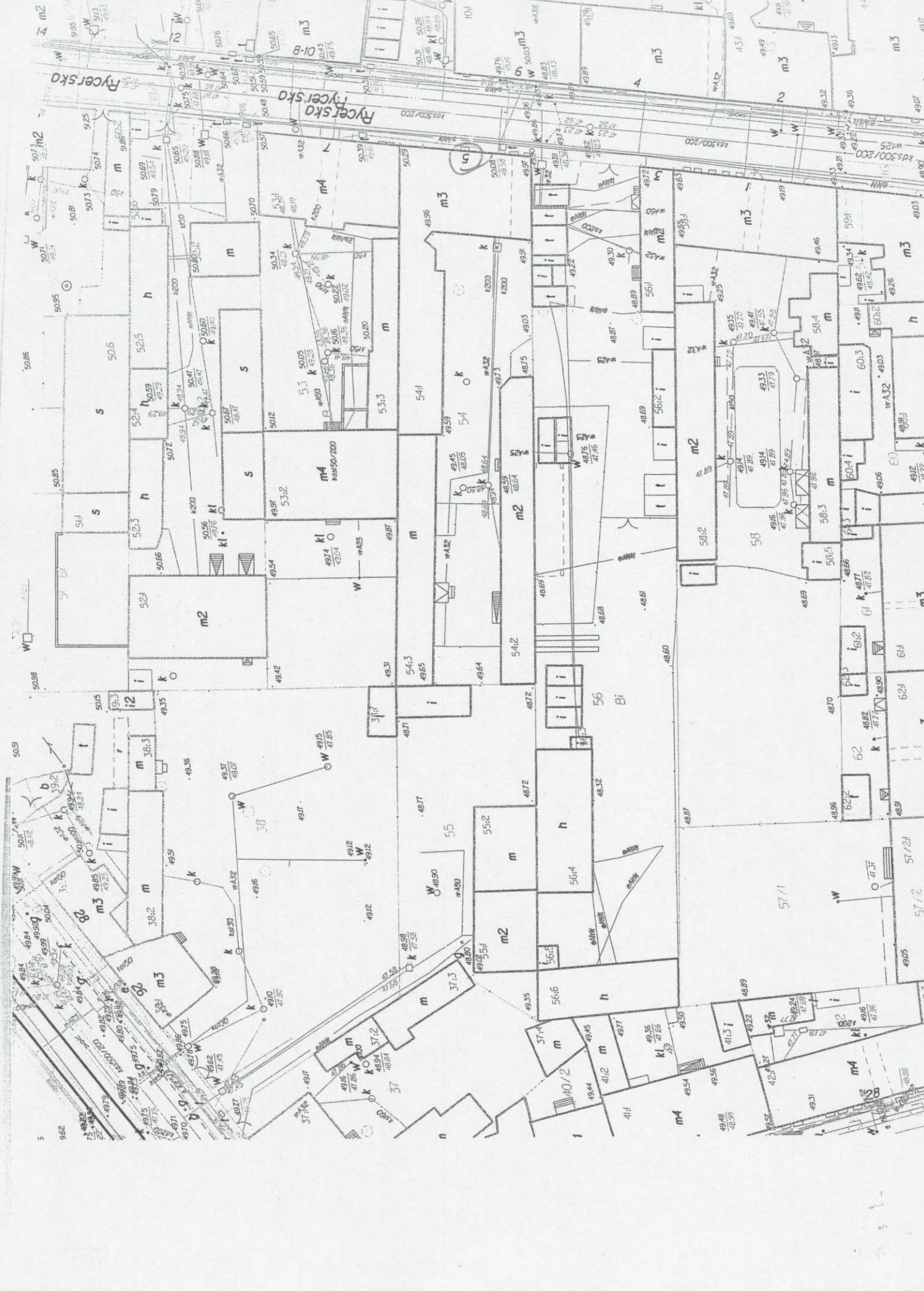
ZAKRES ZAMÓWNIENIA

Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej (oddzielnie na każdy budynek w ramach jednego zamówienia) docieplenia i remontu ścian zewnętrznych wraz z kolorystyką budynku mieszkalnego przy ul. Rycerskiej 5 – budynek frontowy oraz budynku oficyny mieszkalnej OF 1 przy ul. Rycerskiej 5

Szczegółowy zakres zamówienia obejmuje :

