

Dane o planowanym zadaniu inwestycyjnym - opis przedmiotu zamówienia dla wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania: „Modernizacja budynku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu przy ul. Pijarskiej 3 w Nowym Sączu”

1. Dane o planowanym zadaniu inwestycyjnym

1.1. Zakres rzeczowy inwestycji

WPROWADZENIE

Przedmiotowy budynek został wzniesiony ponad sto lat temu, a ostatni remont kapitalny został przeprowadzony w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków, nie jest też ujęty w ewidencji zabytków. Zgodnie z zapisami MPZP Miasta Nowego Sącza „Nowy Sącz 29” teren, na którym znajduje się działka nr 27, obr. 29, na którym usytuowany jest budynek sądowy, oznaczony jest symbolem B2UP – teren usług publicznych z przeznaczeniem na administrację i zakład karny. Znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Nr OzKr/NS/KM+BS/4141-A/1/07 z 31.01.2007 r., nr rejestru A-72/M, a sam budynek podlega obowiązkowi ochrony formy.

W trakcie użytkowania obiektu wiele elementów jego wyposażenia uległo degradacji, a jego układ funkcjonalny obecnie nie spełnia warunków określonych przepisami – a w szczególności dotyczących ochrony przeciwpożarowej i dostępności dla osób niepełnosprawnych.

W ostatnich latach wykonano szereg prac remontowo-budowlanych oraz instalacyjnych w budynku polegających na:

- remoncie elewacji i wymianie stolarki okiennej,
- remoncie części pomieszczeń – w tym sanitariatów,
- dostosowaniu wybranych pomieszczeń dla potrzeb kancelarii tajnej
- wyposażeniu budynku w systemy zabezpieczające ochronne – tj.: System Kontroli Dostępu i RCP, System Sygnalizacji Włamania i Napadu, System Sygnalizacji Pożaru,
- wymianie sieci teleinformatycznej,
- wymianie oświetlenia w pomieszczeniach biurowych oraz ciągach komunikacyjnych;

Obecnie, celem dostosowania budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, konieczne jest wydzielenie dróg ewakuacyjnych oraz zainstalowanie systemu oddymiania klatek schodowych.

Ze względu na znaczne zużycie elementów wykończenia wnętrz celowe jest również, na tym etapie, modernizacja w tym zakresie, w pomieszczeniach i przestrzeniach komunikacyjnych budynku – wymagany projekt wystroju wnętrz przestrzeni komunikacyjnych, oraz uwzględnienie wymiany drzwi i posadzek w pomieszczeniach wskazanych przez Zamawiającego.

ZAKRES RZECZOWY

Inwestycja obejmuje roboty montażowe, budowlane i instalacyjne, których wynikiem będzie dostosowanie budynku do wymagań ochrony p.poż., zapewnienie efektywnego ogrzewania i chłodzenia budynku, poprawy warunków pracy oraz estetyki.

Ogólny zakres robót :

- modernizacja instalacji centralnego ogrzewania – wymiana instalacji stalowej oraz grzejników żeliwnych wraz z termostatami,
- odnowienie pomieszczeń po przeprowadzonych pracach instalacyjnych,
- montaż systemu klimatyzacji w części budynku dla ok 27 jednostek wewnętrznych,
- montaż systemu oddymiania na dwóch klatkach schodowych - 2 komplety wraz z podłączeniem do centrali p.poż. oraz skorelowaniem i uruchomieniem okien i drzwi napowietrzających przewidzianych w istniejącym projekcie i ekspertyzie p.poż,

- wydzielenie dróg ewakuacyjnych i pozostałych stref drzwiami o odporności ogniowej – zgodnie z istniejącym projektem i ekspertyzą p.poż.,
- dostosowanie otworów drzwi wejściowych do pomieszczeń, wymiana części drzwi, oraz zmiana funkcji niektórych pomieszczeń, malowanie ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń biurowych i przestrzeni komunikacyjnych, wymiana okładzin ściennych w przestrzeniach komunikacyjnych,
- wymiana posadzek w tych pomieszczeniach, które tego wymagają,
- dostosowanie budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych w możliwie najszerszym zakresie wraz z dostosowaniem BOI – zgodnie z dokumentem „Model dostępnego sądu” – wraz z uwzględnieniem zastosowania właściwego oświetlenia zgodnego z normami,
- uzupełnienie instalacji hydrantowej o szafkę hydrantową w korytarzu podpiwniczenia na przeciw pomieszczenia kotłowni,
- uzupełnienie oświetlenia awaryjnego w pomieszczeniach piwnic – północna część korytarza,
- remont tynków w pomieszczeniach piwnic,
- remont wskazanych sal rozpraw oraz sanitariatów usytuowanych na parterze w strefie wejścia głównego,
- renowacja i malowanie wejściowych drzwi zewnętrznych od strony ul. Pijarskiej oraz tych drzwi wewnętrznych, które nie będą wymieniane,
- wykonanie szachtu instalacyjnego dla przeprowadzenia w przyszłości instalacji dla urządzeń, które mogą być montowane na dachu budynku – np. instalacja fotowoltaiczna,

