

Nazwa zadania: Remont pokoi oraz łazienek

Inwestor: Zakład Aktywności Zawodowej w Drzonowie

Drzonowo 42,86-230 Lisewo

Adres: Ośrodek nad Jeziorem Starogrodzkim, 86-200 Chełmno

Data opracowania: Wrzesień 2024 r.

Spis treści

1.Przedmiot i zakres opracowania	3
2. Analiza stanu istniejącego.....	4
3. Ocena wpływu na stan istniejący.....	4
4. Rozwiązanie budowlane- materiałowe	4
4.1 Wykończenie zewnętrzne budynków	4
4.1.1 Stolarka zewnętrzna.....	4
4.2 Wykończenie wewnętrzne budynków	4
4.2.1 Stolarka wewnętrzna.....	4
4.2.2 Prace rozbiórkowe.....	5
4.2.3 Podłogi	5
4.2.4 Malowanie i powłoki zabezpieczające	6
4.2.5 Elementy wyposażenia.....	7
4.2.6 Roboty sanitarne.....	7
4.2.7 Roboty elektryczne.....	7
4.2.8 Roboty inne	8
4.2.9 Wywóz gruzu.....	8
5. Uwagi końcowe	8

1.Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest remont 10 pokoi oraz łazienek w Ośrodku nad Jeziorem Starogrodzkim w Chełmnie. Zakres opracowania obejmuje następujące roboty:

- ✓ Wykucie z muru ościeżnic
- ✓ Rozebranie ścianek
- ✓ Odgrzybianie ścian
- ✓ Usunięcie starych powłok malarskich
- ✓ Wykonanie obudowy płytami gipsowymi- zabudowa karniszy
- ✓ Wykonanie pasów tynku
- ✓ Wykonanie gładzi gipsowej, dwuwarstwowo
- ✓ Dwukrotne malowanie ścian farbą lateksową w kolorze jasnym- kolor do ustalenia z Zamawiającym
- ✓ Tapetowanie ścian tapetą- kolor oraz wzór tapety do ustalenia z Zamawiającym
- ✓ Wykonanie zabezpieczeń ścian przy łózkach z paneli tapicerowanych- kolor paneli do ustalenia z Zamawiającym
- ✓ Dostawa i montaż nowego grzejnika stalowego, dwupłytkowego
- ✓ Jednokrotne malowanie rur C.O.
- ✓ Wymiana parapetów na parapety PCV – kolor do uzgodnienia z Zamawiającym
- ✓ Wykonanie wpustów oświetleniowych i gniazd
- ✓ Wykonanie puszek instalacyjnych podtynkowych
- ✓ Wykonanie łączników instalacyjnych podtynkowych
- ✓ Wykonanie gniazd wtyczkowych ze stykiem ochronnym, podtynkowych
- ✓ Przełożenie instalacji elektrycznej, demontaż starej i montaż nowej wraz z instalacją TV, wymiana czujnika dymu
- ✓ Demontaż posadzki
- ✓ Gruntowanie powierzchni
- ✓ Wykonanie warstwy wygładzającej, grubość warstwy 1-3 mm
- ✓ Wykonanie posadzki z płytek układanych na klej, imitacja drewna- kolor, rozmiar oraz wzór do ustalenia z Zamawiającym
- ✓ Wykonanie cokolików z płytek
- ✓ Wykonanie posadzki z wykładziny obiektywnej
- ✓ Rozebranie posadzek z płytek ceramicznych
- ✓ Odbicie płytek ceramicznych na ścianach
- ✓ Przygotowanie podłoża do licowania ścian płytkami układanymi na klej
- ✓ Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych
- ✓ Licowanie ścian płytkami- rozmiar, wzór oraz kolor do uzgodnienia z Zamawiającym
- ✓ Przygotowanie podłoża pod posadzki płytkowe
- ✓ Posadzki z płytek układanych na klej- rozmiar, wzór oraz kolor do uzgodnienia z Zamawiającym
- ✓ Wykonanie gładzi dwuwarstwowej na ścianach z płyt gipsowych
- ✓ Dwukrotne malowanie tynków farbą lateksową- kolor do uzgodnienia z Zamawiającym
- ✓ Demontaż starego wyposażenia łazienki
- ✓ Dostawa oraz montaż umywalki porcelanowej, pojedynczej wraz z baterią, syfonem oraz przerobieniem podejścia
- ✓ Dostawa oraz montaż ustępu z splotką Geberit wraz z przerobieniem podejścia

