

Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego nr WKDF11b/ZP-1/2017**Opis przedmiotu zamówienia****I. Przedmiot zamówienia.**

1. Przedmiotem niniejszego zamówienia jest wykonanie usługi pn. „Ocena stanu technicznego obiektu budowlanego - starej Elektrowozowni (części przewidzianej na adaptację) wraz z inwentaryzacją budowlaną i opracowanie ekspertyzy technicznej/budowlanej - położonego w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Batorego 23”, na potrzeby realizacji planowanej inwestycji pn. „Wykonanie prac odtworzeniowych, remontowych i adaptacyjnych w budynku starej Elektrowozowni, na potrzeby usytuowania w części tego budynku Izby Tradycji Warszawskiej Kolei Dojazdowej w Grodzisku Mazowieckim”.

2. Głównym celem realizacji zamówienia, tj. opracowania ekspertyzy technicznej/budowlanej jest odpowiedź na pytanie, czy stan techniczny obiektu kwalifikuje się (pozwala) do wykonania planowanych prac odtworzeniowych (wykonanie zadaszania), naprawczych i adaptacyjnych związanych ze zmianą przeznaczenia obiektu na Izbę Tradycji WKD dostępną dla publiczności?. Ponadto, wykonana ekspertyza, powinna zawierać ocenę przydatności obiektu do użytkowania po wykonaniu niezbędnych prac modernizacyjnych, odtworzeniowych i remontowych oraz opłacalności koniecznych do poniesienia nakładów remontowych.

3. WKD zamierza istniejący budynek Elektrowozowni zmodernizować, wyremontować i częściowo zmieniać sposób użytkowania, poprzez usytuowanie w części tego budynku Izby Tradycji, dostępnej dla publiczności. Izba Tradycji gromadzi i będzie gromadzić eksponaty i obiekty o wartości historycznej związane z 90-letnią historią działalności EKD/WKD jako zarządcy infrastruktury kolejowej i przewoźnika kolejowego na linii aglomeracyjnej, w tym stare jednostki taborowe o wartości historycznej.

4. Planowana inwestycja musi zostać poprzedzona oceną stanu technicznego obiektu budowlanego (tj. części przewidzianej na adaptację) w formie ekspertyzy technicznej/budowlanej, opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (por. §206. ust. 2), który stanowi, że „*Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana przeznaczenia budynku powinny być poprzedzone ekspertyzą techniczną stanu konstrukcji i elementów budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego*”.

5. Wykonanie ekspertyzy technicznej musi być dokonane przed rozpoczęciem prac projektowych. Wykonana Ekspertyza będzie następnie elementem dokumentacji projektowej i zostanie dołączona do wniosku o pozwolenie na budowę/zgłoszenia robót budowlanych. Wykonana ekspertyza techniczna/budowlana, oceniająca stan techniczny obiektu budowlanego, tj. **tylko części niezadaszonej (aktualnie nieużytkowanej)** przewidzianej na adaptację na potrzeby Izby Tradycji, powinna zostać poparta badaniami, pomiarami i wyliczeniami dotyczącymi m.in. podłoża gruntowego, wytrzymałości i stanu jego fundamentów, stanu ścian zewnętrznych i słupów nośnych (ich nośności/wytrzymałości), drzwi frontowych i słupów mocujących drzwi, elewacji i innych elementów konstrukcji (które się zachowały) oraz zawierać ocenę możliwości wykonania konstrukcji wsporczych dachu i zadaszania, pozostałych elementów konstrukcji i wyposażenia (w tym, w instalacje), w kontekście planowanej zmiany sposobu użytkowania pomieszczenia na Izbę tradycji WKD.

6. WKD w procesie rekonstrukcji zadaszania (jeśli to będzie technicznie możliwe, co wykaże opracowana ekspertyza techniczna/budowlana) zamierza nawiązać do pierwotnej konstrukcji zadaszania (konstrukcje wsporcze i pokrycie dachowe), która się częściowo zachowała na pozostałej/zadaszonej części obiektu, aktualnie eksploatowanej.

