**Uzdrowisko Lądek-Długopole S.A.**

**ul. Wolności 4, 57-540 Lądek-Zdrój**

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

*Dotyczy zamówienia publicznego wyłączonego ze stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 tj.) , zwanej dalej ustawą Pzp, zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy Pzp.*

Uzdrowisko Lądek-Długopole S.A. zaprasza do przedstawienia oferty w ramach zadania polegającego na wykonaniu **kosztorysu szacunkowego pozwalającego na wstępne oszacowanie kosztów odbudowy Sanatorium Uzdrowiskowego „Jan” w Lądku – Zdrój wraz z terenem przyległym**, położonego w Lądku-Zdroju, ul. Paderewskiego 7.

**I. Zamawiający:**

Uzdrowisko Lądek-Długopole S.A.  
ul. Wolności 4, 57-540 Lądek-Zdrój

**II. Przedmiot zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kosztorysów szacunkowych dotyczących odbudowy po powodzi Sanatorium „Jan” wraz z terenem przyległym, zlokalizowane w Lądku-Zdroju, ul. Paderewskiego 7, w zakresie:

1. **Rozbiórka jadalni Sanatorium „Jan”** (projekt z uzgodnieniami, przygotowanie placu, prace rozbiórkowe, zabezpieczenia, wywóz odpadów, uporządkowanie terenu),
2. **Przebudowa budynku głównego Sanatorium „Jan”** (projekt z uzgodnieniami, przebudowa szybu windy osobowej i towarowej, kotłowni, wymiana instalacji, naprawa stropów, wymiana stolarki, modernizacja łazienek, dostosowanie do przepisów przeciwpożarowych),
3. **Zagospodarowanie terenu wokół budynku** (projekt z uzgodnieniami, droga pożarowa, miejsca parkingowe, teren rekreacyjny, nasadzenia).

**Opis stanu obiektu sprzed powodzi:**

Sanatorium „Jan” to obiekt składający się z dwóch zasadniczych części funkcjonalno-konstrukcyjnych:

**Budynek główny - rok budowy: 1880 r.**

Budynek główny Sanatorium „Jan” jest czterokondygnacyjnym, murowanym obiektem, w całości podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej z końca XIX wieku, z historyzującą elewacją. Układ konstrukcyjny, detale architektoniczne i charakterystyczna stolarka są typowe dla architektury uzdrowiskowej tego okresu.

Budynek jest zlokalizowany bezpośrednio przy ulicy, w zwartej zabudowie sanatoryjno-uzdrowiskowej. Pełni funkcję obiektu użyteczności publicznej (sanatorium z bazą noclegową).

Opis: Historyczny budynek wykonany w technologii tradycyjnej, czterokondygnacyjny, w całości podpiwniczony.

Podstawowe parametry architektoniczne:

Kondygnacje nadziemne: 4 (parter + 3 piętra).

Kondygnacja podziemna: 1 (piwnica).

Wejście główne: centralnie umieszczone, zadaszone daszkiem w formie łuku.

Szerokość elewacji frontowej: 24,5 m (6 osi okiennych w części środkowej, 8 osi ogółem).

Symetria bryły: budynek symetryczny w układzie osiowym.

Powierzchnia użytkowa budynku: 22 x 14 m2 (wartości szacunkowe) = 1540 m2

Kubatura budynku: 4 843,6 m3

Wysokość budynku:

- 13,87 m (mierzone od głównego wejścia na poziomie parteru),

- 16,17 m (mierzone od wejścia bocznego do kondygnacji podziemnej).

Obiekt zakwalifikowano zgodnie z wymaganiami § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2019.1065 ze zm.) przekracza 12 metrów i kwalifikuje obiekt do grupy budynków średniowysokich (SW).

Konstrukcja budynku:

Budynek murowany, wykonany w technologii tradycyjnej. Fundamenty z kamienia łamanego. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Stropy z płyt WSP. Klatka schodowa żelbetowa, centralnie usytuowana, wykończona lastriko. Stropodach wentylowany z płyt korytowych, pokryty papą termozgrzewalną.