1. Uzyskanie przez Wykonawcę we własnym zakresie, w ramach wynagrodzenie ofertowego wszystkich uzgodnień, pozwoleń decyzji, opinii (w tym zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków , Plastyka Miasta) niezbędnych Wykonawcy do opracowania kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz uzyskania przez niego decyzji pozwolenia na budowę.
2. Opracowanie audytów energetycznych budynków mieszkalnych – w ilości 2 egz. + płyta CD/DVD dla każdego budynku osobno
3. Opracowanie ekspertyz ornitologicznych i hiropterologicznych - w ilości 2 egz. + płyta CD/DVD dla każdego budynku osobno - w przypadku zaleceń dokonania kompensacji utraconych miejsc gniazdowych ptaków lub ssaków na skutek prac remontowych ,Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić to w dokumentacji projektowej i kosztorysie
4. Opracowanie efektu ekologicznego
5. Opracowanie projektów budowlanych termomodernizacji budynków (w ilości 5 egz. dla każdego budynku osobno) uwzględniających zalecenia wynikające z ekspertyz i audytów oraz uzyskaną przez wykonawcę w ramach zamówienia opinię MKZ w przypadku braku zgody konserwatora na ocieplenie przegród od zewnątrz zaprojektować docieplenie od wewnątrz i uwzględnić remont elewacji wraz z kolorystyką
6. Dokumentacja powinna ponadto uwzględniać:
 - docieplenie dachu /strychu
 - docieplenie ścian fundamentowych z izolacja przeciwwilgociową
 - wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych i w lokalach mieszkalnych dotychczas nie wymienionej , w piwnicach i drzwi wejściowych do budynku bądź ich renowację
 - likwidację wilgoci w lokalach mieszkalnych wg. załączonej ekspertyzy mykologiczno-budowlanej
 - likwidację pęknięć murów zewnętrznych
 - remont pokrycia dachowego i kominów
7. Docieplenie przegród budowlanych należy zaprojektować w ramach obrębu działki gminnej nr 54 lub działek gminnych graniczących z działką będącą przedmiotem zamówienia uzyskując zgodę na zajęcie sąsiedniej działki gminnej od właściciela – Miasta Bydgoszcz
8. Opracowanie BIOZ, wytycznych BHP, p. poż.,
9. Opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót w ilości - 3 egz., + płyta CD/DVD – dla każdego budynku osobno
10. Sporządzenie kosztorysu inwestorskiego w ilości 3 egz, + płyta CD/DVD dla każdego budynku osobno
11. Sporządzenie przedmiaru robót w ilości 3 egz, + płyta CD/DVD dla każdego budynku osobno
12. Formę kosztorysów inwestorskich – podział na poszczególne działy Wykonawca uzgodni z Zamawiającym

13. Cała dokumentacja winna być przekazana Zamawiającemu również w formie elektronicznej (dla każdego budynku osobno) – zapisanej na nośniku CD/DVD – 1 szt. (kosztorys i przedmiar robót winien być wykonany w programie Norma Pro wersja 4.43)
14. Zamawiający przekazuje Wykonawcy, wybranemu do realizacji zamówienia stosowne pełnomocnictwo (na pisemne żądanie), w celu uzyskania przez niego niezbędnych opinii, uzgodnień, koniecznych do opracowania dokumentacji projektowej oraz uzyskania przez Wykonawcę decyzji pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.
15. Rozliczenie wynagrodzenia wykonawcy nastąpi jedną fakturą końcową, po wykonaniu całego świadczenia - obejmującego opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem przez Wykonawcę decyzji pozwolenia
16. Obowiązki Wykonawcy, które należy ująć w umowie:
 - a) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu (przed złożeniem wniosku do WAB o wydanie decyzji pozwolenia) kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej celem akceptacji . Po zaakceptowaniu dokumentacji przez zamawiającego Wykonawca składa wnioski do WAB UM



Rycevska

Rycevska

Kds 300/200

50.51

962

57/1

57/2

Bydgoszcz, maj/czerwiec 2016 r.

Rzeczoznawca budowlany
z listy wojewody bydgoskiego:
GPK-G-1-8398-15/95
Polskiego Związku Inżynierów i Techników
Budowlanych, Nr 2400
mgr inż. Andrzej Banaś

OPRACOWAŁ: mgr inż. Andrzej Banaś

ZAMAWIAJĄCY: Administratorcja Domów Miejskich
"ADM" Sp. z o.o.
ul. Śniadeckich 1
Bydgoszcz

