

Protokół nr 1711.7.2015

z dnia 30 listopada 2015 roku Zespołu kontrolnego Komisji rewizyjnej Rady Miasta Jastrzębie – Zdrój działając na podstawie upoważnień:

- Przewodniczący Komisji Rewizyjnej działał na podstawie Upoważnienia nr 1711.7.2015 udzielonego przez Przewodniczącego Rady Miasta Łukasza Kaszę stanowiącego załącznik do niniejszego protokołu.
- Członkowie komisja działali na podstawie Upoważnienia nr 1711.7.2015 udzielonego przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Piotra Szereda stanowiący załącznik do niniejszego protokołu.

w składzie:

1. Piotr Szereda – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Andrzej Matusiak - członek
3. Tadeusz Gorgol - członek
4. Roman Foksowicz - członek

zmiana składu członków komisji

1. Piotr Szereda – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Małgorzata Filipowicz – członek od 4 lipca 2016 rok
3. Józef Kubera – członek od 9 maja 2016 roku
4. Roman Foksowicz – członek

dokonała kontroli finansowania inwestycji przy ul. Szkolnej 5 zgodnie z planem pracy na II półroczu 2015 oraz na podstawie § 36 i § 39 Statutu Miasta Jastrzębie – Zdrój

Kontrola rozpoczęła się w dniu 30 listopada 2015 o godz. 10:00 w Urzędzie Miasta w Jastrzębiu, jednakże ze względu na zbyt obszerną dokumentację związaną z w/w zadaniem, zespół kontrolny dalszej kontroli dokonał w siedzibie Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Jastrzębiu – Zdroju.

Po stronie kontrolującego w kontroli uczestniczyła i udzielała dodatkowych wyjaśnień Beata Olszok – Dyrektor Miejskiego Zarządu Nieruchomości w Jastrzębiu – Zdroju.

Zakres kontroli:

Kontrola obejmowała finansowanie inwestycji przy ul. Szkolnej 5. Kontrolą objęty został okres od 2011 do dnia kontroli.

I. Lata 2011/2012

Postępowanie przeprowadzone w oparciu o ustawę Prawo Zamówień Publicznych w trybie przetargu

nieograniczonego w zakresie opracowania dokumentacji projektowej. W przetargu wpłynęło 16 ofert, a ich otwarcie nastąpiło w dniu 01.07.2011 r.

Dokumentacja została zrealizowana na podstawie umowy z dnia 22.07.2011 r. zawartej z Biurem Projektów "Kowalczyk Architekci" z siedzibą w Łodzi przy ul. Łąkowej 11, na kwotę 66 420,00 zł brutto.

Zakres dokumentacji określa załącznik nr 2.

II. ROK 2013

Szczegółowo skontrolowano postępowanie przetargowe ZP – 36/DL/2013 udzielone w przetargu nieograniczonym pod nazwą „Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku przy ul. Szkolnej 5 w Jastrzębiu – Zdroju.

W toku kontroli ustalono:

1. Na przetarg nieograniczony wpłynęło **6 ofert z terminem złożenia do 21.11.2013 r. godz. 09:00**
2. Zamawiający na sfinansowanie zamówienia przeznaczył kwotę w wysokości 250.000,00 zł brutto, w tym 150.000,00 zł brutto na opracowanie dokumentacji oraz 100.000,00 zł brutto na sprawowanie nadzoru autorskiego
3. Wpłynęły następujące oferty:
 - **Oferta nr 1: Autorskie Studio Architektury „ASA” Sp. z o.o. 53-149 Wrocław, ul. Raławicka 51 lok. 3**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 147.600,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 36.900,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 184.500,00 zł brutto.

- **Oferta nr 2: Pracownia Projektowa „ARCHITEKT” mgr inż. Halina Piotrowska-Hirsberg 40-133 Katowice, ul. Alfonsa Górnik 1 lok. 3**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 150.000,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 9.000,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 159.000,00 zł brutto.

- **Oferta nr 3: „EMGIEPROJEKT” Sp. z o.o. 25-415 Kielce, ul. Górna 20**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 232.470,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 9.840,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 242.310,00 zł brutto

- **Oferta nr 4: Wojciech Jędrzejczyk Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo Handlowe „VITARO” Dziepół 3, 97-500 Radomsko**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 133.080,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 4.920,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 138.000,00 zł brutto.

- **Oferta nr 5: Marcin Furtak Pracownia Projektowa F-11, 31-521 Kraków, ul. Grochowska 6B**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 157.900,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 16.000,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 173.900,00 zł brutto.