- ✓ Dostawa oraz montaż brodzika natryskowego, kabiny oraz odpływu, wraz z przerobieniem odpływu
- ✓ Dostawa oraz montaż baterii brodzikowej wraz z przerobieniem podejścia
- ✓ Dostawa oraz montaż grzejnika stalowego, łazienkowego wraz z przerobieniem podejścia
- ✓ Przełożenie instalacji elektrycznej- oświetlenie oraz gniazdo do suszarki x 2
- ✓ Wykonanie wpustów oświetleniowych i gniazd
- ✓ Dostawa oraz montaż lustra 60x90
- ✓ Dostawa oraz montaż drzwi drewnianych z regulowaną ościeżnicą- kolor oraz wzór dopasować do drzwi w pokojach po remoncie
- ✓ Wywóz gruzu z terenu rozbiórki

2. Analiza stanu istniejącego

Pokoje oraz łazienki w złym stanie techniczny, nie nadającym się do użytku. W pokojach oraz łazienkach występują wysokie zawilgocenie oraz grzyb, na sufitach liczne zacieki. Drzwi wewnętrzne, parapety oraz wyposażenie łazienek w stanie złym- do wymiany.

3. Ocena wpływu na stan istniejący

Działania podejmowane w ramach remontu pokoi oraz łazienek nie wpłyną negatywnie na stan istniejący obiektu. Działania mają na celu podniesienie komfortu użytkowania obiektu. Budynki istniejące w dobrym stanie technicznym.

4. Rozwiązanie budowlane- materiałowe

4.1 Wykończenie zewnętrzne budynków

4.1.1 Stolarka zewnętrzna

Bez zmian

4.2 Wykończenie wewnętrzne budynków

4.2.1 Stolarka wewnętrzna

Drzwi wewnętrzne oraz parapety do wymiany. Należy wykuć z muru ościeżnice oraz parapety. Zamontować parapety z PCV o wymiarach 161 cm x 40 cm, grubość parapetu 2 cm, kolor oraz wzór do uzgodnienia z Zamawiającym, parapety montowane za pomocą klej montażowego. Należy zamontować drzwi drewniane z ościeżnicą regulowaną- wzór oraz kolor dostosować do drzwi istniejących w pokojach po remoncie. Sprawdzone i przygotowane ościeża należy wstawić podkładkach lub listwach.

Ościeżnice mocować za pomocą kotew lub haków osadzanych w ościeżu. Uszczelnienie ościeży należy wykonać pianką, a szczelinę przykryć listwą.

Przed trwałym umocowaniem należy sprawdzić ustawienie ościeżnicy w pionie i poziomie. Dopuszczalne odchylenia od pionu powinno być mniejsze od 1 mm na 1 m wysokości, nie więcej niż 3 mm. Różnice wymiarów po przekątnych nie powinny być większe od: 2 mm przy długości przekątnej do 1 m, 3 mm przy długości przekątnej do 2 m, 4 mm przy długości

przekątnej 2 m. Rama skrzydła wykonana jest z klejonki drewna iglastego. Wypełnienie skrzydła stanowi: wkład stabilizujący płyta wiórowa otworowa wzmocniona wewnętrznym ramiakiem ze sklejki. Rama wraz z wypełnieniem oklejona jest dwustronnie płytą HDF 2x6mm grubość skrzydła 46mm. Drzwi fabrycznie wykończone, malowane przez producenta, kolor ościeżnicy oraz skrzydła należy dobrać pod kolor istniejącej stolarki. Kształt drzwi dopasować do istniejącego kształtu i formy drzwi, w sposób jak najbardziej zbliżony do istniejących drzwi.