7. Opracowanie ekspertyzy technicznej/budowlanej stanowi pierwszy etap prac i od jej wyników i rekomendacji uzależnione będzie przygotowanie i realizacja działań odtworzeniowych, naprawczych i adaptacyjnych, które są planowane przez Warszawską Kolej Dojazdową.

II. Podstawowe informacje o obiekcie budowlanym i jego usytuowaniu.

1. Budynek Elektrowozowni został zbudowany w latach 1924-1927 (90 lat temu), obiekt został wykonany w technologii tradycyjnej: fundamenty - betonowe; ściany - żelbetowe, murowane; słupy - betonowe; stropy – żelbetowe, płytożebrowe, drewniane; dach – drewniany, kryty. Budynek w przeszłości był przebudowywany (m.in. fragmenty stropodachów wykonane jako stalowo-żelbetowe lub stalowe, przebudowa ścian, otworów okiennych, stolarki drzwiowej itp.), nie był w przeszłości należycie konserwowany, część budynku aktualnie nie posiada zadaszona, oryginalna dokumentacja projektowa nie zachowała się. Po wybudowaniu nowej hali napraw (1985 r.) budynek starej Elektrowozowni przestał pełnić pierwotne funkcje.

2. Aktualnie eksploatowana jest tylko część (zadaszona) budynku, pełniąca funkcję budynku gospodarczego, w części jako pomieszczenie warsztatowe, w części magazynowe, część zadaszona budynku posiada kondygnację nadziemną + antresola.

3. Część niezadaszona, nieeksploatowana obiektu (której dotyczyć będzie ekspertyza techniczna) posiada wymiary: szerokość: ok. 26,5 m, długość: ok. 60 m, w tej części obiektu nie ma żadnych instalacji, istniejące pierwotnie otwory okienne zostały zamurowane, istniejące pierwotnie kanały naprawcze/rewizyjne zostały zasypane, a ułożone pierwotnie tory kolejowe (szyny wraz z podkładami) zostały rozebrane, aktualnie powierzchnia w poziomie terenu jest porośnięta chwastami, zachowały się drzwi wjazdowe które są w złym stanie technicznym.

4. Istniejący budynek Elektrowozowni położony jest na terenie kolejowym (otwartym), na działce ewidencyjnej nr 33/1, obręb 60, o powierzchni łącznej 4 357,3 m², działka jest położona przy ulicy Batorego 23 w Grodzisku Mazowieckim. Własność działki: własność samorządowa pod zarządem WKD sp. z o.o.

5. Obiekt (tylko część zadaszona) wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną, ppoż. oraz odgromową, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie wpisany do gminnej ewidencji zabytków (informacja pozyskana z Urzędu Miasta i Gminy Grodzisk Mazowiecki z dnia 5.06.2017 r.).

6. Funkcje terenu na którym jest usytuowany obiekt budowlany: teren przemysłowy, kolejowy (na którym jest prowadzony ruch manewrowy i postojowy), zarządzany przez WKD sp. z o.o. Na tym terenie są zlokalizowane różne obiekty budowlane WKD, takie jak: budynek Dworca Grodzisk Mazowiecki Radońska WKD, Hala Napraw WKD Grodzisk Mazowiecki Radońska (tzw. nowa hala), budynek Elektrowozowni (tzw. stara hala), budynek Podstacji Trakcyjnej, budynek kotłowni Grodzisk Mazowiecki Radońska WKD, budynek higieniczno-sanitarny (aktualnie pełni funkcję Izby Tradycji WKD) oraz budynek administracyjno-socjalny.

