

OPIS TECHNICZNY

Przedmiot zamówienia: remont korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń księgowości oraz pomieszczenia biurowego 2-18 w budynku administracyjno-socjalnym BIO STAR Sp. z o.o. przy ul. Bogusława IV 15 w Stargardzie.

I. Parametry pomieszczeń korytarza i klatek przeznaczonych do remontu

1. Dane ogólne:

Parter

- hol wejściowy nr 1-11 – P=5,1 m²
- Klatka schodowa nr 1-12 oraz 2-12 (klatka lewa)
- Klatka schodowa nr 1-01 oraz 2-01 (klatka prawa)
- korytarz nr 1-02 przy w klatce schodowej nr 1-01 – P=10,3 m²

Piętro

- korytarz nr 2-02 – P=24,1 m²

Układ pomieszczeń przedstawiają załączone do specyfikacji rzuty parteru (Załącznik nr 1d rzut parteru rys. nr 1) i piętra budynku (Załącznik nr 2 e Rzut Piętra).

2. Opis pomieszczeń

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej (murowanej) składa się z dwóch części: Część A budynku podpiwniczona z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz część B – niepodpiwniczona, dwukondygnacyjna. W okresie powojennym został on poddany kompleksowej przebudowie.

Nad częścią A budynku na piętrze sufit stanowi tynk cementowo-wapienny na siatce Rabitza ułożony na płytach cementowo-wiórowych gr. 5 cm, tzw. „suprema”. Płyty cementowo-wiórowe mocowane do podbitki z desek gr. 25 mm mocowanej do dolnych pasów wiązarów dachowych. W części B budynku sufit stanowi tynk cementowo-wapienny na płytach kanałowych typu „Żerań”. W części pomieszczeń na piętrze wykonano sufity podwieszane z płyt Gk na kształtownikach stalowych.

Ściany korytarzy oraz klatek schodowych murowane z cegły, tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Ściany pomieszczeń księgowości częściowo murowane jw., a częściowo wykonane z płyt GK na systemowych kształtownikach stalowych. **Tynki ścian murowanych są bardzo nierówne.** Odchyłki od pionu i nierówności tynków, szczególnie korytarza na piętrze i prawej klatce schodowej dochodzą miejscami do 4 cm/2m. Na tynkach ścian korytarzy oraz klatek schodowych do wysokości 1,5 m ułożono wyprawę z tynku mozaikowego. Ściany powyżej i sufity malowane farbą emulsyjną.

Posadzki korytarzy i klatek schodowych wykonano z płytek ceramicznych, lastrykowych oraz terakotowych z cokolikami z płytek. Stopnie schodowe (stopnice) prawej klatki schodowej stanowią okładziny prefabrykowane lastryko gr. ok. 4 cm. W lewej klatce schodowej okładziny schodów, spoczników i posadzki przedsionka zostały docelowo wykonane i nie podlegają zmianie. Podobnie w holu wejściowym nr 1-11.

Instalacja elektryczna wykazuje znaczny stopień zużycia i została przewidziana do wymiany i remontu. Przewidywany zakres robót ma na celu usunięcie wad oraz poprawę standardu wykończenia pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych.

Przewidywany zakres robót – założenia ogólne

Korytarze i klatki schodowe

1. zabezpieczenie przed uszkodzeniem okładzin niepodlegających wymianie, drzwi oraz innych elementów wyposażenia pomieszczeń przeznaczonych do remontu, zabezpieczenie pomieszczeń wyremontowanych przed zakurzeniem.
2. wymiana istniejących posadzek oraz na prawej klatce okładzin schodów i podestów. Nowe posadzki i okładziny z płytek szklanych gres 60x60 cm, R11. Płytki dostarczone przez Zamawiającego.
3. wymiana cokołów z płytek na systemowe cokoły z listwy aluminiowej w kolorze czarnym (antracytowym) wys.