4.2.2 Prace rozbiórkowe

W pokojach należy rozebrać ścianki murowane z cegły o grubości 12 cm, wymiary ścianki 2,76 m x 1,58 m. Uzyskany materiał i gruz należy sukcesywnie usuwać ze stropów poprzez rynny lub rury zsypowe do gruzu. Nie wolno dopuścić do sytuacji nadmiernego gromadzenia się materiałów i gruzu. Rozbiórkę lub wyburzenie ścianek murowanych rozpoczyna się od skucia tynku. Rozbiórki nie wolno wykonywać poprzez zwalanie ich na strop, gdyż w ten sposób można spowodować zawalenie się tego stropu, a w konsekwencji niższych stropów, co może stać się przyczyną runięcia całego budynku. Ze ścianek tynkowanych należy usunąć tynk, a następnie rozbierać je kolejno warstwami zaczynając od najwyższej stosując w tym celu lekkie, przestawne rusztowania. Niedopuszczalne jest rozbieranie ścianek od dołu lub od środka wysokości, gdyż grozi to oberwaniem fragmentów pozostawionych powyżej miejsca rozbierania, które w każdej chwili mogą się oberwać i spowodować wypadek na budowie. W podobny sposób rozbiera się ścianki wykonane z większych elementów jak bloczki i pustaki.

4.2.3 Podłogi

Należy zdemontować istniejącą posadzkę, wykonać warstwę wyrównującą posadzki, izolację, gruntowanie. W pomieszczeniach łazienek wykonać posadzki z płytek- kolor, rozmiar oraz wzór do uzgodnienia z Zamawiającym. Płytki – powinny odpowiadać następującej normie: PN-EN 14411:2005 - Płytki i płyty ceramiczne - Definicja, klasyfikacja, charakterystyki i znakowanie. Kompozycje klejące i zaprawy – do mocowania płytek muszą spełniać wymagania normy PN-EN 12004:2002 lub odpowiednich aprobat technicznych; zaprawy do spoinowania muszą spełniać wymagania odpowiednich aprobat technicznych lub norm.

Materiały pomocnicze – do wykonywania posadzek i okładzin z płytek to:

- ✓ listwy dylatacyjne i wykończeniowe
- ✓ środki ochrony płytek i spoin
- ✓ środki do usuwania zanieczyszczeń
- ✓ środki do konserwacji posadzek i okładzin

Wszystkie ww. materiały muszą mieć własności techniczne określone przez producenta lub odpowiednie aprobaty techniczne. Woda – do przygotowania kompozycji klejących zapraw klejowych i mas do spoinowania musi odpowiadać wymaganiom normy PN-EN 1008:2004 „Woda zarobowa do betonu. Specyfikacja pobierania próbek, badania i ocena przydatności wody zarobowej, do betonu, w tym wody odzyskanej z procesów produkcji betonu”. Bez badań laboratoryjnych może być stosowana wodociągowa woda pitna.

W części pokoi wykonać posadzki z płytek- jak wyżej.

W pokojach nad restauracją wykonać posadzki z wykładzin obiektowych. Należy zdemontować istniejące posadzki, wykonać warstwę wyrównującą oraz zamontować wykładziny zgodnie z instrukcją producenta- kolor oraz wzór wykładzin do ustalenia z Zamawiającym.

4.2.4 Malowanie i powłoki zabezpieczające

Należy usunąć stare powłoki malarskie, wykonać odgrzybianie ścian środkiem do tego przeznaczonym- zgodnie z instrukcją producenta, wykonać pasy tynku, gładzie gipsowe dwuwarstwowe, malowanie ścian farbą zmywalną, lateksową- kolor do uzgodnienia z Zamawiającym. Wykonanie robót powinno być zgodne z kartami technicznymi stosowanych materiałów oraz normą PN-69/B-10260.