Elewacja i wykończenie:

Tynk: tradycyjny cementowo-wapienny, strukturalny, szaro-brązowy (tynk fakturowany).

Detale architektoniczne: boniowanie narożne. ozdobne gzymsy i obramowania okien (głównie w częściach skrajnych), symetrycznie rozmieszczone balkony z kutą balustradą, podziały wertykalne i horyzontalne elewacji.

Układ funkcjonalny:

Obiekt do chwili powodzi pełnił funkcję sanatoryjno-hotelową, posiadał 62 miejsca noclegowe w pokojach jedno, dwu- i trzyosobowych. Był częściowo przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych.

**Jadalnia - rok budowy: 1985 r. (dobudowa do budynku głównego)**

Dobudowana w 1985 r. część jadalni stanowi użytkowy, przeszklony pawilon gastronomiczny z zapleczem, o typowej konstrukcji dla lat 80. XX w. Przeszklenia i typowe rozwiązania stropodachowe (płyty prefabrykowane, brak termoizolacji).

Opis: Jednokondygnacyjna dobudówka w formie przeszklonej stołówki z zapleczem kuchennym, połączona z budynkiem głównym, podpiwniczona.

Podstawowe parametry architektoniczne:

Kondygnacje nadziemne: 1 (parter).

Kondygnacja podziemna: 1 (piwnica).

Wejście główne: brak.

Kształt zabudowy: nieregularny, z dwoma wysuniętymi segmentami.

Forma architektoniczna: modernistyczna, uproszczona.

Symetria bryły: budynek symetryczny w układzie osiowym.

Powierzchnia użytkowa budynku: 15 x 14 m2 (wartości szacunkowe) = 420 m2

Kubatura budynku: 1394,4 m3

Konstrukcja i układ nośny:

Układ konstrukcyjny: szkieletowy lub mieszany (ściany nośne i słupy żelbetowe/stalowe).

Ściany zewnętrzne: segmenty przeszklone w stalowych ramach konstrukcyjnych (przeszklone ściany szczytowe), fragmenty ścian murowanych, otynkowanych tynkiem cementowo-wapiennym, przyziemie wykonane z bloczków kamiennych lub betonowych (cokół).

Stropodach: płaski, żelbetowy, kryty papą, możliwa obecność płyt prefabrykowanych (np. WPS lub kanałowych),

Fundamenty: najprawdopodobniej żelbetowe.

Wykończenie i estetyka:

Elewacja: tynk strukturalny (na ścianach murowanych), okna aluminiowe lub stalowe w przeszklonych ścianach segmentowych,

Detale: brak detali ozdobnych – architektura użytkowa typowa dla końca PRL, proste formy.

Układ funkcjonalny:

Widoczne segmenty od strony frontowej: jadalnia z dużymi przeszkleniami i widokiem na ulicę (2 wystające segmenty). Część tylna: zaplecze techniczne, pomieszczenia gospodarcze, dostawy – wejścia zewnętrzne, schody, dojazd dla personelu lub dostawców.

Przeznaczenie:

Stołówka dla 82 osób wraz z zapleczem kuchennym, wykorzystywana na potrzeby wyżywienia kuracjuszy przebywających w Sanatorium „Jan” oraz gości zewnętrznych.

Tabela – Zestawienie powierzchni i kubatury budynku

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Element budynku | Wymiary podstawy [m] | Powierzchnia zabudowy [m²] | Liczba kondygnacji | Powierzchnia użytkowa [m²] | Kubatura [m³] | Uwagi |
| Budynek główny | 22 × 14 | 308,0 | 5 | 1 540,0 | 4 843,6 | Wysokości zmienne, 5 kondygnacji |
| Dobudowana jadalnia | 15 × 14 | 210,0 | 2 | 420,0 | 1 394,4 | Wysokości zmienne, parter i piwnica |
| Łącznie | – | **518,0** | – | **1 960,0** | **6 238,0** | – |

Cały obiekt Sanatorium „Jan” wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania (z własną kotłownią), przyzywową oraz teletechniczną.