7. W Protokole z kontroli okresowej stanu technicznego obiektu budowlanego (z 2016 r.), stwierdzono: fundamenty – ocena stanu technicznego – dostateczny; ściany i słupy – ocena stanu technicznego – dostateczny; ściany działowe – ocena stanu technicznego – dostateczny; pokrycia dachowe - ocena stanu technicznego – dostateczny; obróbki blacharskie - ocena stanu technicznego – dostateczny; podłogi/posadzki - ocena stanu technicznego – dostateczny; przewody kominowe i przewody wentylacyjne – drożne; instalacja piorunochronowa - ocena stanu technicznego – dobry; instalacja teletechniczna - ocena stanu technicznego – dostateczny; instalacja elektryczna - ocena stanu technicznego – średni. Kontrola okresowa dotyczyła głównie części zadaszonej/eksploatowanej obiektu budowlanego.

8. Zamawiający dysponuje i udostępni wykonawcy usługi: książkę obiektu budowlanego, archiwalną dokumentację z Inwentaryzacji budowlanej całego obiektu, w jego ówczesnym kształcie (z 1966 r.) przeprowadzoną przez Biuro Projektów Kolejowych PKP, w której skład wchodzi: opis techniczny, rysunek sytuacyjny, rzuty: piwnic, parteru, piętra, dachu, rysunki przekrojów, rysunek elewacji oraz krótka/syntetyczną ekspertyzą budynku (dokumentacja z 1966 r. jest w nienajlepszym stanie technicznym, dotyczy ówczesnego stanu i kształtu obiektu).

9. W ocenie Zamawiającego planowana inwestycja (tj. modernizacja starego budynku Elektrowozowni i adaptacja na potrzeby usytuowania w nim Izby Tradycji) charakteryzuje się neutralnym lub znikomym wpływem na środowisko.

Przedmiot zamówienia obejmuje wszystkie działania niezbędne do wykonania ww. usług, zgodnie z wytycznymi zamieszczonymi poniżej.

III. Sposób i zakres realizacji zamówienia.

Zamówienie obejmuje w szczególności:

III.A Zapoznanie się ze stanem technicznym obiektu poprzez przeprowadzenie wizji lokalnych;

III.B Wykonanie inwentaryzacji obiektu w zakresie niezbędnym do sporządzenia ekspertyzy technicznej, a w dalszej perspektywie, służącej opracowaniu dokumentacji projektowej.

1. Inwentaryzacja budowlana obejmie m.in. odtworzenie i wykonanie/opracowanie aktualnych rysunków obiektu budowlanego na podstawie wykonanych pomiarów i oględzin, tak, aby przedstawić rzeczywisty stan budynku. W trakcie inwentaryzacji należy wykonać pomiary inwentaryzacyjne konstrukcji ścian i słupów mające bezpośredni wpływ na nośność i bezpieczeństwo użytkowania po wykonaniu zadania.

2. Przeprowadzona inwentaryzacja budowlana będzie stanowić źródło informacji na temat budynku i pozwoli zaplanować poszczególne przedsięwzięcia dotyczące obiektu, ułatwiając wszelkie prace związane z projektowaniem/przeprojektowaniem, przebudową i modernizacją. Inwentaryzację budowlaną należy wykonać ze względu na konieczność odtworzenia brakującej dokumentacji technicznej i archiwalnej, konieczność wykonania konstrukcji dachu (konstrukcji wsporczych i zadania), ewentualnej zmiany rozmiarów i ilości otworów okiennych i drzwiowych, zmian układu i funkcji pomieszczeń, oceny stanu technicznego budynku (tylko części niezadanej, aktualnie nieużytkowanej) oraz wprowadzenia nowych instalacji do obiektu (niezbędnych, aby usytuować w nim Izbę Tradycji dostępną dla publiczności).

3. Przeprowadzona inwentaryzacja budowlana powinna uwzględnić wszystkie zagadnienia konstrukcyjno-budowlane w istniejących (zachowanych) elementach nośnych i wykończeniowych całego budynku w aspekcie jego dalszego bezpiecznego użytkowania.

