

Bytom, dnia 01.02.2022

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:  
OPRACOWANIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ DLA BUDYNKU PRZY  
UL. ELSNERA 8 W BYTOMIU**

**1. PRZEDMIOTEM UMOWY:** jest ocena stanu technicznego w formie ekspertyzy techniczno-budowlanej dla budynku mieszkalnego przy ul. Elsnera 8 w Bytomiu **zgodnie z postanowieniem PINB.IV-7356/125/2021/2022 z dnia 24.01.2022 i wpływu prowadzonej eksploatacji górniczej na zabudowania**

**Charakterystyka budynku ul. Elsnera 8 w Bytomiu:**

Budynek 4 kondygnacyjny, podpiwniczony.

Konstrukcja tradycyjna, murowana, dach o konstrukcji drewnianej- papa. Stolarka okienna- drewniana i PCV, Instalacje: elektryczna, wod-kan.,

Rok budowy - 1910

Zlokalizowany jest na działce numer: **1724/28**, karta mapy: **6**

Jednostka ewidencyjna: Bytom

Obręb: Miechowice

Własność: Gmina Bytom

Zarządca: Bytomskie Mieszkania, 41-907 Bytom, ul. Zielna 25b

Funkcja budynku: mieszkalna

Ilość lokali: **9**

Powierzchnia użytkowa wynosi: **ok. 460,00 m<sup>2</sup>**

Kubatura: **ok. 1800,00 m<sup>3</sup>**

Administrator: Bytomskie Mieszkania Punkt Obsługi Mieszkańców Nr 5, 41-908 Bytom, ul. Miechowska 34

Budynek położony w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Bytomia .

**Stan techniczny elementów budynku:**

- ściany konstrukcyjne wykonane w technologii tradycyjnej ściany murowane z cegły – stan średni
- elewacja zewnętrzna ceglana, tynkowana – stan średni
- ściany fundamentowe ..... – brak wiedzy
- izolacja pozioma ścian fundamentowych **brak** – stan techniczny .....
- izolacja pionowa ścian fundamentowych **brak** – stan techniczny .....

**2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO**

**a) Dokumentacja z rysunkami , oceną stanu technicznego oraz dokumentacja fotograficzną:**

Opracowanie z rysunkami, oceną stanu technicznego oraz dokumentacją fotograficzną budynku ul. Elsnera 8 w Bytomiu.

Dokumentacja techniczna obejmuje:

- ocenę stanu technicznego budynku ze szczególnym uwzględnieniem wpływu eksploatacji górniczej i powstałych uszkodzeń tj.:
  - ocena wskazanych uszkodzeń w PINB.IV-7356/125/2021/2022 z dnia 24.01.2022
  - ocena konstrukcji budynku
  - ocena stanu stropów, ścian
  - ocena murów przyziemia
  - izolację poziomą i pionową
  - określenia przyczyn występujących nieprawidłowości
  - **analizę warunków dalszego bezpiecznego użytkowania budynku**
  - analizę prac remontowych z ukierunkowaniem do podjęcia decyzji o losie zabudowy

Opracowanie winno zawierać:

- opis techniczny;
- ocenę stanu technicznego w tym zakres i sposób wykonania robót remontowo-naprawczych i zabezpieczających koniecznych do przywrócenia stanu zgodnego z prawem
- kosztorys inwestorski
- dokumentację fotograficzną .

Opis techniczny

W opracowaniu należy ująć opis proponowanych rozwiązań i technologii oraz opis rozwiązań materiałowych. W opisie technicznym:

- ująć powierzchnię użytkową, wysokość kondygnacji, kubaturę
- ująć granicę opracowania
- ująć orientację położenia działki
- ująć oznaczenie wejść głównych
- ująć opis naprawy / odtworzenia i przywrócenia właściwości technicznych
- ująć opis napraw wynikających z zaleceń zawartych w ocenie stanu technicznego

Inwentaryzacja budowlana

Zakres opracowania obejmuje dokonanie oględzin budynku i dokonanie pomiarów z natury, sporządzenie rysunków w podstawowej skali 1: 50 zawierających:

-rzuty (w zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji technicznej z opisem technicznym i rysunkami z pełnym wymiarowaniem ) w skali 1:50 z pokazaniem ścian granicznych i kierunku północy, z naniesieniem wymiarów w świetle istniejących wypraw ścian mierzonych 1 m nad podłogą oraz naniesioną wysokością i ponumerowaniem pomieszczeń ,opis funkcji pomieszczeń oraz wyliczenie powierzchni lokalu wg PN 70/B-02365