10 cm (np. listwa LP100 Creativa)

4. usunięcie z tynków ścian istniejących wypraw i farb oraz wyrównanie ich powierzchni do poziomu obowiązujących standardów, t.j. maksymalnie 3 mm/2m odchyłki. Na korytarzach wyrównanie tynków do wys. 1,5 m wykonać przy zastosowaniu systemowych zapraw naprawczych na bazie cementu z dodatkiem polimerów, a powyżej 1,5 m dopuszcza się zastosowanie szpachli gipsowej. Na klatkach schodowych naprawcze zaprawy cementowe stosować na całej wysokości ścian.
5. wymiana (zbić istniejących i wykonanie nowych) tynków cementowo-wapiennych korytarza na lp. oraz częściowa na prawej klatce schodowej. Maksymalne odchyłki tynków jw.
6. wykonanie sufitów podwieszanych GK z płyty ognioodpornej 12,5 mm na systemowych kształtownikach CD60 oraz U27 wraz ułożeniem nad sufitem warstwy wełny mineralnej gr. 7 cm
7. wykonanie pod sufitem podwieszanym na całej długości, po obu stronach korytarzy „półek” szer. 10-12 cm i gr. ok. 5 cm z płyt GK oraz kształtowników stalowych, nad którymi zamontowane zostaną taśmy oświetlenia liniowego LED
8. licowanie dwóch ścian czołowych klatek schodowych nad spocznikami półpiętra do sufitu płytkami z ciętej cegły rozbiórkowej 6,5x25 cm wraz z wykonaniem obramowania boków i góry ściany czołowej w postaci „półek” z taśmami jak w punkcie 7.
9. wykonanie wyprawy ścian typu „mikrocement” do wysokości 1,5 m na korytarzach i w holu wejściowym nr 1-11 oraz na pełną wysokość ścian na klatkach schodowych. Boki biegów schodowych i spoczników wykonać również z „mikrocementu”. Kolor wyprawy przed zamówieniem uzgodnić z Zamawiającym.
10. montaż ozdobnej, polerowanej listwy z blachy stalowej nierdzewnej w kolorze czarnym mat szerokości 2 cm oddzielającej wyprawę z „mikrocementu” oraz powłoki malarskiej powyżej wyprawy na korytarzach i w holu wejściowym nr 1-11
11. wykonanie gładzi gipsowych na ścianach powyżej wyprawy z „mikrocementu” na korytarzach i holu 1-11 oraz spodzie biegów schodowych i podestu w prawej klatce schodowej. Przed wykonaniem gładzi tynki biegów schodowych i spocznika naprawić lub wymienić
12. malowanie gładzi gipsowych, sufitów oraz „półek” GK pod sufitami farbą lateksową o trwałości powłoki klasy I wg PN-EN 13300 lub farbą ceramiczną. Kolory farb na ściany uzgodnić z Zamawiającym. Sufity i „półki” białe
13. wykonanie nowej instalacji oświetleniowej klatek schodowych i korytarzy wraz z ułożeniem nowych przewodów YDY 3x1,5 mm², montażem nowych opraw oświetleniowych LED – oprawy w kolorze czarnym, oświetlenia liniowego nad „półkami” pod sufitami korytarzy i za obramowaniem ścian czołowych na klatkach schodowych wraz z montażem nowego osprzętu instalacyjnego. Nad sufitem podwieszanym przewody układać w rurach ochronnych RL lub giętkich typu AROT. Oświetlenie podzielić na osobne obwody zasilane z rozdzielni na parterze wraz z montażem zabezpieczeń nadprądowych. Istniejącą instalację oświetleniową należy zdemontować.
14. czynne przewody instalacji elektrycznej i teletechnicznej ułożone obecnie w korytkach kablowych lub na uchwytych należy przełożyć nad sufitem podwieszanym w listwach instalacyjnych lub w wykutych bruzdach na ścianach.
15. montaż podświetlanego, przestrzennego szyldu na okładzinie z płytek na lewej klatce schodowej. Wzór i wielkość szyldu przed zamówieniem uzgodnić z Zamawiającym
16. zdemontować istniejącą i zamontować nową barierkę na schodach prawej klatki schodowej. Prefabrykaty (tralki i pochwyt) barierki dostarczy zamawiający. Zadaniem wykonawcy jest malowanie proszkowe i montaż elementów barierki.
17. Zdemontowanie istniejącej i wykonanie nowej instalacji alarmowej. Nowe czujki powinny reagować na nieuprawnione wejście przez drzwi zewnętrzne lewej i prawej klatki schodowej, na korytarz na parterze przy prawej klatce schodowej oraz na korytarz na piętrze na obu klatkach schodowych. Centralka z programatorem instalacji alarmowej umiejscowiona na ścianie przy prawych drzwiach wejściowych do budynku. Instalacja wyłącznie przewodowa. Przewody instalacji alarmowej prowadzone w rurach ochronnych nad sufitami podwieszanymi korytarzy oraz w bruzdach pod tynkiem. Dobór systemu przed zamówieniem uzgodnić z zamawiającym.
18. Montaż listw podłogowych maskujących łączenie paneli w pomieszczeniach biurowych z korytarzem. Listwy mosiężne w ilości 12 szt.
19. Po realizacji umowy wykonawca zobowiązany jest do kompleksowego sprzątnięcia pomieszczeń obejmującego usunięcie zabrudzeń, pyłu pozostałych materiałów oraz zanieczyszczeń. Sprzątnięcie końcowe powinno doprowadzić do stanu pomieszczeń umożliwiających ich użytkowanie bez konieczności wykonywania dodatkowych czynności przez zamawiającego.