III.C Przeprowadzenie i wykonanie niezbędnych badań, pomiarów, obliczeń i analiz, w tym m.in.;

1. Przegląd budynku, identyfikacja i inwentaryzacja uszkodzeń/ubytków obiektu budowlanego.

2. Identyfikacja stanu i rodzaju użytych materiałów budowlanych.

3. Ustalenie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych obiektu budowlanego.

4. Dokonanie obmiarów, wykonanie odkrywek i przeprowadzenie analiz uszkodzeń i degradacji np. metodą punktową.

5. Przeprowadzenia badań i pomiarów dotyczących stanu elementów konstrukcyjnych (zawilgocenia, pleśń, zagrzybienia, korozja, porowatość, spękania, itp.)

6. Określenie stopnia zagrożenia zawilgoceniem i korozją biologiczną obiektu budowlanego (fundamenty, mury i słupy nośne, tynki, stolarka drzwiowa i okienna).

6. Dokonanie obmiarów, wykonanie odkrywek i przeprowadzenie analiz statycznych zachowanych elementów konstrukcyjnych obiektu, a także stanu posadowienia budynku – diagnostyka elementów konstrukcyjnych i ocena konstrukcji.

7. Analiza statyczno-wytrzymałościowa i ustalenie nośności elementów konstrukcyjnych obiektu budowlanego.

8. Przeprowadzenie, w zależności od potrzeb, różnych dodatkowych badań i pomiarów, w tym laboratoryjnych.

9. Ogólna analiza stanu/stopnia degradacji i uszkodzeń obiektu budowlanego.

III.D Opracowanie kompleksowej ekspertyzy technicznej zawierającej ocenę stanu technicznego obiektu pod kątem możliwości wykonania zadania obiektu (konstrukcje wsporcze i pokrycie dachowe) oraz wykonania pozostałych prac odtworzeniowych, naprawczych i modernizacyjnych itp., niezbędnych do wykonania aby zaadaptować obiekt na potrzeby Izby Tradycji WKD dostępnej dla publiczności.

1. Struktura za zakres opracowanej ekspertyzy technicznej/budowlanej powinna obejmować w szczególności następujące elementy:

- a) inwentaryzacja budynku w zakresie niezbędnym do wykonania ekspertyzy,
- b) opis stanu istniejącego elementów konstrukcyjnych budynku,
- c) ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku wraz z opisem występujących nieprawidłowości/degradacji: fundamenty (stan techniczny, zawilgocenie, zagrzybenie), ściany i słupy nośne (stan techniczny, zawilgocenie, zagrzybenia itp.), posadzki (tj. podłoże gruntowe pod posadzki), elewacje, stolarka okienna i drzwiowa, itp.
- d) ogólna ocena stanu technicznego i opisanie przyczyn wystąpienia uszkodzeń, ubytków, degradacji itp.
- e) analiza bezpieczeństwa konstrukcji budynku,
- f) podanie zakresu docelowych robót modernizacyjnych, remontowych i adaptacyjnych, z uwzględnieniem izolacji przeciwwilgociowej i termicznej (fundamentów, ścian, słupów, stolarki okiennej i drzwiowej itp.),
- g) wnioski i zalecenia, rekomendacje,
- h) sporządzenie dokumentacji fotograficznej,
- i) dokumentacja badawczo-pomiarowa (protokoły/zestawienia wyników z przeprowadzonych badań, pomiarów, odwiertów itp.)

III.E Opracowanie kierunkowych rekomendacji dla WKD i jednostki projektowej, dotyczących wariantowych propozycji odtworzeniowych, naprawczych i modernizacyjnych, itp., niezbędnych do wykonania aby zaadaptować obiekt na potrzeby Izby Tradycji WKD dostępnej dla publiczności, w tym m.in.:

1. Możliwości techniczne i warunki dalszej eksploatacji budynku.
2. Projektowana zmiana sposobu użytkowania obiektu – Izba Tradycji WKD (wśród eksponatów m.in. stare o historycznej wartości jednostki taborowe).
3. Wpływ eksploatacji budynku na jego bezpieczne użytkowanie.
4. Zakres koniecznych prac odtworzeniowych, naprawczych i remontowych.
5. Rekomendowany sposób zapobiegania/przeciwdziałania powstawaniu wilgotności i zagrożeń biologicznych.
5. Rekomendowany sposób naprawy fundamentów (izolacja przeciwwilgociowa i termiczna, wzmocnienia, odwodnienie itp.).
6. Rekomendowany sposób naprawy ścian i słupów nośnych (wzmocnienia, termomodernizacja wraz z wykonaniem tynków itp.).
7. Rekomendowany sposób odtworzenia zadaszienia (konstrukcje wsporcze i pokrycie dachowe) – propozycje rozwiązań konstrukcyjnych i sposobu wykonania.
6. Rekomendowany sposób naprawy stolarki okiennej i drzwiowej (wymiana/modernizacja/naprawa, nadproża, termomodernizacja itp.).
7. Rekomendowany sposób wykorzystania trzech elewacji budynku do wykonania termomodernizacji wraz z wykonaniem tynków zewnętrznych.
8. Rekomendowany zakres wyposażenia budynku w niezbędne instalacje wewnętrzne (wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, telefoniczna, ppoż. oraz odgromowa), określenie niezbędnego minimum.
9. Rekomendowany zakres wykonania bieżących/doraźnych zabezpieczeń budynku przed dalszą degradacją.
10. Ogólna ocena możliwości wykonania termomodernizacji budynku wraz z wykonaniem tynków.
11. Określenie kolejności, sposobu postępowania i propozycje zastosowania/prowadzenia różnych działań odtworzeniowych, remontowych, modernizacyjnych/renowacyjnych itp. (na podstawie wykonanych pomiarów, badań, ocen i analizy degradacji/uszkodzeń).

III.F. Sposób i wymogi formalne przekazania ekspertyzy.

1. Opracowana ekspertyza techniczna/budowlana (wersja ostateczna po uwzględnieniu uwag Zamawiającego) zostanie dostarczona do Zamawiającego w wersji papierowej (5 egz.) oraz w wersji elektronicznej (w wersji edytowalnej w formacie Word oraz w wersji nieedytowalnej w formacie Pdf).

2. Wersje papierowe każdego egz. ekspertyzy technicznej/budowlanej muszą być parafowane na każdej stronie i podpisane oraz opatrzone pieczęcią na ostatniej stronie przez rzeczoznawcę budowlanego, tj. osobę wskazaną w ofercie Wykonawcy do kierowania realizacją przedmiotu zamówienia, posiadającą uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz tytuł rzeczoznawcy budowlanego.

3. Do każdego egz. opracowanej ekspertyzy technicznej/budowlanej musi być dołączony dokument (kopia decyzji/ certyfikatu/ zaświadczenia lub równoważny dokument) potwierdzający posiadanie uprawnień budowlanych do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz tytuł rzeczoznawcy budowlanego dla osoby parafującej i podpisującej opracowaną ekspertyzę techniczną/budowlaną.

IV. Wymagania dodatkowe wobec Wykonawcy.

1. Od Wykonawcy oczekuje się sprawnej i terminowej realizacji usługi oraz ścisłej współpracy z WKD sp. z o.o., w tym:

- 1) pozostawania w stałym kontakcie z WKD sp. z o.o. (kontakty robocze, spotkania odpowiednio do potrzeb, kontakt telefoniczny i e-mail), na etapie prowadzenia badań, pomiarów, analiz oraz opracowywania merytorycznego i redakcyjnego ekspertyzy technicznej/budowlanej itp.,
- 2) informowania o stanie prac, pojawiających się problemach i innych zagadnieniach istotnych z punktu widzenia realizacji umowy - na bieżąco.
- 3) udzielanie wyjaśnień i informacji istotnych dla WKD sp. z o.o. z punktu widzenia realizacji umowy - na bieżąco.