– **Oferta nr 6: Wandachowicz-Kashyna Architekci Spółka Partnerska 62-020 Swarzędz, ul. Rynek 18 lok. 2**

Ryczałtowa cena za opracowanie dokumentacji projektowej: 308.730,00 zł brutto. Ryczałtowa cena za sprawowanie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową: 22.140,00 zł brutto. RAZEM ryczałtowa cena brutto za opracowanie dokumentacji oraz pełnienie nadzoru autorskiego: 330.870,00 zł brutto.

W odniesieniu do złożonej oferty nr 4: Wojciech Jędrzejczyk Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo Handlowe „VITARO” Dziepółć 3, 97-500 Radomsko, Komisja przetargowa dokonująca czynności sprawdzenia złożonej oferty w dniach 10-11.12.2013 r. zwróciła się z wnioskiem:

a) aby na podstawie art. 90 ust.1 ustawy PZP (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 907 z późn. zm.), w celu ustalenia czy oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia, zwrócić się do Wykonawcy o udzielenie wyjaśnień dotyczących elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny w zakresie sprawowania nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową. W ocenie Komisji, biorąc pod uwagę wymagania stawiane Wykonawcy odnoszące się do przedmiotowego zadania, a określone m.in. we wzorze umowy (załącznik nr 10 do SIWZ) cena ofertowa może wskazywać na fakt realizacji zamówienia poniżej kosztów wytworzenia usługi co grozić może nienależytym wykonaniem umowy lub niewykonaniem zamówienia w przyszłości,

b) aby na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 907 ze zm.) wezwać Wykonawcę do złożenia dowodu, tj. poświadczenia lub oświadczenia Wykonawcy (jeżeli z uzasadnionych przyczyn o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać poświadczenia), potwierdzającego, czy zadanie wykazane w wykazie wykonanych głównych usług Wykonawca wykonał należycie,

c) aby na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.) zwrócić się do Wykonawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie okresu związania ofertą o 30 dni..

Do ww. Wykonawcy w dniu 12.12.2013 r. zostało przesłane pismo/wezwanie (L.dz. 16898) w sprawie złożenia wyjaśnień dotyczącej złożonej oferty.

W dniu 17.12.2013 r. do Zamawiającego wpłynęło pismo z Firmy VITARO (L.dz. 17182) z wyjaśnieniami dotyczącymi złożonej oferty.

Komisja przetargowa dokonując w dniu 02.01.2014 r. na posiedzeniu komisji przetargowej analizy ww. wyjaśnień dostarczonych od Firmy VITARO, ustaliła:

a) w związku z wątpliwościami dotyczącymi wyjaśnienia elementów oferty mających wpływ na wysokość ceny w zakresie sprawowania nadzoru autorskiego zwróciła się do mec. H. Stabli o wydanie opinii prawnej w kwestii odrzucenia oferty na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 90 ust. 3 PZP, w związku z uzyskaną odpowiedzią dotyczącą zastosowania rażąco niskiej ceny za pełnienie nadzoru autorskiego w okresie realizacji robót budowlanych objętych dokumentacją projektową. Zdaniem Komisji

przesłane wyjaśnienia nie wykluczyły obaw Zamawiającego w zakresie zastosowania rażąco niskiej ceny – Wykonawca nie odniósł się do wartości złożonej oferty za pełnienie nadzoru autorskiego, a przedstawił jedynie składniki cenowe złożonej oferty, tj. za sporządzenie dokumentacji projektowej oraz pełnienie nadzoru, b) aby na podstawie § 1 ust. 5 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19.02.2013 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz. U. z 2013 r. poz. 231) zwrócić się do firmy, która wystawiła referencje, tj.: Projektowanie, kosztorysowanie, nadzory w budownictwie mgr inż. Paweł Ziemia 97-360 Kamieński, ul. Sportowa 4 o potwierdzenie czy przedmiotowe referencje zostały wystawione przez mgr. inż. Pawła Ziembę oraz informację jaka jest data ich sporządzenia. Przedłożone przez Wykonawcę Zamawiającemu referencje zatwierdzone „za zgodność z oryginałem” są nieczytelne w kwestii identyfikacji podpisu p. Ziembę, a ponadto nie posiadają daty wystawienia.

c) Wykonawca wyraził zgodę na przedłużenie okresu związania ofertą o 30 dni.

Do ww. Firmy wystawiającej referencje dla Firmy VITARO w dniu 07.01.2014 r. zostało przesłane pismo z prośbą (L.dz. 154) o potwierdzenie czy zostały one faktycznie wystawione. Na powyższe pismo, w dniu 10.01.2014 r. wpłynęła potwierdzająca odpowiedź, iż referencje zostały wystawione dla Firmy VITARO.