Kotłownia Sanatorium „Jan” (dane na podstawie audytu energetycznego przedsiębiorstwa 2021 r.) :

- kocioł gazowy BUDERUS, Moc kotła 71 kW, rok produkcji 2003

- kocioł gazowy BRÖTJE, Moc kotła 107 kW, rok produkcji 2016

- kocioł gazowy BRÖTJE, Moc kotła 107 kW, rok produkcji 2016

Teren wokół budynku Sanatorium „Jan”

Budynek Sanatorium „Jan” położony jest na zagospodarowanej działce w centrum uzdrowiskowej części Lądka-Zdroju. Działka posiada charakter półmiejskiego zagospodarowania, z wyraźnym podziałem funkcji na strefę komunikacyjną, rekreacyjną i techniczną. Działka sąsiaduje bezpośrednio z korytem rzeki Biała Lądecka (od strony wschodniej) i z drogą gminną – ul. I. Paderewskiego (od strony zachodniej).

Powierzchnia działki:

2560 m2 - całkowita powierzchnia działki.

Identyfikator działki 020808\_4.0002.410, Gmina Lądek-Zdrój – miasto Obręb Stary Zdrój Numer działki 410.

Powierzchnia terenu użytkowanego, zagospodarowanego: ok. 1850 m2.

Sposób zagospodarowania terenu:

* utwardzone powierzchnie (place, droga dojazdowa, parkingi),
* tereny zielone (trawniki, nasadzenia, drzewa),
* inne elementy (murki oporowe, ogrodzenie, chodniki).

Materiał i stan nawierzchni: kostka betonowa, asfalt, żwir, płyty betonowe.

Uzbrojenie terenu: instalacje podziemne: kanalizacja deszczowa, wodociąg, energia elektryczna, oświetlenie terenu, odwodnienie terenu (np. kratki ściekowe).

Przeznaczenie poszczególnych części terenu:

* liczba miejsc parkingowych - 20,
* powierzchnia rekreacyjna,
* strefa dostaw i droga dojazdowa p.poż

**Opis stanu technicznego budynku i terenu po powodzi**

W wyniku dużych opadów deszczu oraz pojawienia się silnego turbulentnego wiru wywołanego falą uderzeniową po przerwaniu tamy w Stroniu Śląskim (15 września 2024 r.), pobliska rzeka Biała Lądecka wdarła się do wnętrza piwnic oraz na parter budynku poprzez okna i drzwi do piwnic. Budynek oraz teren przyległy uległy znacznym uszkodzeniom o charakterze konstrukcyjno-instalacyjnym oraz funkcjonalnym.

1. Zalanie i uszkodzenia budynku głównego (1880 r.)

Piwnice zostały całkowicie zalane – poziom wody sięgał stropu, co spowodowało: całkowite uszkodzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, gazowej i elektrycznej, zniszczenie szybów windowych oraz maszynowni windy osobowej i towarowej, poważne uszkodzenia kotłowni oraz rozdzielni elektrycznej.

Parter budynku został zalany do wysokości około 1,2 m, co doprowadziło do zniszczenia wszystkich pomieszczeń użytkowych i technicznych, uszkodzenia zaplecza kuchennego oraz medycznego, oderwania znacznych fragmentów posadzek.

W części piwnicznej głównego budynku doszło do zawalenia łukowego stropu Kleina, natomiast w strefie bezpośrednio nad nim (parter) nastąpiło uszkodzenie podłogi i znaczne osłabienie konstrukcji stropowej.

Zakres wykonanych prac zabezpieczających:

W piwnicach zostały zbite tynki i sufity na całej powierzchni, na parterze usunięto tynki do wysokości ok. 1,5 m.