2. Zamawiający udostępni Wykonawcy, w swojej siedzibie, posiadaną dokumentację (w tym archiwalną) obiektu budowlanego oraz będzie współpracował z Wykonawcą w trakcie realizacji umowy. Pozyskanie dodatkowych danych, materiałów i informacji niezbędnych do wykonania umowy spoczywa na Wykonawcy. Ponadto na Wykonawcy będzie spoczywał obowiązek zachowania należytej staranności w realizacji przedmiotu umowy oraz dążeniu do opracowania prawidłowej metodologicznie i merytorycznie ekspertyzy technicznej/budowlanej, zgodnie z wymogami prawa, standardów zawodowych i etycznych.

V. Termin realizacji i procedura odbioru.

1. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi z dniem zawarcia umowy. Całość prac powinna zostać zakończona w terminie nie później niż 30 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.

2. Wykonawca prześle Zamawiającemu opracowaną ekspertyzę techniczną/budowlaną (wraz z załącznikami) do oceny w terminie nie później niż 30 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy.

3. Zamawiający, w terminie do siedmiu dni kalendarzowych od dnia otrzymania od Wykonawcy ekspertyzy technicznej/budowlanej (wraz z załącznikami) dokona odbioru bez zastrzeżeń lub zgłosi Wykonawcy zastrzeżenia/uwagi do przekazanego produktu.

4. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń/uwag do przedstawionej ekspertyzy technicznej/budowlanej, Wykonawca na własny koszt i ryzyko zobowiązany jest do ich uwzględnienia w terminie trzech dni roboczych i ponownego przedstawienia ekspertyzy technicznej/budowlanej (wraz z załącznikami) Zamawiającemu.

5. Po zgłoszeniu uwag przez Zamawiającego alternatywą do poprawienia/uzupełnienia dokumentacji (w części lub w całości) będzie ustosunkowanie się przez Wykonawcę na piśmie do zgłoszonych uwag, w przypadku, gdy uwzględnienie uwag Zamawiającego będzie niemożliwe lub niewykonalne.

6. W przypadku, w którym uwzględnienie uwag Zamawiającego będzie niemożliwe lub niewykonalne odbiór przedmiotu umowy nastąpi tylko wtedy, gdy wyjaśnienie Wykonawcy zostanie zaakceptowane przez Zamawiającego.

7. W przypadku, gdy Wykonawca nie uwzględni uwag lub zastrzeżeń w wyznaczonym terminie i/lub nie przedstawi pisemnych wyjaśnień do zgłoszonych uwag, lub przedstawione wyjaśnienia nie zostaną zaakceptowane przez Zamawiającego, Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w całości lub w części, bez wyznaczania Wykonawcy dodatkowego terminu w tym zakresie oraz do żądania zapłaty kar umownych określonych w § 7 umowy.

8. Jeżeli Wykonawca przedłoży opracowaną ekspertyzę techniczną/budowlaną w terminie wynikającym z harmonogramu określonego powyżej przyjmuje się, że nie pozostaje w opóźnieniu w wykonaniu przedmiotu umowy. Jednakże w przypadku gdy Wykonawca nie zrealizuje ewentualnych uwag Zamawiającego w terminie trzech dni roboczych od dnia ich przekazania, i/lub nie przedstawi pisemnych wyjaśnień do zgłoszonych uwag, przyjmuje się, że jest opóźniony od dnia odpowiadającego końcowi terminu wykonania umowy wynikającego z harmonogramu określonego powyżej.

9. Rozliczenie prac między Wykonawcą a WKD sp. z o.o. nastąpi na podstawie protokołu odbioru pracy. Podpisany przez strony (Wykonawcę i WKD) Protokół odbioru pracy nie zawierający wniosku o usunięcie usterek będzie stanowił odbiór końcowy realizacji umowy. Wypłata wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi po zakończeniu realizacji umowy.

10. Szczegółowe kwestie dotyczące rozliczenia prac między Wykonawcą a WKD sp. z o.o. i wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy zostaną uregulowane w umowie.