LOKALIZACJA: ul. Rycerska 5
Bydgoszcz

OBIEKT: Budynek mieszkalny

MYKOLOGICZNO-BUDOWLANA

EKSPERTYZA

Wp. dn. 29.06.2016	4482
Sekretariat ROM-1	

str. 24 pkt. 6.4

P. Ł. Leber
23.06.2016
płine

4. ANALIZA EKONOMICZNA OPŁACALNOŚCI REMONTU

4.1. USTALENIE STOPNIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO BUDYNKU

4.1.1. METODA TABELARYCZNA

L.p.	Elementy budynku	% udział w całkowitym koszcie	A_i	% zniszczenia elementu	S_z	$A_i \times S_z$
1.	Fundamenty	6,0	80	80	4,80	
2.	Izolacje	0,2	100	80	0,20	
3.	Ściany zewnętrzne	10,0	80	80	8,00	
4.	Ściany wewnętrzne	10,0	80	80	8,00	
5.	Stopy	9,0	80	80	7,20	
6.	Schody wewnętrzne	3,0	80	80	2,40	
7.	Schody zewnętrzne	-	-	-	-	
8.	Dach-konstrukcja	9,0	75	6,75		
9.	Pokrycie dachowe	5,0	70	3,50		
10.	Obróbki blacharskie	2,5	60	1,50		
11.	Tynki wewnętrzne	6,0	80	4,80		
12.	Tynki zewnętrzne	6,0	90	5,40		
13.	Stolarka okienna i drzwiowa	10,0	60	6,00		
14.	Podłogi i posadzki	10,0	80	8,00		
15.	Malowanie	2,8	90	2,52		
16.	Instalacje c.o. - piece	5,0	70	3,50		
17.	Instalacje wod. - kan.	3,5	80	2,80		
18.	Instalacja elektryczna	2,0	80	1,60		
RAZEM		100%	X			76,97%

4.1.2. METODA CZASOWA

4.1.2. Metoda czasowa

t - wiek budynku (w latach)
 T - przewidywany okres trwałości (w latach)

5. ZAKRES NIEZBĘDNYCH PRAC REMONTOWYCH

Przywrócenie budynku oraz znajdującym się w nim mieszkaniom pełnych walorów estetycznych i użytkowych wymaga przeprowadzenia szeregu prac remontowo – budowlanych, przy czym do najważniejszych z nich należy zaliczyć:

a) Niezwłoczne odkucie luźnych, niezwiązanych trwale z podłożem fragmenty tynków zewnętrznych,

b) Lokalne wzmocnienie konstrukcji murowej w miejscach występowania pęknięć i ubytków ścian (zaleca się osadzenie prętów zbrojeniovych w spoinach, wypchnięcie brzdaków polimerową zaprawą naprawczą, wykonanie iniekcji pękniętych fragmentów murów oraz zamontowanie kątowników stalowych w uszkodzonych nadprożach ceglanych),

c) Osuszenie zawilgoconych murów zewnętrznych i ich ocieplenie,

Uwzględniając stopień zniszczenia ścian zewnętrznych przekraczający 40% można stwierdzić, że remont budynku jest nieopłacalny z ekonomicznego punktu widzenia. Obniżenie wartości technicznej konstrukcji murowej związane jest z jej porażeniem przez korozję biologiczną oraz lokalnymi uszkodzeniami.

4.2. OKREŚLENIE OPLACALNOŚCI REMONTU

Rzeczywiste zużycie techniczne budynku jest o ok. 13% mniejsze niż wynikałoby to z jego wieku. Różnica spowodowana jest względnie dobrym stanem więzby dachowej, obróbek blaszanych i częściowo wymienioną stolarką okienną.

$$S_z = [112(112+120) : 2 \times 120^2] \times 100\% = 90,22\%$$

$$S_z = [t(t+T) : 2T^2] \times 100\%$$

$$t = 2016 - 1904 = 112 \text{ lata}$$

$$T = 120 \text{ lat}$$

- d) Skucie pokrytych plesnią tynków wewnętrznych, odgrzywienie podłoża ceglano i wykonanie nowych tynków w miejscu usuniętych. Prace należy przeprowadzić poprzednim, czasowym opóźnieniu mieszkania z lokatorów,
- e) Wymianę zniszczonych elementów stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) Naprawę biegów i balustrad drewnianych oraz wyremontowanie klatek schodowych,
- g) Sprawdzenie sprawności instalacji wewnętrznych budynku, ze szczególnym uwzględnieniem drożności przewodów wentylacyjnych i dymowych oraz szczelności wewnętrznej sieci wodno-kanalizacyjnej.