Natomiast w związku z wydaną opinią przez mec. H. Stablę w dniu 07.01.2014 r. (L.dz. 205) dotyczącą nie udzielenia wyjaśnień przez firmę VITARO co do wątpliwości związanych z wysokością ceny w zakresie nadzoru autorskiego – komisja przetargowa w dniu 13.01.2014 r. stwierdza, że Wykonawca nie udzielił wyjaśnień w zakresie zaoferowanej ceny za pełnienie nadzoru autorskiego – otrzymane w dniu 17.12.2013 r. wyjaśnienia zawierają jedynie szczegółową kalkulację kosztów poszczególnych czynności wchodzących w skład ogólnej ceny, tj. za sporządzenie dokumentacji projektowej i pełnienie nadzoru autorskiego. W związku z powyższym Komisja przetargowa wniosła o zatwierdzenie propozycji wykluczenia Wykonawcy oraz odrzucenia jego oferty – zgodnie z art. 89 ust. 1 pkt 4 PZP (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.), w związku z art. 90 ust. 3 PZP, tj. Zamawiający odrzuca ofertę Wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień wraz z dostarczonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia.

Zawiadomienie o wyborze oferty najkorzystniejszej zostało przesłane w dniu 15.01.2014 r. w sposób elektroniczny do Wykonawców biorących udział w postępowaniu, zamieszczone na stronie internetowej MZN oraz tablicy ogłoszeń MZN i UM Jastrzębie-Zdrój.

W trakcie postępowania nie poinformowano Zamawiającego o czynności bezprawnie podjętej lub zaniechanej oraz nie wniesiono odwołania.

Umowa została zawarta w dniu 23.01.2014 r. z Pracownią Projektową ARCHITEKT mgr inż. arch. Halina Piotrowska-Hiszberg 40-133 Katowice, ul. Alfonsa Górnicka 1 lok. 3.

Zakres inwestycji obejmował adaptację obiektu w zakresie przebudowy budynku użytkowego przy ul. Szkolnej 5 oraz infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu w zakresie umożliwiającym funkcjonowanie Domu Nauki i Rehabilitacji dla Dzieci Niepełnosprawnych oraz Zespołu Szkół Specjalnych nr 10.

Zakres dokumentacji określa załącznik nr 3

III. Rok 2015

Zostało przeprowadzone postępowanie przetargowe w oparciu o ustawę Prawo Zamówień Publicznych w trybie przetargu nieograniczonego w zakresie opracowania dokumentacji projektowej przebudowy budynku przy ul. Szkolnej 5 na potrzeby szkolnictwa dla osób niepełnosprawnych.

W przetargu wpłynęła 1 oferta na kwotę 104 550,00 zł, a jej otwarcie nastąpiło w dniu 02.04.2015 r.

Dokumentacja została zrealizowana na podstawie umowy z dnia 09.04.2015 r. zawartej z Pracownią Projektową „Architekt” Halina Piotrowska-Hirszberg z siedzibą w Katowicach przy ul. Wojewódzkiej 25/15, na kwotę 104 550,00 zł brutto. W roku 2015 opracowano dokumentację projektową na kwotę 5 535,00 zł oraz uzyskano pozwolenie na budowę. W celu przyspieszenia prac projektowych oraz zmniejszenia kosztów opracowania nowej dokumentacji projektowej, udostępniono część dokumentacji opracowanej w latach poprzednich w zakresie nieobjętym prawami autorskimi, jak np. inwentaryzację budowlaną obiektu, instalacyjną i elektryczną, podkłady mapowe. Zakres dokumentacji określa załącznik nr 4.

Działania komisji Rewizyjnej

Zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej podczas czynności kontrolnych brał pod uwagę zgodność z prawem, celowość i gospodarność oraz rzetelność wydatkowania środków budżetowych na wskazane zadanie.

Ponadto ustalono:

1. Na podstawie Uchwał Rady Miasta Jastrzębie Zdrój w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Jastrzębie – Zdrój na dany rok budżetowy w zakresie Wieloletniej Prognozy Finansowej oraz przekazania Prezydentowi Miasta upoważnienia do przekazania upoważnień do zaciągnięcia zobowiązania innym jednostkom organizacyjnym – udzielono Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Nieruchomości Beacie Olszok upoważnienia do zaciągnięcia zobowiązania związanego z realizacją przedsięwzięcia wieloletniego pn. „Przebudowa budynku ul. Szkolna 5”
 - Upoważnienie Or.IV.0052.1.65.2011 z 23.03.2011 r.
 - Upoważnienie Or.-IV.0052.1.7.2012 z 27.01.2012 r
 - Upoważnienie Or.-IV.0052.1.132.2013 r. z 16 lipca 2013 r
 - Upoważnienie Nr Or.-IV.0052.1.70.2014 z 14.01.2014 r
 - Pełnomocnictwo nr Or.-IV.2.63.2015 z 02.01.2015 r
 - Upoważnienie Nr Or.IV.0052.1.198.2015 z dnia 21.09.2015 r
2. Komisja stwierdza zgodność zaciągnięcia zobowiązania finansowego w zakresie kwot i limitów w uchwalonym na dany okres WPF.
 - Uchwała nr XVII.138.2011 Rady Miasta z 30 listopada 2011 r
 - Uchwała nr I.14.2012 Rady Miasta z 26 stycznia 2012
 - Uchwała nr VII.80.2012 Rady Miasta z dnia 21 czerwca 2012 r
 - Uchwałą nr XV.192.2012 Rady Miasta z 20 grudnia 2012
 - Uchwała nr XII.75.2013 Rady Miasta z 27 czerwca 2013 r.
 - Uchwała nr XVIII.156.2013 Rady Miasta z 19 grudnia 2013 r
 - Uchwała nr IV.15.2014 Rady Miasta z 30 grudnia 2014 r

- Uchwała nr X.50.2015 Rady Miasta z 28 maja 2015 r
- Uchwała nr XIV.101.2015 Rady Miasta z 8 września 2015

3. Komisja dokonała analiz wydatkowania środków oraz dokumentów źródłowych na w/w zadanie pod kątem rzetelności dokumentów księgowych oraz terminowości zapłat, nie stwierdzając nieprawidłowości.

Jednostka kontrolująca przedstawiła na wniosek komisji rewizyjnej **Bieżące koszty utrzymania budynku oraz przychody obejmujące okres wynajmu tj. lata 2011 – 2015.**

W latach 2011 – 2015 obiekt był wynajmowany, co generowało koszty związane z uruchomieniem obiektu. Poniższa tabela przedstawia przychody i koszty w/w okresu.

	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
bieżące eksploatacja	24 776,13	9 980,35	10 578,50	5 768,88	5 158,17	56 262,03
czyszczenie i przeglądy kominów						
konserwacja gaśnic						
przeglądy techniczne						
monitoring obiektów						
obsługa całoroczna instalacji elektrycznej						
Remonty						
pełnienie pogotowia awaryjnego						
Ubezpieczenie						
Media	68 375,88	76 201,82	77 762,83	60 789,88	34 958,14	318 088,55
dostarczenie wody	1 642,42	381,39	165,15	948,03	228,38	3 365,37
odbiór ścieków	2 594,07	599,85	240,91	1 423,23	342,86	5 200,92
przyłącze wodne	172,20	145,32	187,56	265,08	221,71	991,87
energia elektryczna	13 804,63	9 759,09	7 361,16	8 956,50	6 464,98	46 346,36
centralne ogrzewanie	50 162,56	60 571,55	62 129,41	40 984,27	19 055,70	232 903,49
podatek od nieruchomości		4 744,62	7 649,12	7 854,30	8 644,51	28 892,55
usługa dodatkowa związana z gospodarowaniem odpadami komunalnymi			29,52	358,47		387,99
Ogółem koszty	93 152,01	86 182,17	88 341,33	66 558,76	40 116,31	374 350,58

	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
Przychody z tytułu czynszu	16 781,94	2 176,93	252,36	252,36	0,00	19 463,59
Przychody z tytułu mediów	23 650,30	8 634,67	10 193,64	31 773,75	16 392,20	90 644,56
Ogółem przychody	40 432,24	10 811,60	10 446,00	32 026,11	16 392,20	110 108,15

Obiekt wynajmowany był

- Rok 2011 – ZHP, INFOMAG
- Rok 2012 – ZHP, INFOMAG (I mc)
- Rok 2013 – ZHP
- Rok 2014 – ZHP. Publiczne Przedszkole nr 17 (na czas remontu)
- Rok 2015 – Publiczne Przedszkole nr 17 (na czas remontu)

Ustalenia komisji

Brak zastrzeżeń i uwag do całego materiału przedstawionego komisji. Komisja nie stwierdziła naruszeń w zakresie finansowania inwestycji

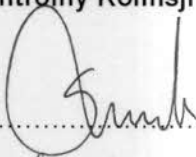
Ustalenia końcowe

Zgodnie ze Statutem Miasta Kierownikowi kontrolowanej jednostki przysługuje zgłoszenie zastrzeżeń i złożenie wyjaśnień do protokołu w terminie 14 dni od daty otrzymania.