2. Uszkodzenia dobudowanej części – jadalni (1985 r.)

Woda spowodowała pęknięcia oraz wysadzenia prefabrykowanych stropów typu WPS w dobudowanej części budynku (jadalni), ze zdjęć lotniczych wykonanych w czasie powodzi wynika, że woda operowała prawie po dach jadalni. W jadalni bezpośrednio po powodzi, usunięto posadzkę, aż do poziomu stropów. Po konsultacji z Wrocławskim Zarządem Regionalnym Wód Polskich, ze względu na kolizję lokalizacji stołówki z zabudową mostu drogowego oraz ze względu na zniszczenia strukturalne, podjęto decyzję o konieczności jej całkowitej rozbiórki.

4. Uszkodzenia terenu przyległego

W wyniku naporu rzeki zostały zerwane i wyrwane żelbetowe zabezpieczenia brzegowe terenu wzdłuż rzeki Białej Lądeckiej, bezpośrednio w obrębie działki 410 należącej do Zamawiającego. Nastąpiło naniesienie znacznych ilości piasku i materiału organicznego. Zniszczeniu uległa nawierzchnia parkingowa – powyrywane pachołki, blokady parkingowe, zdeformowane krawężniki. W obrębie terenu pozostały ubytki gruntu oraz zapadliska w rejonie wejścia głównego. Nastąpiło uszkodzenie wjazdu do budynku i zniszczenie murku oporowego.

Obiekt w obecnym stanie nie nadaje się do eksploatacji bez przeprowadzenia kompleksowych prac budowlanych, obejmujących:

- odbudowę infrastruktury technicznej,

- wzmocnienie lub wymianę elementów konstrukcyjnych,

- całkowitą rozbiórkę dobudowanej stołówki,

- uporządkowanie i rekultywację terenu przyległego.

**Zakres usług obejmuje w szczególności, wykonanie kosztorysów szacunkowych dotyczących:**

**Ad 1. Rozbiórki istniejącej jadalni Sanatorium „Jan”**

1. Przygotowanie projektu rozbiórki wraz z uzyskaniem wymaganych pozwoleń i uzgodnień.
2. Przygotowanie placu budowy.
3. Rozbiórka budynku jadalni.
4. Zabezpieczenie ubytków w ścianie budynku głównego po rozbiórce dobudówki.
5. Wywóz i utylizacja odpadów rozbiórkowych.
6. Uporządkowanie terenu po zakończeniu rozbiórki.

**Ad 2. Odbudowy budynku głównego Sanatorium „Jan” wraz z uwzględnieniem zmiany funkcjonalności**

1. Przygotowanie projektu odbudowy budynku wraz z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień. Dostosowanie obiektu do aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej (p.poż.) oraz wymogów technicznych zgodnie z WT2021.
2. Windy:
   1. Odbudowa szybu windy osobowej z dostosowaniem do potrzeb osób z niepełnosprawnościami według obowiązujących norm.
   2. Odbudowa windy towarowej z przystosowaniem do transportu posiłków.
3. Kotłownia:
   1. Demontaż istniejących urządzeń kotłowni.
   2. Zakup i montaż nowych urządzeń (minimalne parametry techniczne kotłów jak w części opisowej).
4. Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne:
   1. Demontaż i budowa nowych instalacji na wszystkich kondygnacjach: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania (CO), ciepłej wody użytkowej (CWU), teletechnicznej, przyzywowej (w pokojach i łazienkach).
   2. Odbudowa przyłączy sieci zewnętrznych (gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, odprowadzania wód opadowych i teletechnicznej).
5. Konstrukcja budynku:
   1. Naprawa stropów w piwnicach.
   2. Odbudowa dachu wraz z odtworzeniem zerwanego orynnowania oraz wykonaniem nowej instalacji odgromowej.
6. Roboty wykończeniowe:
7. Skucie pozostałych tynków w piwnicy i na parterze, wykonanie nowych tynków.
8. Kompleksowa sanitacja budynku - dezynfekcja i odgrzybianie budynku po zalaniu (ściany, stropy, podłogi), wraz z osuszaniem konstrukcji.
9. Wymiana posadzek w piwnicy i na parterze.
10. Wymiana stolarki okiennej na nową stolarkę drewnianą.
11. Wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej (wraz z poszerzeniem otworów drzwiowych wewnątrz budynku zgodnych z normami dotyczącymi dostępności dla osób z niepełnosprawnościami).
12. Wymiana posadzek i podłóg na kondygnacjach wyższych zgodnie z wymaganiami przepisów p.poż.
13. Adaptacja sanitariatów:
    1. Budowa nowych łazienek dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (liczba i lokalizacja w materiałach dodatkowych).