Tynki zwykłe:

a/ nowe niemalowane tynki powinny odpowiadać wymaganiom normy PN-B10100:1970. Wszelkie uszkodzenia tynków powinny być usunięte przez wypełnienie odpowiednią zaprawą i zatarte do równej powierzchni. Powierzchnia tynków powinna być pozbawiona zanieczyszczeń (np. kurzu, rdzy, tłuszczu, wykwitów solnych). Wystające lub widoczne nieusuwalne elementy metalowe powinny być zabezpieczone antykorozyjnie;

b/ tynki malowane uprzednio farbami powinny być oczyszczone ze starej farby i wszelkich wykwitów oraz odkurzone i umyte wodą. Po umyciu powierzchnia tynków nie powinna wykazywać śladów starej farby ani pyłu po starej powłoce malarskiej. Uszkodzenia tynków należy naprawić odpowiednią zaprawą, a elementy metalowe zabezpieczyć antykorozyjnie. Tynki pocienione powinny spełniać takie same wymagania jak tynki zwykłe.

Podłoża przed malowaniem powinny być oczyszczone i przygotowane w zależności od stosowanej farby i żądanej jakości robót.

Pierwsze malowanie należy wykonać po:

- całkowitym ukończeniu robót instalacyjnych, tj. wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych, z wyjątkiem założenia urządzeń sanitarnych ceramicznych i metalowych lub z tworzyw sztucznych (biały montaż) oraz armatury oświetleniowej (gniazdka, wyłączniki itp.),
- wykonaniu podłoży pod wykładziny podłogowe,
- ułożeniu podłóg drewnianych, tzw. białych,
- całkowitym dopasowaniu i wyregulowaniu stolarki, lecz przed oszkleniem okien itp., jeśli stolarka nie została wykończona fabrycznie.

Drugie malowanie można wykonać po:

- wykonaniu tzw. białego montażu,
- ułożeniu posadzek (z wyjątkiem wykładzin dywanowych i wykładzin z tworzyw sztucznych) z przybiciem listew przyściennych i cokołów,
- oszkleniu okien, jeśli nie było to wykonane fabrycznie.

Prace malarskie należy prowadzić zgodnie z instrukcją producenta farb

Kolor farby do uzgodnienia z Zamawiającym.

Tapetowanie ścian wykonać tapetą obiektową, zmywalną zgodnie z instrukcją producenta – kolor oraz wzór tapety do uzgodnienia z Zamawiającym.

Dodatkowo należy wykonać zabezpieczenie ścian przy łózkach z paneli tapicerowanych- wzór oraz kolor do uzgodnienia z Zamawiającym. Montaż zgodnie z instrukcją producenta.

Ściany w pomieszczeniach łazienek- należy wykonać odgrzybianie ścian środkiem do tego przeznaczonym- zgodnie z instrukcją producenta, wykonać izolacje przeciwwilgociowe,

przygotować podłoże do licowania ścian płytkami- kolor, rozmiar oraz wzór do uzgodnienia z Zamawiającym. Na sufitach wykonać gładzie oraz dwukrotne malowanie- kolor do uzgodnienia z Zamawiającym.

4.2.5 Elementy wyposażenia

Pomieszczenia łazienek należy wyposażać w:

- ✓ umywalki porcelanowe pojedyncze z baterią umywalkową, syfonem i rurą odpływową- **WRAZ Z PRZEROBIE NIEM PODEJŚCIA**,
- ✓ ustępy z spłuczkami Geberit- **WRAZ Z PRZEROBIE NIEM PODEJŚCIA**,
- ✓ brodziki natryskowe, kabiny oraz odpływy liniowe, baterie- **WRAZ Z PRZEROBIE NIEM PODEJŚCIA**,
- ✓ baterie brodzikowe z natryskiem- **WRAZ Z PRZEROBIE NIEM PODEJŚCIA**,
- ✓ grzejniki stalowe łazienkowe- **WRAZ Z PRZEROBIE NIEM PODEJŚCIA**,
- ✓ lustra o wymiarach 60 cm x 90 cm, montowane na klej.

Montaż armatury i osprzętu ma być wykonany zgodnie z instrukcjami producenta i dostawcy.

4.2.6 Roboty sanitarne

Demontaż oraz dostawa z montażem nowego grzejnika stalowego, dwupłyowego.

Roboty demontażowe:

- Demontaż istniejącej instalacji centralnego ogrzewania wykonywany będzie bez odzysku elementów.
- Materiały uzyskane z demontażu należy posegregować i wywieźć do składnicy złomu lub na najbliższe (uzgodnione z Inwestorem) miejsce zwłoki.