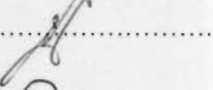
Protokół został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach:

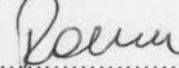
- 2 dla Prezydenta Miasta
- 1 dla Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej

Zespół Kontrolny Komisji Rewizyjnej

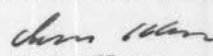
1. 

2. 

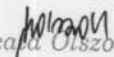
3. 

4.  

Kierownik kontrolowanej jednostki PREZYDENT MIASTA

1. 
Anna Hetman

DYREKTOR


Beata Olszok

Załączniki

1. Zał nr 1 Upoważnienie nr 1711.7.2015 dla osób upoważnionych do przeprowadzenia kontroli finansowania inwestycji przy ul. Szkolnej 5 w dniu 30 listopada 2015 r.
2. Zał nr 2 Postępowanie przeprowadzone w oparciu o ustawę Prawo Zamówień Publicznych w trybie przetargu nieograniczonego w zakresie opracowania dokumentacji projektowej – lata 2011/2012.
3. Zał nr 3 Zakres dokumentacji postępowania przetargowego ZP – 36/DL/2013 udzielone w przetargu nieograniczonym pod nazwą „Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku przy ul. Szkolnej 5 w Jastrzębiu – Zdroju.
4. Zał nr 4 Zakres dokumentacji zgodnie z umową 21/DL/2015 z 09.04.2015 r.

Postępowanie przeprowadzone w oparciu o ustawę Prawo Zamówień Publicznych w trybie przetargu nieograniczonego w zakresie opracowania dokumentacji projektowej – lata 2011/2012

Dokumentacja projektowa zakładała adaptację obiektu dla 4 niezależnych funkcji związanych z instytucjami użyteczności publicznej, tj.:

1. Powiatowy Urząd Pracy - zlokalizowano w południowo-wschodniej części budynku na trzech kondygnacjach. Komunikację pionową stanowią dwie istniejące żelbetowe klatki schodowe oraz nowo projektowany dźwig osobowy.
2. Związek Harcerstwa Polskiego - zlokalizowano na parterze od strony południowo-wschodniej.
3. Międzyszkolny Ośrodek Sportowy - zlokalizowano na parterze w północno-zachodniej części budynku.
4. Biblioteka Publiczna - zlokalizowana jest na parterze w południowo-wschodniej części budynku oraz w parterowym łączniku.

Każda z wydzielonych części została zaprojektowana w sposób indywidualny, tj. posiada niezależne wejście, niezależne instalacje i może funkcjonować niezależnie od siebie.

Szczegółowy zakres robót objętych dokumentacją przedstawia się następująco:

a) teren zewnętrzny:

- wyburzenie istniejącego utwardzenia terenu i demontaż płyt chodnikowych,
- rozbiórka budynku gospodarczego,
- wycinka istniejących drzew będących w kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- demontaż i budowa nowego ogrodzenia terenu,
- wykonanie parkingów i ciągów pieszo-jezdnym z kostki betonowej,
- wykonanie kanalizacji deszczowej,
- budowa ziemnego kortu tenisowego i boiska wielofunkcyjnego z nawierzchnią poliuretanową oraz trybunami systemowymi na 50 miejsc siedzących,
- wykonanie oświetlenia terenu,
- wykonanie małej architektury,
- wykonanie nasadzeń.

b) remont i przebudowa wewnętrznych pomieszczeń, w skład którego wchodzi:

- demontaż stolarki okiennej i drzwiowej,
- skucie posadzek,
- wyburzenie istniejących schodów zewn. i zadaszeń oraz budowa nowych,
- skucie części tynków ścian i sufitów,
- wyburzenie części ścian istniejących i wykonanie nowych otworów,
- wykonanie przebić i przejść przez stropy,
- wykonanie fundamentowania pod szyb windowy i ścianę,
- budowa szybu windowego,

- budowa nowych ścian i wykonania zamurowań,
- uzupełnienie tynków wewnętrznych i wykonanie nowych,
- wykonanie gładzi gipsowych,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej posadzek,
- wykonanie nowych posadzek,
- montaż stolarki okiennej i drzwiowej,
- obłożenie ścian glazurą,
- roboty malarskie.

c) termomodernizacja budynku,

d) przebudowa instalacji c.o.,

e) przebudowa instalacji elektrycznych,

f) przebudowa wewnętrznej instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej,

g) przebudowa instalacji niskoprądowych.

Koszty inwestycji zgodnie z kosztorysem inwestorskim 13 479 234,95 zł (w tym wyposażenie 1 098 718,41 zł)

Zakres dokumentacji postępowania przetargowego ZP – 36/DL/2013 udzielone w przetargu nieograniczonym pod nazwą „Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy budynku przy ul. Szkolnej 5 w Jastrzębiu – Zdroju.