Poglądową wizualizację oczekiwanego efektu wykończenia klatek schodowych i korytarzy przedstawiają poniższe rysunki nr 1 (Załącznik nr 2 f Wizualizacja rys. 1) i nr 2 9 Załącznik nr 2 g Wizualizacja rys. 2).

Rys nr 1.



Rys. nr 2



Wytyczne wykonania poszczególnych robót

Korytarze i klatki schodowe

pkt 2 - po rozebraniu posadzek i okładzin schodowych podłoże należy starannie oczyścić i sfrezować jego wierzchnią warstwę w celu uzyskania właściwej wytrzymałości i przyczepności płytek okładzinowych. W razie konieczności podłoże należy wzmocnić poprzez jego nasycenie odpowiednim preparatem wzmacniającym oraz naprawić ubytki, nierówności i pęknięcia.

Analogiczne przygotowanie podłoża należy przeprowadzić na stopniach i spocznikach prawej klatki schodowej, przy czym przygotowanie stopni obejmuje korektę ich wysokości tak, aby wysokość stopni w każdym biegu schodowym była równa. Wyrównanie stopni należy wykonać cementowo-polimerową zaprawą naprawczą wybranego systemu.

W przedsionku prawej klatki schodowej po wyburzeniu ściany pod schodami i likwidacji kanału instalacyjnego należy wykonać warstwę wyrównawczą pod posadzkę z zaprawy cementowej M12 do poziomu - wraz posadzką - progu w drzwiach wejściowych.

Na przygotowanym i zagruntowanym podłożu wykonać okładziny ze szkliwionych płytek gres 60x60 cm dostarczonych przez zamawiającego na wysokoelastycznym kleju cementowo-polimerowym. Należy wymienić wszystkie listwy progowe do sąsiednich pomieszczeń. Typ i kolor listew uzgodnić z zamawiającym. Na połączeniu części budynku A i B przy prawej klatce oraz przy połączeniu z istniejącą okładziną na lewej klatce wykonać należy dylatacje.

pkt 4 i 5 – istniejące tynki ścian klatek schodowych i korytarzy są bardzo nierówne. Na korytarzu na lp. oraz na prawej klatce schodowej nierówności i odchyłki od pionu wynoszą miejscami nawet 4 cm/2m. Wobec powyższego przewiduje się wyrównanie powierzchni tynków cementowo-polimerową zaprawą naprawczą oraz ich wymianę na korytarzu lp. i w części prawej klatki schodowej.