**Ad 3. Zagospodarowania terenu wokół budynku**

1. Przygotowanie projektu zagospodarowania terenu z uzyskaniem stosownych pozwoleń i uzgodnień. Dostosowanie terenu dojazdowego do budynku do aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej (p.poż.).
2. Uporządkowanie terenu.
3. Wykonanie drogi pożarowej zgodnie z aktualnymi wymaganiami p.poż..
4. Budowa nowych miejsc parkingowych (liczba miejsc parkingowych – minimum 20, w tym co najmniej jedno miejsce parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami).
5. Zagospodarowanie terenu zielonego na cele rekreacyjne.
6. Usunięcie uszkodzonego drzewostanu i wykonanie nowych nasadzeń.

**Kosztorysy powinny być wykonane:**

* metodą kalkulacji uproszczonej na podstawie katalogów minimum KSNR - Katalogi Scalonych Nakładów Rzeczowych - do sporządzania kosztorysów metodą uproszczoną,
* w wersji elektronicznej (plik PDF oraz edytowalny ATH lub XML),
* w oparciu o aktualne stawki i ceny jednostkowe robót budowlanych.

**III. Wymagania wobec Wykonawców:**

* Doświadczenie w wykonaniu minimum 3 kosztorysów szacunkowych dotyczących remontu/odbudowy obiektów użyteczności publicznej w ciągu ostatnich 3 lat,
* Osoby sporządzające kosztorysy muszą posiadać odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej lub kosztorysanta budowlanego.

**IV. Termin realizacji zamówienia:**

7 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.

**V. Kryterium oceny ofert:**

* **Cena 80%** - **80 pkt**
* **Termin wykonania zamówienia - 20%**

**- 5 dni – 20 pkt**

**- 6 dni – 19 pkt**

**- 7 dni – 18 pkt**

W przypadku braku określenia terminu w zakresie realizacji zamówienia w ofercie, Zamawiający przyjmie minimalną ilość punktów.

W przypadku otrzymania ofert o tej samej cenie, Zamawiający zastrzega sobie prawo do negocjacji cenowych lub wyboru oferty z uwzględnieniem dodatkowych.

**VI. Forma i termin składania ofert:**

Oferty należy składać w terminie do dnia **05.05.2025 r.**, do godz. 11:00

* elektronicznie na adres: sekretariat@uzdrowisko-ladek.pl lub
* za pośrednictwem platformy zakupowej: <https://platformazakupowa.pl/pn/ladek-dlugopole/proceedings>  
  lub
* osobiście w siedzibie Zamawiającego: ul. Wolności 4, 57-540 Lądek-Zdrój.

Oferta powinna zawierać cenę brutto i netto oraz termin realizacji.

**VII. Dodatkowe informacje:**

* Wykonawcy mogą przeprowadzić wizję lokalną w miejscu realizacji zamówienia po uprzednim uzgodnieniu terminu z osobami wskazanymi do kontaktu.
* Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

**VIII. Osoby do kontaktu:**

* Monika Słonecka, tel. 730 017 245, e-mail: monika.slonecka@uzdrowisko-ladek.pl
* Elżbieta Piwońska, tel. 660 677 371, e-mail: elzbieta.piwonska@uzdrowisko-ladek.pl

**IX. Załączniki do Zapytania ofertowego:**

1. Rysunki pomocnicze - Rzuty kondygnacji z opisem prac; rysunek działki.

2. Projekt Umowy.