Montaż grzejników:

Montaż grzejników wykonać tak, aby odległość grzejnika od ściany wynosiła min 10 cm oraz odległość od podłogi i parapetu po 11 cm. Grzejniki należy ustawić w płaszczyźnie równoległej do powierzchni ściany. Grzejniki należy montować w opakowaniu fabrycznym. Zaleca się, aby opakowanie było zdejmowane dopiero po zakończeniu wszystkich prac wykończeniowych. Jeżeli opakowanie zostało zniszczone grzejnik należy w inny sposób zabezpieczyć przed zabrudzeniem. Gałzki grzejnika powinny być tak ukształtowane, aby po podłączeniu z grzejnikiem i skręceniu złączek w grzejniku nie następowały żadne naprężenia. Montaż zaworów termostatycznych wykonać zgodnie z zaleceniami producenta. Zawory ustawić tak, aby skala regulacji widoczna była od góry.

Należy również wykonać jednokrotne malowanie rur C.O.- kolor do uzgodnienia z Zamawiającym.

4.2.7 Roboty elektryczne

Należy wykonać:

- ✓ wpusty oświetleniowe oraz gniazda,
- ✓ puszki instalacyjne podtynkowych,
- ✓ łączniki instalacyjne podtynkowe,
- ✓ gniazda wtyczkowe ze stykiem ochronnym, podtynkowe,

- ✓ przełożenie instalacji elektrycznej, demontaż starej i montaż nowej wraz z instalacją TV, wymiana czujnika dymu,
- ✓ przełożenie instalacji elektrycznej- oświetlenie oraz gniazdo do suszarki x 2,
- ✓ wpusty oświetleniowe i gniazda.

Trasa instalacji elektrycznych powinna przebiegać bezkolizyjnie z innymi instalacjami i urządzeniami, powinna być przejrzysta, prosta i dostępna dla prawidłowej konserwacji oraz remontów. Konstrukcje wsporcze i uchwyty przewidziane do ułożenia na nich instalacji elektrycznych, bez względu na rodzaj instalacji, powinny być zamocowane do podłoża w sposób trwały, uwzględniający warunki lokalne i technologiczne, w jakich dana instalacja będzie pracować, oraz sam rodzaj instalacji. Sprzęt i osprzęt instalacyjny należy mocować do podłoża w sposób trwały zapewniający mocne i bezpieczne jego osadzenie. Do mocowania sprzętu i osprzętu mogą służyć konstrukcje wsporcze lub konsolki osadzone na podłożu, przyspawane do stalowych elementów konstrukcji budowlanych lub przykręcone do podłoża za pomocą kołków i śrub rozporowych oraz kołków wstrzeliwanych. W instalacjach elektrycznych wewnętrznych łączenia przewodów należy dokonywać w sprzęcie i osprzęcie instalacyjnym i w odbiornikach. Nie wolno stosować połączeń skręcanych. Przewody muszą być ułożone swobodnie i nie mogą być narażone na naciągi i dodatkowe naprężenia.

4.2.8 Roboty inne

Należy wykonać jednowarstwowe zabudowy karniszy z płyt kartonowo gipsowych.

4.2.9 Wywóz gruzu

Gruz budowlany i elementy drewniane oraz złom mogą być przewożone przez firmy posiadające właściwe zezwolenia do odbioru i transportu odpadów. Podczas transportu przewożone materiały powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniami, utratą stateczności, rozsypywaniem, stwarzaniem zagrożenia dla osób i pojazdów poruszających się po drogach publicznych.

5. Uwagi końcowe

Stosowane materiały i wyroby powinny odpowiadać co do jakości wymagom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art.: 5 i art. 10 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2004 Nr 92, poz. 881), oraz opisu przedmiotu zamówienia Aktualnie obowiązujące Prawo Budowlane, Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.

Dokumentami odniesienia będącymi podstawą do wykonywania robót budowlanych będzie umowa zawarta pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym, przedmiar robót, specyfikacja techniczna oraz oferta Wykonawcy. Dokumentacja projektowa nie jest wymagana.