W celu wyrównania tynków należy usunąć wyprawy z tynku mozaikowego i powłok malarskich. Zeszlifować (sfrezować) tarczą diamentową wypukłości i garby, a następnie po zagruntowaniu tynków wyrównać je do uzyskanie równej i pionowej płaszczyzny poszczególnych ścian. Na ścianach korytarza przy prawej klatce schodowej od wysokości 1,5 m dopuszcza się wyrównanie przy użyciu szpachli gipsowej.

Na korytarzu na lp. przewiduje się całkowitą wymianę tynków. W tym celu należy ostrożnie zdemontować opaski drzwiowe, zbić istniejące tynki i wykonać nowe, cementowo-wapienne na całej wysokości ścian. Powyżej wysokości 1,5 m wykonać należy gładzie z gipsu szpachlowego malowane farbą lateksową o odporności na ścieranie klasy I. Zdemonstrowane opaski drzwiowe należy ponownie zamontować po zakończeniu wszystkich prac wykończeniowych.

pkt 8 – licowanie czołowych ścian z płytek z ciętej, rozbiórkowej cegły ceramicznej wykonać na wyrównanym i zagruntowanym podłożu, po uprzednim ułożeniu w tynku przewodów instalacji elektrycznej. Płytki układać na elastyczny klej na bazie cementu. Po ułożeniu i oczyszczeniu okładzin należy przeprowadzić hydrofobizację powierzchni preparatem, dającym efekt „mokrego kamienia” (np. ASOLIN WS).

Po wykonaniu okładzin z cegły należy wykonać obramówkę z płyt GK na profilach stalowych szer. 10-12 cm, za którą zamontowane zostanie oświetlenie liniowe LED. Obramówka z płyt, podobnie jak „półki” pod sufitami korytarzy powinny przesłaniać taśmy LED, tak, aby nie były one bezpośrednio widoczne.

pkt 9 – na korytarzach i holu wejściowym 1-11 do wysokości 1,5 m, a na klatkach schodowych na całej wysokości ścian, na uprzednio przygotowanym podłożu należy wykonać wyprawę tynku z „mikrocementu”. Wykonanie wyprawy wykonać zgodnie z instrukcją producenta wybranego systemu, natomiast jej kolor uzgodnić z zamawiającym. Nad wyprawą z mikrocementu w korytarzach i holu wejściowym 1-11 zamontować na klej montażowy polerowaną, czarną (antracytową) listwę szer. 10 cm z blachy stalowej nierdzewnej gr. 0,5-0,8 mm. Powyżej listwy gładzie i malowanie jak w pkt 11 i 12.

pkt 13 i 14 – istniejące, czynne przewody instalacji elektrycznej należy przełożyć tak, aby nie były one widoczne. W miarę możliwości istniejące oraz nowe przewody należy poprowadzić nad sufitem podwieszanym w rurach ochronnych lub listwach instalacyjnych. Pozostałe przewody należy ułożyć w wykutych bruzdach.

Po obu stronach korytarzy na całej długości, nad wykonaną „półką” przewiduje się montaż oświetlenia liniowego LED. Barwę światła uzgodnić z zamawiającym. Zamontowana taśma LED nie powinna być bezpośrednio widoczna. Oświetlenie liniowe korytarzy należy zasilić na osobnych obwodach z łącznikami schodowymi przy schodach korytarza na lp. i łącznikiem pojedynczym przy wejściu na schody korytarza na parterze. Analogicznie wykonać

oświetlenie liniowe LED na klatkach schodowych, przy czym łączniki schodowe na obu klatkach montować na dole i górze klatki schodowej. Lokalizację łączników oraz ich wzór uzgodnić z zamawiającym.