SZACUNKOWA WYCENA NIEZBĘDNYCH PRAC REMONTOWYCH

L.p.	Podstawa wyceny	Opis robót	Jedn. Miary	Ilość	Cena jednostkowa	Wartość
1	2	3	4	5	6	7
1.	4-01 0336/02 x 0,3 p.a.	Wykucie bruzd poziomych w ścianach celem osadzenia prętów	mb	150,00	8,50	1275,00
2.	4-01 020204	Przygotowanie i montaż zbrojenia w wykutych bruzdach	kg	60,00	4,11	246,60
3.	K-11 0201/01	Zabezpieczenie antykorozyjne zbrojenia j.w.	mb	150,00	3,34	501,00
4.	ZKNR C-2 0812/02 p.a. x 0,5	Wypełnienie bruzd z zamontowanymi prętami polimerową zaprawą naprawczą	mb	150,00	5,27	790,50
5.	Kalkulacja indywidualna	Wykonanie iniekcji pęknięć ścian	mb	30	250,00	7500,00
6.	4-01 0313/04	Montaż L 120 x 120 w nadprożach okiennych i drzwiowych	mb	10	153,85	1538,50
7.	7-12 0101/01	Ręczne czyszczenie elementów stalowych	mb	40,00	6,59	262,60
8.	7-12 0105/01	Oduszczenie elementów j.w.	m2	40,00	1,37	54,80
9.	7-12 0201/01	Gruntowanie elementów farbą miniową	m2	40,00	3,83	153,20
10.	BCOR.13.003	Docieplenie elewacji systemem ATLAS RO-KER	m2	1200,00	260,00	312000,00
11.	4-01 0701/01	Obdicie zagrybionych i zawilgconych tynków wewnętrznym	m2	ok. 100,00	6,82	682,00
12.	4-01 0619/01	Oczyszczenie podłoża z cegły szczerkami stalowymi	m2	100,00	4,55	455,00
13.	4-01 0622/01+02	Odgrzybianie powierzchni przez smarowanie wierzchni mineralnych	m2	100,00	14,27	1427,00
14.	4-01 0706/05	Uzupelnienie skutych tynków	m2	100,00	14,58	1458,00

RAZEM: 328 344, 20 PLN + VAT

6. WNIOSKI KOŃCOWE

- UWAGI:**
1. W zakresie prac ujęto tylko najpilniejsze roboty związane z likwidacją wilgoci. Wycena nie uwzględnia wymiany stolarki okiennej, remontu klatki schodowej i kominów oraz prac wykończeniowych.
 2. Kalkulację sporządzono w oparciu o „Katalog cen jednostkowych dla robót remontowych i inwestycyjnych” wydany przez BISTYP-CONSULTING (IV kwartał 2015).

6.1. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku frontowego i połączonej z nim prawej oficyny, położonych na terenie posesji przy ulicy Rycerskiej 5 w Bydgoszczy, nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla mieszkańców i otoczenia. Ponieważ najpoważniejsze niebezpieczeństwo związane jest z możliwością upadku na ziemię zniszczonych i niezwiązanych trwale z podłożem tynków, wszystkie luźne fragmenty wypraw zewnętrznych należy niezwłocznie odkuć.

6.2. Pomimo, że wszystkie mieszkania zlokalizowane w kamienicy mają zbliżone warunki pracy, to lokale nr 13 i 14 funkcjonują w otoczeniu szczególnym, ponieważ nad nimi położone są nieogrzewane pomieszczenia poddasza, pod nimi znajdują się praktycznie nieużytkowane lokale nr 11 i 12 a niemal cała konstrukcja murowa to ściany zewnętrzne. Stwarza to bardzo niekorzystne warunki eksploatacyjne oraz generuje większe zapotrzebowanie na energię ciepłą niż zbędną do ogrzania pomieszczeń.

6.3. Jakkolwiek opisane w punkcie 6.2. położenie lokali nr 13 i 14 w znacznym stopniu determinuje rozwój korozji biologicznej w należących do nich pomieszczeniach, to nie jest jedynym czynnikiem decydującym o jej obecności. Dla komfortu cieplno-wilgotnościowego panującego w mieszkaniach zasadnicze znaczenie ma prawidłowa wentylacja

pomieszczeń oraz sprawne działanie instalacji grzewczych. Nawet w sytuacji pełnej ochrony termicznej budynku, brak prawidłowo funkcjonującego ogrzewania oraz wymiany powietrza powodować będzie powstawanie i rozwój grzybów pleśniowych oraz innych, szkodliwych mikroorganizmów.

6.4. Prawidłowe funkcjonowanie mieszkań nr 13 i 14 uzależnione jest od docieplenia ścian zewnętrznych, zapewnienia należącego do nich pomieszczeniom prawidłowej wentylacji i ogrzewania oraz normalnej eksploatacji lokali nr 11 i 12. Konieczne jest usunięcie (skucie) porażonych przez korozję biologiczną tynków wewnętrznych znajdujących się w mieszkaniach. Na czas prowadzenia prac lokale należy opróżnić.

6.5. Z uwagi na wiek budynku i zaobserwowane podczas wizji lokalnej uszkodzenia konstrukcji murowej, zaleca się niezwłoczne przystąpienie do wzmocnienia ścian zewnętrznych budynku.

OPRACOWAŁ:

Rzeczoznawca budowlany
z listy wojewody bydgoskiego:
GPKG-1-8386/5/95
Polskiego Związku Inżynierów i Techników
Budownictwa Nr 2400
Inż. Andrzej Baran



Wydruk mapy