W roku 2014 opracowano dokumentację projektowo-kosztorysową oraz uzyskano pozwolenie na budowę, dla realizacji inwestycji polegającej na adaptacji obiektu dawnej szkoły wraz ze zmianą sposobu użytkowania dla potrzeb dwóch użytkowników tj. Domu Nauki i Rehabilitacji Dzieci Niepełnosprawnych oraz Zespołu Szkół Specjalnych nr 10.

Dla potrzeb Domu Nauki i Rehabilitacji Dzieci Niepełnosprawnych przeznaczono część trzykondygnacyjną bryły położonej wzdłuż ul. Szkolnej. Przewidywano trzy niezależne komórki obiektów służby zdrowia. Na parterze zlokalizowano komórkę realizującą świadczenia dzienne psychiatryczne, rehabilitacyjne dla dzieci i młodzieży. W tym celu zaprojektowano salę do terapii zajęciowej, salę do terapii grupowej, gabinet lekarski, gabinet zabiegowy (pielęgniarski), pomieszczenia towarzyszące.

Na I piętrze zlokalizowano ośrodek dziennego pobytu dla dzieci z zaburzeniami wieku rozwojowego. Przewidywano sale pobytu dziennego dla dzieci w wieku 1÷7 lat, w wieku 8÷18 lat, w wieku powyżej 19 lat wraz z koniecznymi pomieszczeniami towarzyszącymi oraz dwa gabinety wczesnej interwencji.

Na II piętrze przewidziano komórkę fizjoterapii ambulatoryjnej, w zakres której miały wchodzić: 6 gabinetów fizjoterapii, gabinet kinezyterapii, sala gimnastyczna, z pomieszczeniem na UGUL, sala integracji sensorycznej, hydroterapia, gabinet lekarski, gabinet zabiegowy, gabinet psychologa i logopedy zamiennie.

Poza komórkami służby zdrowia w tej części obiektu na parterze zaprojektowano kuchnię z zapleczem oraz jadalnię, która miała obsługiwać także Zespół Szkół Specjalnych nr 10. Natomiast na I piętrze przewidziana była część administracyjną DNIR.

Dla zapewnienia prawidłowej komunikacji pionowej zaprojektowano nową klatkę schodową i windę. Warunki ochrony pożarowej budynku wymusiły konieczność połączenia tej części ze Szkołą (zapewnienie drugiej drogi ewakuacyjnej).

W części podpiwniczonej zlokalizowano archiwum, pomieszczenia magazynowe (wentylatornia, węzeł c.o., przyłączy wody).

Natomiast dla potrzeb Zespołu Szkół Specjalnych Nr 10 przewidziano pozostałą część obiektu.

Na parterze bryły trzykondygnacyjnej zaprojektowano samodzielne wejście, nowa klatkę schodową i windę. Zlokalizowano także trzy sale lekcyjne i pomieszczenia towarzyszące.

W łączniku przewidziano: bibliotekę, część administracyjną, pokój nauczycielski, salę lekcyjną.

Trzecia bryła poza salą gimnastyczną z zapleczem przeznaczona została na przedszkole dla trzech grup wiekowych, salki do zajęć edukacyjno-terapeutycznych, świetlicę, salę integracji sensorycznej, salę doświadczania świata, salkę bezpieczną, konieczne zaplecze sanitarne.

Piętro I i II bryły od ulicy Szkolnej przeznaczone zostało na sale lekcyjne z zapleczem.

W części podpiwniczonej również zlokalizowano archiwum i magazyny.

Wszystkie wejścia do budynku, z których mieli korzystać podopieczni wyposażone były w pochylnie. Dla każdego użytkownika zaprojektowano dźwig osobowy. Na każdej kondygnacji przewiduje się WC dla niepełnosprawnych.

W ramach prowadzonych prac związanych z przebudową budynku przy ul. Szkolnej 5 miał zostać zmieniony zewnętrzny układ komunikacyjny. Zaprojektowano uporządkowanie ruchu samochodowy na działce oraz większą powierzchnię postojową. Na przedmiotowym terenie zaprojektowano się dwie drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, w tym dla osób niepełnosprawnych, plac do zawracania stanowiący dojazd do dwóch garaży oraz do miejsc gromadzenia i odbioru odpadów, plac manewrowy do zawracania dla jednostek ochrony przeciwpożarowej, układ chodników, zapewniający dojście do budynku, tereny dla rekreacji i zabawy, w których skład wchodzi boisko wielofunkcyjne, miejsce na zielone lekcje, ogródek edukacyjny, plac zabaw.