Uzasadnienie:

1. Ogrzewanie i klimatyzacja

- a) Istniejąca instalacja centralnego ogrzewania wykonana jest z rur stalowych i posiada grzejniki żeliwne starego typu oraz zużyte regulatory temperatury, które ulegają awariom. Ponadto niedostatecznie sprawna instalacja, w niektórych częściach budynku, nie pozwala na właściwe dogrzanie pomieszczeń. Planowana modernizacja instalacji centralnego ogrzewania będzie polegała na wymianie rur, grzejników i zaworów termostatycznych. Zastosowanie nowych rozwiązań ma na celu uniknięcie bieżących napraw. Zmniejszenie zładu wody w układzie poprzez zastosowanie mniejszych przekrojów rur oraz grzejników o mniejszej pojemności przełoży się na zmniejszenie bezwładności układu i zmniejszenie zużycia paliwa gazowego.
- b) W części południowej budynku funkcjonuje układ klimatyzatorów typu „Split” i „Multisplit” – jako oddzielne jednostki klimatyzatorów dla poszczególnych pomieszczeń. Były one montowane w różnych okresach czasowych i są już wyeksploatowane. W związku ze zwiększającą się ich awaryjnością planuje się ich wymianę na zasadzie montażu systemu klimatyzacji VRV lub VRF dla wyznaczonego zespołu pomieszczeń. Wynikiem powyższego spodziewane jest zmniejszenie zużycia energii przy zapewnieniu właściwego komfortu w pomieszczeniach oraz bezawaryjne działanie.

2. Wydzielenie dróg ewakuacyjnych

Zgodnie z dokumentacją techniczną uzgodnioną z Wojewódzkim Komendantem Straży Pożarnej, funkcję budynku należy dostosować do przepisów p.poż. w zakresie ewakuacji osób. W związku z powyższym konieczne jest wydzielenie dróg ewakuacyjnych poprzez:

- a) Montaż drzwi o określonych parametrach odporności ogniowej wydzielających klatki schodowe (rozwiązania są zawarte w istniejącym opracowaniu).
- b) Montaż systemu oddymiania klatek schodowych wraz z zintegrowaniem go z systemem sygnalizacji pożaru w budynku (zgodnie z istniejącym opracowaniem).

3. Celem poprawy warunków pracy, estetyki i dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych zostaną wykonane następujące roboty budowlane:
- a) Wykonanie elementów usprawniających niepełnosprawnym korzystanie z budynku, zapewniających łatwe orientowanie się w jego układzie, sprawną i efektywną obsługę, jak i zapewniających właściwe bezpieczeństwo użytkowania.
 - b) Częściowa wymiana drzwi i posadzek
 - c) Wymiana części okładzin ścian i elementów wystroju korytarzy.

W zakresie planowanej inwestycji planuje się zastosowanie w przestrzeniach komunikacyjnych właściwych elementów służących informacji i komunikacji osób z niepełnosprawnościami.

Biuro Obsługi Interesanta wymaga właściwego dostosowania dla osób niepełnosprawnych, w związku z tym konieczna jest jego przebudowa z zastosowaniem wszystkich elementów pozwalających na dogodne funkcjonowanie osób z niepełnosprawnościami – zgodnie z wytycznymi dokumentem „Model dostępnego sądu”, w ślad za tym zostanie także wymienione umeblowanie które zapewni właściwą obsługę petentów.

2. Dane o planowanych efektach rzeczowych inwestycji

Budynek uzyska wydzielanie dróg ewakuacyjnych, ponadto zostanie zaopatrzony w nowy system bezpieczeństwa budynku - systemy oddymiania klatek schodowych, który zostaną zintegrowane z systemem sygnalizacji pożaru.