Podświetlenie szyldu na lewej klatce schodowej oraz w/w punkty świetlne zamontować na wspólnych obwodach oświetlenia liniowego klatek (każdej osobno).

Ponadto w sufitach klatek schodowych należy zamontować po 4 panele LED z czarnymi oprawami 60x30 cm wpuszczane w sufit z kloszem mlecznym. Wzór, moc i barwa światła paneli do uzgodnienia z zamawiającym.

Na ścianie wejścia pod schodami prawej klatki schodowej zamontować plafon LED załączany przy drzwiach wejściowych, a na suficie holu wejściowego i przedsionka przy wejściu na schody zamontować po 2 panele LED 60x30, natynkowe.

Zasilanie paneli oświetleniowych klatek schodowych na osobnych obwodach z oddzielnymi łącznikami schodowymi jw.

Na korytarzu I p. zamontować należy 8 paneli LED 60x30 wpuszczanych, załączanych łącznikami schodowymi po obu stronach korytarza przy schodach. Na korytarzu na parterze przy prawej klatce schodowej zamontować 4 panele LED. Załączanie łącznikiem pojedynczym przy schodach na poziomie 0,0. Panele na korytarzach mają być identyczne z panelami na klatkach schodowych z zasilaniem na osobnych obwodach. Zasilanie poszczególnych obwodów poprowadzić z projektowanej tablicy na korytarzu na parterze przy prawej klatce schodowej.

Po zakończonych robotach instalacyjnych należy dokonać pomiarów wykonanej instalacji łącznie z pomiarami natężenia oświetlenia. Protokół z pomiarów przekazać zamawiającemu przed odbiorem robót.

pkt 16 – istniejącą, stalową barierkę na prawej klatce schodowej należy zdemonstować. Po wykonaniu okładzin schodów z prefabrykatów dostarczonych przez zamawiającego (po uprzednim malowaniu proszkowym) należy zamontować nową barierkę. Żeliwne tralki barierki należy zamontować jak najbliżej krawędzi biegów i spocznika, aby szerokość użytkowa schodów była możliwie jak największa. Wobec powyższego należy mocowanie tralek wykonać przy użyciu kotew chemicznych, wklejanych. Nie dopuszcza się stosowania kotew rozporowych.

Wymogi ogólne

1. zastosowane materiały muszą posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie na terenie RP, potwierdzone właściwym dokumentem dopuszczenia (certyfikaty, DWU)
2. Stosować kleje do płytek gresowych o zwiększonej przyczepności C2 i o zwiększonej elastyczności, min. TE S1 – zalecane S2.
3. istniejące wyposażenie budynku (drzwi, okna, parapety, itp.) należy starannie zabezpieczyć przed uszkodzeniem w trakcie prowadzonych prac.
4. Wszelkie materiały wykorzystywane do remontu należy uzgadniać z zamawiającym.

Roboty wykonywać zgodnie z „warunkami wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”, właściwymi normami i przepisami oraz pod stałym nadzorem osoby posiadającej właściwe przygotowanie do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Wywóz gruzu i odpadów po stronie Zamawiającego poprzez kontenery podstawiane w obrębie placu budowy.

II. Parametry pomieszczeń księgowości i biur przeznaczonych do remontu

1. Dane ogólne:

Parter – pomieszczenia księgowości

- biuro obsługi mieszkańca nr 1-13 – P=30,1 m²
- pomieszczenie biurowe nr 1-14 – P=10,3 m²
- hol wejściowy nr 1-15 – P=3,8 m²
- pomieszczenie biurowe nr 1-18 – P=23,7 m²
- pomieszczenie biurowe nr 1-19 – P=13,1 m²
- pomieszczenie biurowe nr 1-20 – P=14,4 m²

Piętro

- pomieszczenie biurowe nr 2-18 – P=13,0 m²

Układ pomieszczeń przedstawiają załączone do specyfikacji rzuty parteru (Załącznik nr 3 d Rzuty parteru) i piętra budynku (Załącznik nr 3 e Rzut Piętra).