-na rzucie lokalu (jeśli będą oceniane) należy nanieść pionowo instalacyjne, przybory (jeżeli są zamontowane), okna, drzwi, wloty kanałów wentylacyjnych, przewody dymowe. Ponadto należy zestawić i zsumować powierzchnie i kubatury poszczególnych pomieszczeń i podać powierzchnię użytkową oraz kubaturę lokali o uproszczony rzut kondygnacji budynku w skali 1:100 z naniesieniem klatki schodowej i zaznaczeniem położenia danego lokalu w sposób spełniający zasady art. 2 ust. 5 ustawy o własności lokali

- przekroje poprzeczne ( w koniecznym zakresie) ocenianego elementu

Ocena stanu technicznego

W ocenie stanu technicznego elementów budynku należy ująć:

- konstrukcję murowaną budynku
- konstrukcje dachu
- przewody kominowe, wentylacyjne
- ściany i mury
- stropy
- instalacje
- izolacje

Należy udokumentować stan techniczny, a także dokonać oceny stanu technicznego oraz opisać powstałe uszkodzenia elementów podlegających remontowi (opis stanu technicznego, zdjęcia, obliczenia, wnioski i zalecenia).

Ocena ma zawierać: opis stanu technicznego i stopień zużycia elementów, poparty kolorowymi zdjęciami. Wnioski i zalecenia powinny zawierać **jednoznaczne orzeczenia techniczne, stwierdzające konieczność odtworzenia lub naprawy poszczególnych elementów lub brak opłacalności.**

Ocenę stanu technicznego należy przedstawić w formie opisowej.

UWAGA: Konieczne odkrywki wykona Wykonawca w porozumieniu z Zamawiającym.

PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO PRAC NALEŻY SKONTAKTOWAĆ SIĘ Z POM 5 UL. MIECHOWICKA 34

Dokumentacja fotograficzna

Należy wykonać dokumentację fotograficzną, która przedstawiać będzie stan techniczny wszystkich elementów podlegających ocenie.

Należy w każdym egzemplarzu dokumentacji zamieścić kolorowe zdjęcia.

**3. WYMAGANIA OGÓLNE:**

- a) Dokumentacja techniczna powinna spełniać wszystkie wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej przewidzianej dla przedmiotowego opracowania i powinna zawierać rozwiązania techniczne w zakresie podanym w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
- b) Przyjęte rozwiązania powinny być określone za pomocą standardowych cech technicznych i jakościowych z zastosowaniem Polskich Norm przenoszących europejskie normy zharmonizowane.
- c) **Uwaga:** W przypadku wystąpienia okoliczności lub uzyskania informacji nieprzewidzianych w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia, a mogących mieć wpływ na ostateczny zakres robót i zachowanie technicznych i bezpiecznych warunków późniejszej realizacji robót, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Zamawiającego, celem ustalenia dalszego toku postępowania. Niedotrzymanie tego warunku może skutkować brakiem akceptacji przez Zamawiającego rozwiązań projektowych i przyjęcia wykonanej dokumentacji.

**4. UZGODNIENIA I PRZEPISY ZWIĄZANE:**

Opracowanie dokumentacji technicznej w formie ekspertyzy techniczno - budowlanej budynku przy ul. Elsnera 8 w Bytomiu należy wykonać w oparciu o:

- a) Zalecenia, wnioski i uwagi zawarte w ocenie stanu technicznego, uzgodnieniach itd.
- b) Ustawę z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane, (j.t. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.)
- c) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609).
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. 2019 poz. 1065).
- e) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (j.t. Dz.U.2021 poz.2454).
- f) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47/2003, poz.401).
- g) 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 (Dz.U.2021.2458).
- h) Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 2021.04.16 r. (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.)

**5. WYMAGANE EGZEMPLARZE OPRACOWAŃ:**

1. Opracowanie z rysunkami, sporządzone ma być w trwałej i czytelnej technice graficznej w formie wydruku:
  - **3 egzemplarzy**, oprawione w sposób introligatorski, uniemożliwiający zdekompletowanie dokumentacji całości dokumentacji oraz:
  - **1 egzemplarz w wersji elektronicznej całości dokumentacji**– zapisane na nośniku elektronicznym CD lub pendrive w formacie pdf\*

Załączniki:

1. plan sytuacyjny

2. PINB.IV-7356/125/2021/2022 z dnia 24.01.2022

Adres budynków: [Józefa Elsnera 8](#)

Skala 1:500