Powyższe systemy zostaną zamontowane na dwóch klatkach schodowych, które stanowią drogi ewakuacyjne.

Efekty rzeczowe:

- instalacja centralnego ogrzewania w całym budynku (a w tym grzejniki, termostaty, instalacja) – 1 komplet
- system klimatyzacji w części budynku - 27 jednostek wewnętrznych,
- systemu oddymiania dla dwóch klatek schodowych – 2 komplety,
- wydzielanie dróg ewakuacyjnych i pozostałych stref – 1 komplet,
- nowe, powiększone otwory drzwi wejściowych do wskazanych pomieszczeń wraz z montażem drzwi,
- okładziny ściennie w przestrzeniach komunikacyjnych w całym budynku – 1 komplet,
- odnowione powierzchnie ścian i sufitów poprzez naprawę powierzchni i malowanie,
- nowe posadzki w pomieszczeniach tego wymagających,
- odnowione okładziny ścian piwnic,
- uzupełnione oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne piwnic,
- uzupełniona instalacja hydrantowa,

Po dokonanej w 2017 r. kompleksowej kontroli budynku przez Powiatowego Komendanta Straży Pożarnej w Nowym Sączu została wydana opinia, że układ funkcjonalny budynku nie spełnia obecnie warunków określonych przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

W związku z powyższym podjęto działania w celu doprowadzenia do zgodności z przepisami w tym zakresie.

W ramach tych działań w 2019 r. wykonano stosowną dokumentację projektowo-kosztorysową. Dokumentacja została uzgodniona przez Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej i część rozwiązań tam zawartych zostało już wprowadzone.

Ostatnim elementem zabezpieczenia budynku w zakresie ochrony p.poż. jest wydzielenie klatek schodowych i montaż systemu oddymiania, co planuje się w zakresie tej inwestycji.

Ponadto istniejąca instalacja centralnego ogrzewania w budynku wykonana jest z rur stalowych i posiada grzejniki żeliwne starego typu oraz zużyte regulatory temperatury, które ulegają awariom. Niedostatecznie sprawna instalacja, w niektórych częściach budynku, nie pozwala na właściwe dogrzanie pomieszczeń. Planowana modernizacja instalacji centralnego ogrzewania będzie polegała na wymianie rur, grzejników i zaworów termostatycznych. Zastosowanie nowych rozwiązań ma na celu uniknięcie bieżących napraw. Zmniejszenie zładu wody w układzie poprzez zastosowanie mniejszych przekrojów rur oraz grzejników o mniejszej pojemności przełoży się na zmniejszenie bezwładności układu i zmniejszenie zużycia paliwa gazowego.

W części południowej budynku funkcjonuje układ klimatyzatorów typu „Split” i „Multisplit” – jako oddzielne jednostki klimatyzatorów dla poszczególnych pomieszczeń. Były one montowane w różnych okresach czasowych i są już wyeksploatowane. W związku ze zwiększającą się ich awaryjnością planuje się ich wymianę na zasadzie montażu systemu klimatyzacji VRV lub VRF dla wyznaczonego zespołu pomieszczeń.

W zakresie planowanej inwestycji planuje się zastosowanie w przestrzeniach komunikacyjnych właściwych elementów służących informacji i komunikacji osób z niepełnosprawnościami.

Biuro obsługi interesanta wymaga właściwego dostosowania dla osób niepełnosprawnych, w związku z tym konieczna jest jego przebudowa.

Dokumenty potwierdzające prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o których mowa w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego.

Budynek Sądu Okręgowego w Nowym Sączu usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 27, obręb 0029 w Nowym Sączu, będącej własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Sądu Okręgowego w Nowym Sączu.

Nieruchomość Sądu ma uregulowany stan prawny:

- działka 27 o pow. 0,2778 ha posiada księgę wieczystą nr NS1S/00077441/6

Inwestor dysponuje więc nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 3 lit. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 t.j.) przez „prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych”. Tytuł taki posiada Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w związku z decyzją o ustanowieniu prawa trwałego zarządu nieruchomości.

- decyzja Urzędu Rejonowego w Nowym Sączu nr GGG.I 7224B-1/95 z 10.01.1995r. o ustanowieniu prawa trwałego zarządu nieruchomości.

Uprawnia to Sąd Okręgowy do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w procedurze starania się o pozwolenie na roboty budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 lit. 2 cyt. ustawy Prawo budowlane.