Przewidywany zakres robót

Pomieszczenia księgowości

1. замуrowanie i otynkowanie otworu drzwiowego pomiędzy holem 1-11, a pom. 1-13 wraz z malowaniem ściany i uzupełnieniem cokołu
2. demontaż puszek z gniazdami instalacji elektrycznej (3 szt) w podłodze pomieszczenia 1-13 wraz z odłączeniem przewodów zasilających. Wnęki po puszkach zabetonować i wymienić uszkodzone płytki podłogowe (8 szt)
3. wyciąć otwory drzwiowe w ścianach GK pomiędzy pomieszczeniem 1-15, a 1-13 oraz pomiędzy pom. 1-20, a 1-13. Zamontować w wyciętych otworach profile ościeżnicowe UA oraz poprzeczny profil U nad drzwiami. W przygotowanych otworach zamontować ościeżnice regulowane i skrzydła drzwiowe na wzór istniejących w pomieszczeniach księgowości
4. zdemontować drzwi i zabudować płytami GK otwór drzwiowy pomiędzy pomieszczeniem 1-19, a 1-20. Zabudowę otworu wypełnić wełną mineralną gr. 7 cm. Na całej ścianie z zabudowanym otworem od strony pom. 1-20 wykonać licowanie płytkami z ciętej cegły rozbiórkowej 6,5x25 cm
5. podniesienie o 10-12 mm dwuskrzydłowych drzwi aluminiowych pomiędzy pomieszczeniem 1-18, a 1-19 w celu umożliwienia montażu paneli winylowych na istniejącej wykładzinie PCV.
6. montaż paneli winylowych w pom. 1-18 i 1-19 wraz listwami przyściennymi wys. 10-12 cm. Grubość i wzór paneli oraz listew uzgodnić z zamawiającym
7. istniejące świetlówkowe oprawy oświetleniowe w pomieszczeniach 1-18 i 1-19 należy zdemontować i zamontować w suficie w polach wskazanych przez zamawiającego 10 paneli LED 60x60 cm (pom. 1-18 - 6 paneli, pom. 1-19 - 4 panele). Typ, moc i barwę światła paneli uzgodnić z zamawiającym.
8. na szybach okna w pomieszczeniu 1-14 nakleić okienną folię mleczną
9. naprawić uszkodzenia i zabrudzenia powstałe w wyniku wykonanych prac wraz z malowaniem zabrudzonych ścian lub sufitów
10. uprzątnięcie i zmycie pomieszczeń po zakończonych robotach,

Pomieszczenie 2-18 na lp.

1. montaż paneli winylowych w pom. 2-18 wraz z listwami przyściennymi wys. 10-12 cm. Grubość i wzór paneli oraz listew uzgodnić z zamawiającym
2. **W pomieszczeniach biurowych na parterze i piętrze (nie dotyczy szatni): należy wykonać naprawy ścian wraz z ich malowaniem farbami lateksowymi w miejscach montażu instalacji Centralnego Ogrzewania.**

Wymogi ogólne

1. zastosowane materiały muszą posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie na terenie RP, potwierdzone właściwym dokumentem dopuszczenia (certyfikaty, DWU)
2. Stosować kleje do płytek gresowych o zwiększonej przyczepności C2 i o zwiększonej elastyczności, min. TE S1 – zalecane S2.
3. istniejące wyposażenie budynku (drzwi, okna, parapety, itp.) należy starannie zabezpieczyć przed uszkodzeniem w trakcie prowadzonych prac.

Roboty wykonywać zgodnie z „warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych”, właściwymi normami i przepisami, instrukcjami producentów zastosowanych wyrobów i systemów oraz pod stałym nadzorem osoby posiadającej właściwe przygotowanie do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Wywóz gruzu i odpadów po stronie Zamawiającego poprzez kontenery podstawiane w obrębie placu budowy.