W celu uzyskania wyżej przedstawionych funkcji obiektu planowano wykonać następujące prace budowlane i instalacyjne:

- wymiana całej stolarki okiennej,
- wymiana wszystkich drzwi zewnętrznych i wewnętrznych ze szczególnym uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej,
- wymiana wszystkich posadzek wraz z warstwami podbudowy i izolacji,
- wymiana wszystkich tynków wewnętrznych,
- montaż dwóch wind dla osób niepełnosprawnych – zastosowano urządzenie do pionowego transportu osób niepełnosprawnych typ VIP 12.H,
- termomodernizacja całego obiektu, tj.:
- ✓ ocieplenie ścian zewnętrznych metodą lekką, mokrą ocieplenia ścian (z zastosowaniem 14cm styropianu i wyprawy silikonowej),
- ✓ ocieplenie stropodachu niewentylowanego sali gimnastycznej płytami twardej wełny mineralnej gr. 30cm,
- ✓ ocieplenie ścian fundamentowych styrodurem gr. 10cm,
- w zakresie projektu konstrukcyjnego znajdują się następujące elementy:
- ✓ wyburzenie dwóch klatek schodowych, uzupełnienie stropu,
- ✓ wykonanie trzech wewnętrznych klatek schodowych,
- ✓ wyburzenie schodów z kondygnacji piwnic i uzupełnienie stropu,
- ✓ wykonanie otworów w stropach i płyt fundamentowych dla dwóch wind dla osób niepełnosprawnych,
- ✓ wymiana części stropodachu w segmencie B,
- ✓ wykonanie nadproży nad otworami w ścianach nośnych,
- ✓ wyburzenie części ścian wewnętrznych, nienośnych,
- ✓ wykonanie nowych ścian działowych kartonowo-gipsowych gr.12,5cm: podwójna płyta G.K gr. 12,5mm, ruszt stalowy gr. 7,5cm i wełna mineralna,
- ✓ wykonanie ścian oddzielenia pożarowego EI30 i EI60 murowanych z cegły obustronnie otynkowanej lub kartonowo-gipsowych gr.12,5cm: podwójna płyta GKF gr. 12,5mm, ruszt

- stalowy gr. 7,5cm i wełna mineralna,
- ✓ wykonanie zewnętrznych schodów i ramp dla osób niepełnosprawnych,
 - ✓ wykonanie nowych zadaszeń nad wejściami do obiektu,
 - ✓ wykonanie na dachu podkonstrukcji stalowych dla urządzeń wentylacyjnych,
 - ✓ naprawy uszkodzonych elementów konstrukcji w tym prefabrykatów elewacyjnych,
 - ✓ budowa garażu wolnostojącego na dwa samochody,
 - ✓ wykonanie nawierzchni dróg dojazdowych, dojeżdż, parkingów i chodników,
 - ✓ wykonanie nowego ogrodzenia,
 - ✓ wykonanie terenów dla rekreacji i zabawy, w których skład wchodzi boisko wielofunkcyjne, miejsce na zielone lekcje, ogródek edukacyjny, plac zabaw,
 - ✓ termomodernizacja budynku wraz z termomodernizacją dachu,
 - ✓ przebudowa instalacji c.o.
 - ✓ Przebudowa instalacji elektrycznych,
 - ✓ przebudowa wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - ✓ przebudowa instalacji niskoprądowych – system telewizji dozorowej oraz system sygnalizacji włamania i napadu, system okablowania strukturalnego dla sieci komputerowej i telefonicznej,
 - ✓ montaż systemu p.poż. - oddymianie klatek schodowych,
 - ✓ montaż klimatyzatorów- dla potrzeb utrzymania temperatury w pomieszczeniach zlokalizowanych w segmencie DNR: serwerowni, pom. fizykoterapii i sali gimnastycznej zaprojektowano trzy układy klimatyzacji – typu MULTI-SPLIT (jednostki kanałowe) i SPLIT (jednostki ściennie),
 - ✓ wentylacja mechaniczna – została przewidziana dla całości obiektu, z podziałem układów wentylacyjnych obsługujących poszczególne jednostki organizacyjne, tj.:
 - Dom Nauki i Rehabilitacji,
 - Zespół Szkół Specjalnych.

Zaprojektowano system wentylacji nawiewno-wywiewnej oraz wywiewnej dla wyodrębnionych pomieszczeń lub stref budynku w zależności od ich funkcji i przeznaczenia.

Dokumentacja projektowa swoim zakresem obejmowała również kompleksowe wyposażenie obiektu zarówno kuchni jak i poszczególnych pomieszczeń i gabinetów zabiegowych, rehabilitacyjnych itp. opracowane w uzgodnieniu i porozumieniu z użytkownikami obiektu.

Dokumentacja została opracowana z uwzględnieniem całkowitego rozdziału wszystkich instalacji pomiędzy dwóch użytkowników w taki sposób, aby każda z jednostek mogła funkcjonować niezależnie i oddzielnie.

Koszty inwestycji zgodnie z kosztorysem inwestorskim 15 608 755,91 zł (w tym wyposażenie 868 583,99 zł)

Zakres dokumentacji zgodnie z umową 21/DL/2015 z 09.04.2015 r

Zakres robót koniecznych do wykonania na podstawie opracowanej dokumentacji w celu dostosowania obiektu do potrzeb szkolnictwa specjalnego obejmuje:

I. Zakres inwestycji polegający na adaptacji budynku na potrzeby szkolnictwa specjalnego ma na celu zrealizowanie programu funkcjonalnego przedstawionego przez użytkownika i obejmować będzie m.in.:

1. Branża architektoniczna i konstrukcyjno-budowlana:

- wymianę całej stolarki okiennej,
- wymianę wszystkich drzwi zewnętrznych i wewnętrznych ze szczególnym uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwporażeniowej,
- wymianę wszystkich posadzek wraz z warstwami podbudowy i izolacji,
- wymianę tynków wewnętrznych,
- montaż dwóch wind dla osób niepełnosprawnych,
- termomodernizację budynku w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych metodą lekką moką z wyprawą silikonową, ocieplenia ścian fundamentowych styrodurem oraz ocieplenie stropodachu niewentylowanego sali gimnastycznej płytami twardej wełny mineralnej,
- wyburzenie dwóch klatek schodowych, uzupełnienie stropu,
- wykonanie trzech wewnętrznych klatek schodowych,
- wyburzenie schodów z kondygnacji piwnic i uzupełnienie stropu,
- wykonanie otworów w stropach i płyt fundamentowych dla dwóch wind (dźwigów osobowych),
- wymianę części stropodachu w segmencie B,
- wykonanie nadproży nad otworami w ścianach nośnych,
- wyburzenie części ścian wewnętrznych, nienośnych,
- wykonanie nowych ścian działowych z płyt g-k na ruszcie stalowym z wypełnieniem wełną mineralną,
- wykonanie ścian oddzielenia pożarowego EI30 i EI60,
- wykonanie zewnętrznych schodów i podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
- wykonanie nowych zadaszeń nad wejściami do obiektu,
- wykonanie na dachu podkonstrukcji stalowych dla urządzeń wentylacyjnych,
- naprawę uszkodzonych elementów konstrukcji w tym prefabrykatów elewacyjnych.

2. Branża instalacyjna:

- przebudowa instalacji c.o.,
- przebudowa instalacji elektrycznych,
- przebudowa wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- przebudowa instalacji niskoprądowych – system telewizji dozorowej oraz system sygnalizacji włamania i napadu, system okablowania strukturalnego dla sieci komputerowej i telefonicznej,

- wentylacja mechaniczna - zaprojektowano system wentylacji z podziałem układów wentylacyjnych obsługujących poszczególne strefy pomieszczeń. W zależności od funkcji i przeznaczenia pomieszczeń system zaprojektowano jako nawiewno-wywiewny oraz wywiewny dla wyodrębnionych pomieszczeń i stref budynku,
 - budowa systemu p.poż – oddymianie klatek schodowych odbywać się będzie poprzez otwarcie okien posiadających funkcję oddymiania oraz ręczne przyciski oddymiania. Napowietrzanie będzie zapewnione poprzez okna zlokalizowane na klatce schodowej,
 - przebudowa instalacji odgromowej i uziemiającej.
- II. W zakresie zagospodarowania terenu zakres robót obejmować będzie m.in.:
- a) przebudowę istniejącego zjazdu z drogi publicznej,
 - b) budowę 56 miejsc postojowych, w tym 7 miejsc dla osób niepełnosprawnych,
 - c) budowę dróg wewnętrznych,
 - d) budowę placu do zawracania stanowiącego również dojazd do miejsc gromadzenia i odbioru odpadów,
 - e) budowę placu manewrowego do zawracania dla jednostek ochrony przeciwpożarowej,
 - f) wykonanie układu chodników, zapewniających dojście do budynku,
 - g) wykonanie ogrodzenia – zaprojektowano dwa typy ogrodzenia,
 - h) dostawa i montaż urządzeń:
 - na placu zabaw dla dzieci,
 - na terenie rekreacyjnym,
 - na miejscu przeznaczonym na zielone lekcje,
 - na boisku wielofunkcyjnym,
 - ławek i koszy.

Koszty inwestycji zgodnie z kosztorysem inwestorskim 14 660 197,93 zł (w tym wyposażenie 683 273,92 zł).